



**УТВЕРЖДАЮ:**

**Заместитель генерального директора-руководитель проектов  
ООО «Южный Региональный Центр Оценки-ВЕАКОН»**

**Е.В. Кублицкий**

**11 июня 2020 г.**



## **ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 14/0419/198**

недвижимого имущества – жилого помещения - квартиры, площадью 39,5 кв. м, количество комнат - 1, расположенной по адресу: Свердловская область, г. Среднеуральск, ул. Набережная, д. 1г, кв. 69

**Дата оценки:**

08 июня 2020 г.

**Дата составления отчёта об оценке:**

11 июня 2020 г.

**Заказчик:**

ПАО «Промсвязьбанк»

**Исполнитель:**

ООО «Южный Региональный Центр Оценки-ВЕАКОН»



## СОДЕРЖАНИЕ

	Стр.
1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....	3
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	4
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ .....	7
5. СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОВОЙ СТОИМОСТИ.....	8
5.1 Сертификация оценки .....	8
5.2 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости .....	8
6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....	9
7. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	10
8. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	11
9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	12
9.1 Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки.....	12
9.2 Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта, имущественные права и наличие обременений, связанных с Объектом оценки.....	12
9.3 Текущее использование Объекта оценки .....	14
9.4 Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость .....	14
9.5 Характеристика местоположения Объекта оценки.....	14
Общая характеристика Свердловской области .....	14
10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ .....	19
10.1. Анализ влияния общей политической обстановки в Российской Федерации на рынок оцениваемого объекта.....	19
10.2 Анализ влияния социально-экономической обстановки в Российской Федерации на рынок оцениваемого объекта .....	22
10.3. Анализ влияния социально-экономической обстановки в регионе расположения Объекта оценки на рынок оцениваемого объекта .....	23
10.4 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	25
10.5 Анализ рынка жилой недвижимости Объекта оценки .....	25
11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	31
12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	32
12.1 Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов.....	32
12.2 Определение рыночной стоимости Объекта оценки в рамках затратного подхода .....	33
12.3 Определение рыночной стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода.....	34
12.4 Определение рыночной стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода .....	45
13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ .....	47
14. ЗАКЛЮЧЕНИЕ .....	48
15. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ, С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	49
15.1 Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки.....	49
15.2 Список использованных нормативно-правовых и учебно-методических источников информации .....	49
16. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ .....	50

**1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ**

Изложение основных фактов и выводов представлено в нижеследующей таблице.

Таблица 1

Наименование	Характеристика
Объект оценки и адрес месторасположения	Недвижимое имущество – жилое помещение - квартира, площадью 39,5 кв. м, количество комнат - 1, расположенная по адресу: Свердловская область, г. Среднеуральск, ул. Набережная, д. 1г, кв. 69
Имущественные права на Объект оценки	Объект оценки принадлежит на праве собственности Ксенжик Ольге Марьяновне на основании выписки из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица, на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №66/032/501/2020-426 от 26.03.2020 г.
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости	Право собственности
Обременения, ограничения права <sup>1</sup>	№ 66:62:0103002:1643-66/029/2018-2 от 15.03.2018 (Ипотека в силу закона)
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	Результаты оценки предполагается использовать для подачи иска в суд
Ограничения и пределы применения итоговой стоимости	Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. Результаты оценки стоимости Объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки, и могут быть признаны рекомендуемыми для целей совершения сделки с Объектом оценки в течение 6 месяцев от даты составления отчета об оценке стоимости. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки.
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	08 июня 2020 г.
Дата составления отчета об оценке	11 июня 2020 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка.	Допущения и ограничения указаны в п.4 настоящего Отчета.
Основание оценки	Договор на проведение оценки имущества № 2019.9428/000-00518-19 от 17 мая 2019 г. Задание на оценку №4 от 08.06.2020 г.
Балансовая стоимость Объекта оценки	Балансовая стоимость отсутствует по причине принадлежности физическому лицу
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	Соответствуют Ф3 от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Результаты оценки приведены в таблице 2.

Таблица 2

Промежуточные результаты оценки, полученные при применении различных подходов, руб.	
Затратный подход	Не применялся
Доходный подход	Не применялся
Сравнительный подход	2 197 622
<b>Итоговая величина стоимости Объекта оценки</b>	
<b>Итоговая величина рыночной стоимости (НДС не облагается)<sup>2</sup></b>	<b>2 198 000 (Два миллиона сто девяносто восемь тысяч) руб.</b>

Оценщик



Д.М. Юрютин

<sup>1</sup> Источник информации: <https://rosreestr.ru/><sup>2</sup> В соответствии с пп.22 и 23 п.3 ст.149 Налогового Кодекса, операции по реализации жилых домов, жилых помещений, долей в них, а также передача доли в праве на общее имущество в многоквартирном доме при реализации квартир, не подлежат налогообложению налогом на добавленную стоимость.

## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

## ФОРМА ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ

Задание на оценку № 4 от «08» июня 2020 г.

№ п/п	Объект оценки	Стоимость Услуг, руб., НДС не облагается
1.	Квартира, площадью 39,5 кв. м, количество комнат – 1, расположенной на 7-м этаже жилого дома, по адресу: Россия, Свердловская обл., г.Среднеуральск, ул.Набережная, д.1Г, кв.69	1232,52

Права, учитываемые при оценке Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	Для подачи иска в суд
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	"08» июня 2020 г.
Срок проведения оценки	5 (пять) рабочих дней с даты подписания сторонами соответствующего задания на оценку
Результаты оценки	Оценщик указывает в Отчете итоговую стоимость Объекта оценки (без указания суждения о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость), а также приводит стоимость каждого из входящих в его состав объектов.
Допущения, на которых должна основываться оценка:	1. Оценщик самостоятельно не производит визуального осмотра Объекта оценки.
Количество экземпляров Отчета передаваемых Заказчику:	2 (Два)

- Перечень стандартов оценочной деятельности, которые будут применяться при проведении оценки:
  - Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297);
  - Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298);
  - Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 299);
  - Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) (утв. приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611);
  - Федеральный стандарт оценки № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования» (ФСО № 10), (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 01 июня 2015 г. № 323);
- иные стандарты оценки, которые должны быть использованы при оценке определенного вида имущества
- Исполнитель, оказывает Услуги в рамках настоящего Договора: член саморегулируемой организации оценщиков «Ассоциации «Сообщество оценочных компаний «СМАО», адрес: г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 1, 5 этаж, регистрационный номер 1224 от 10.09.2009 г., страховой полис об обязательном страховании гражданской ответственности юридического лица номер 80235/776/00219/8 от 24 декабря 2018 года, выдан 24 декабря 2018 года.
- Оценщик, оказывающий Услуги в рамках настоящего Договора: Юрютин Дмитрий Михайлович, член саморегулируемой организации оценщиков «Некоммерческое партнерство саморегулируемая организация «Региональная Ассоциация Оценщиков Южного федерального округа», адрес: 350001, г. Краснодар, ул. Адьгейская набережная, д.98, регистрационный номер 00555, страховой полис номер 80235/776/00224/8 от 01 января 2019 года, выдан 01 января 2019 года, квалификационный аттестат номер 012150-1 от 17 мая 2018 года.
- Сведения о договоре страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик

заключил трудовой договор: Договор страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности страховой полис № 80235/776/00291/9 от 01 января 2020 г. Страховая сумма: 1 000 000 001 (один миллиард один) рубль. Период страхования: 24.12.2019г. - 23.12.2020 г.

6. Сведения о банковской гарантии, обеспечивающей надлежащее исполнение обязательств по Договору: нет.

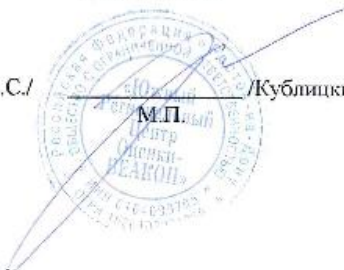
7. Дополнительно имущественные интересы, связанные с риском гражданской ответственности Исполнителя, с которым оценщик заключил трудовой договор, по обязательствам, возникающим вследствие имущественного вреда, причиненного оценщиком третьим лицам, застрахованы по всем видам оценочных услуг в АО «АльфаСтрахование» на сумму 30 000 001,00 (Тридцать миллионов один и 00/100) рублей (полис страхования ответственности № 80235/776/00289/9 от 24.12.2019 г.).

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

Представитель  
  
М.П.

/Унжакова В.С./

Представитель

  
М.П.

/Кублицкий Е.В./

**3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ****Сведения о Заказчике**

Таблица 3

Параметр	Описание
Заказчик	<p>ПАО «Промсвязьбанк»            109052, Россия, г. Москва, ул. Смирновская, д. 10, строение 22            ИНН 7744000912 КПП 772201001            ОГРН 1027739019142 дата присвоения ОГРН 26.07.2002 г.</p>

**Сведения об оценщике и Исполнителе (юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор)**

Таблица 4

Параметр	Описание
Организация, с которой оценщик заключил трудовой договор	ООО «Южный Региональный Центр Оценки – ВЕАКОН» ОГРН 1026103271260, дата присвоения ОГРН 20.09.2002 г.
Место нахождения	344082 г. Ростов-на-Дону, пер. Доломановский, 37, оф. 2а-2б
Сведения о членстве юридического лица в саморегулируемой организации	Согласно Свидетельству № 1224 от 10 сентября 2009 г. ООО «Южный Региональный Центр Оценки-ВЕАКОН» является членом Ассоциации «Сообщество оценочных компаний «СМАО»: Юридический адрес: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII (7 этаж)
Сведения о членстве оценщиков, состоящих в штате юридического лица в саморегулируемой организации оценщиков и страховании ответственности	В соответствии со ст. 15.1 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ» ООО «Южный Региональный Центр Оценки-ВЕАКОН» в штате имеет 11 оценщиков, соответствующих требованиям части второй статьи 24 ФЗ-135, состоящих в членстве в саморегулируемых организациях и застраховавших свою профессиональную деятельность на сумму не менее 300 000 рублей.
Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица	ООО «Южный Региональный Центр Оценки - ВЕАКОН» Полис № 80235/776/00289/9 АО «АльфаСтрахование» от «24» декабря 2019 года, Страховая сумма: 1 000 000 001 (Один миллиард один) рубль. Период страхования: 24.12.2019 г. – 23.12.2020 г.
Фамилия Имя Отчество оценщика	Юрютин Дмитрий Михайлович
Место нахождения оценщика	344082 г. Ростов-на-Дону, пер. Доломановский, 37, оф. 2а-2б
Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Оценщик является членом некоммерческого партнерства СРО «Региональная ассоциация оценщиков Южного федерального округа», свидетельство №00555, дата выдачи свидетельства 01 апреля 2015 г. Место нахождения НП СРО «РАО ЮФО»: 350033, г. Краснодар, ул. Адыгейская набережная, 98
Сведения о профессиональной подготовке	Диплом о профессиональной переподготовке серии ПК/34 № 180000035426 выдан 02.02.2015 года ФГБОУ ВПО «Ростовский государственный экономический университет (РИНХ)» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».
Сведения о квалификации оценщика	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №012150-1 от 17.05.2018г.
Стаж работы	5 лет
Сведения о страховании профессиональной ответственности оценщика	Страховая акционерная компания «Альфа-Страхование» Договор №80235/776/00291/9 Полис №80235/776/00291/9 от 01.01.2020 г. Страховая сумма: 30 000 001 рубль. Период страхования с 01.01.2020 г. по 31.12.2020 г.
Реквизиты трудового договора, на основании которого работает оценщик	Трудовой договор №68 от 23.09.2019 г.
Номер контактного телефона	8 (863) 288-81-81
Почтовый адрес	344082, г. Ростов-на-Дону, пер. Доломановский, 37, оф. 2а-2б
Адрес электронной почты	weakon@weakon.ru
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени их участия в проведении оценки Объекта оценки	<p>АН «Новый Дом», г. Среднеуральск, ул. Калинина, 2А, +7 (343) 288-55-28, +7 967 639-70-59 – специалист по недвижимости – Татьяна, <a href="https://ndom2000.ru">https://ndom2000.ru</a></p> <p>АН «Новосел», г. Среднеуральск, ул. Советская, 28, +7 (343) 288-76-09, +7 922 167-06-72, специалист по недвижимости – Ксения, <a href="https://novosel99.ru">https://novosel99.ru</a></p> <p>АН «Семья», г. Среднеуральск, ул. Парижской Коммуны, 10, +7 922 617-72-85, специалист по недвижимости - Светлана</p> <p>Степень участия специалистов в проведении оценки – консультации по вопросам срока экспозиции и торга</p>

Копии документов, подтверждающих профессиональное образование и квалификацию оценщика, членство в саморегулируемой организации оценщиков, страхование профессиональной ответственности оценщика, представлены в приложениях №№3-5 к настоящему Отчету.



#### **4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**

Допущения и ограничительные условия, на которых должна основываться оценка, составлены на усмотрение Оценщика в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Выводы и заключения, сделанные Оценщиком, в настоящем Отчете ограничиваются следующими условиями и положениями:

1. Оценщик не несёт ответственность за юридическое описание прав на оцениваемое имущество, достоверность которых принимается на основе представленных документов Заказчиком. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме претензий и ограничений, оговоренных в Отчете.

2. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.

3. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не гарантирует их абсолютную точность и приводят ссылки на источники.

4. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости Объекта оценки действительно только на дату оценки.

5. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать настоящий Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на проведение оценки рыночной стоимости имущества.

6. Оценщик не может разглашать содержание Отчета об оценке в целом или по частям без предварительного письменного согласования с Заказчиком.

7. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда, а также иных случаях, предусмотренных законодательством.

8. Согласно заданию на оценку №4 от 08.06.2020 г, Оценщик самостоятельно не производит визуального осмотра Объекта оценки. Оценщик работает на допущении, что информация, определяющая количественные и качественные характеристики Объекта оценки, является достоверной и актуальной на дату оценки.

9. В связи с тем, что Оценщик не проводит осмотр оцениваемого объекта, а использует данные согласно договору №128-04/038 участия в долевом строительстве от 19.07.2017 г. Оцениваемая квартира передавалась собственнику с ремонтом от застройщика. На основании данных об уровне отделки квартиры, указанных в договоре, Оценщик работает на допущении, что внутренняя отделка Объекта оценки находится в «хорошем» состоянии (бюджетный ремонт).

10. Объект оценки находится в залоге. Оценщик работает на допущении, что существующие обременения не оказывают существенного влияния на Объект оценки, он будет отчужден на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов.

11. Иные допущения и ограничения могут быть установлены в процессе проведения оценки и указаны далее по тексту Отчета об оценке.

## **5. СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ**

### **5.1 Сертификация оценки**

Подписавший данный отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися данными:

1. Содержащиеся в Отчете анализ, мнение и заключение принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.

2. Процедура оценки и содержание отчета соответствуют Федеральному Закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г., Федеральным стандартам оценки – ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7, ФСО №9, стандартам оценки НП СРО «РАО ЮФО», утвержденным Решением Совета Ассоциации НП СРО «РАО ЮФО» Протокол от 06 октября 2015 года в части, не противоречащей федеральному законодательству (в действующей на дату составления отчета редакции).

### **5.2 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости**

1. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оказании услуг по оценке.

2. Результаты оценки стоимости Объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми для целей совершения сделки с Объектом оценки в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке стоимости.

3. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки.



## 6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В соответствии с требованиями законодательства, регулирующего оценочную деятельность, Оценщик в процессе выполнения настоящей работы, руководствовался следующими стандартами оценочной деятельности:

- Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №297;
- Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №298;
- Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №299;
- Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утверждён приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611;
- Федеральный стандарт оценки №9 «Оценка для целей залога» утверждён приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 года №327;
- Стандарты оценки НП СРО «РАО ЮФО» от 06.10.2015 года.

Обоснование выбора стандартов оценки: ФСО №№1,2,3,7,9 используются, как обязательные, согласно российскому законодательству об оценочной деятельности.

Стандарты оценки НП СРО «РАО ЮФО» используются как обязательные для оценщиков, являющихся членами данной саморегулируемой организации.

## 7. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

В данном Отчете используются следующие основные понятия, базой которых служат нормативные акты российского законодательства и стандарты оценки.

Таблица 5

Термин	Определение
<b>Объект оценки</b> (статья 5 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 г. № 135)	Объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.
<b>Рыночная стоимость Объекта оценки</b> (статья 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 г. № 135)	Наиболее вероятная цена, по которой данный Объект оценки может быть отчужден (продан) на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: <ul style="list-style-type: none"> <li>• одна из сторон сделки не обязана отчуждать Объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</li> <li>• стороны сделки хорошо осведомлены (либо проконсультированы) о предмете сделки и действуют в своих интересах;</li> <li>• Объект оценки представлен на открытый рынок посредством публичной оферты, типичной для аналогичных Объектов оценки;</li> <li>• цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за Объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</li> <li>• платеж за Объект оценки выражен в денежной форме.</li> </ul>
<b>Подход к оценке</b> (пункт 7 ФСО № 1)	Совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.
<b>Затратный подход</b> (пункт 18 ФСО № 1)	Совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения Объекта оценки с учетом износа и устареваний.
<b>Сравнительный подход</b> (пункт 12 ФСО № 1)	Совокупность методов оценки стоимости, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.
<b>Доходный подход</b> (пункт 15 ФСО № 1)	Совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования Объекта оценки.
<b>Цель оценки</b> (пункт 3 ФСО № 2)	Определение стоимости Объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результатов оценки
<b>Результат оценки</b> (пункт 4 ФСО № 2)	Итоговая величина стоимости Объекта оценки
<b>Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости объекта оценки)</b> (пункт 8 ФСО № 1)	Дата, по состоянию на которую определена стоимость Объекта оценки
<b>Допущение</b> (пункт 9 ФСО № 1)	Предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обязательств, связанных с Объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки
<b>Метод проведения оценки Объекта оценки</b> (пункт 7 ФСО № 1)	Последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
<b>Цена</b> (пункт 4 ФСО № 1)	Денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки
<b>Стоимость Объекта оценки</b> (пункт 5 ФСО № 1)	Наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)».
<b>Объект-аналог</b> (пункт 10 ФСО № 1)	Объект, сходный Объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость
<b>Итоговая величина стоимости Объекта оценки</b> (пункт 6 ФСО № 1)	Стоимость Объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

## **8. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Согласно п.23 раздела V «Требования к проведению оценки» ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утверждённого приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №297, проведение оценки включает следующие этапы:

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

## 9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 9.1 Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки

1. Копия договора №128-04/038 участия в долевом строительстве от 19.07.2017 г.;
2. Копия дополнительного соглашения №1 к Договору №128-04/038 участия в долевом строительстве от 19 июля 2017 г. от 03.08.2017 г.;
3. Копия соглашения от 03.08.2017 г.;
4. Копия кредитного договора №554705906 ипотечное кредитование от 03.08.2017 г.;
5. Копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица, на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №66/032/501/2020-426 от 26.03.2020 г.

### 9.2 Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта, имущественные права и наличие обременений, связанных с Объектом оценки

Таблица 6

Наименование	Характеристика
Объект оценки и адрес месторасположения	Недвижимое имущество – жилое помещение - квартира, площадью 39,5 кв. м, количество комнат - 1, расположенная по адресу: Свердловская область, г. Среднеуральск, ул. Набережная, д. 1г, кв. 69
Имущественные права на Объект оценки	Объект оценки принадлежит на праве собственности Ксенжик Ольге Марьяновне на основании выписки из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица, на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №66/032/501/2020-426 от 26.03.2020 г.
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости	Право собственности
Обременения, ограничения права <sup>3</sup>	№ 66:62:0103002:1643-66/029/2018-2 от 15.03.2018 (Ипотека в силу закона)

Характеристика жилого дома, в котором расположен Объект оценки, приведена в нижеследующей таблице<sup>4</sup>.

Таблица 7

№ п/п	Наименование	Характеристика
1	Год постройки	2017
2	Состояние дома	Хорошее
3	Этажность	9
4	Тип дома	Многоквартирный дом
5	Фундамент	Ленточный
6	Несущие стены	Монолитный
8	Материал перекрытий	Железобетонные
9	Крыша	Плоская (из иного материала)
10	Водоотведение	Центральное
11	Газоснабжение	Автономное
12	Горячее водоснабжение	Автономное
13	Теплоснабжение	Автономное
14	Холодное водоснабжение	Центральное
15	Электроснабжение	Центральное
16	Лифт	Есть

Характеристика физических свойств Объекта оценки приведена в таблице ниже<sup>5</sup>.

Таблица 8


№ п/п	Наименование	Характеристика
1	Этаж/Этажность	7/9
2	Количество квартир на этаже	11
3	Количество комнат	1
4	Общая площадь, кв. м	39,5
5	Жилая площадь, кв. м	Нет данных
6	Стены	Коридор/прихожая – обои под покраску Комната – обои под покраску Санузел – покраска Кухня - обои под покраску

<sup>3</sup> Источник информации: <https://rosreestr.ru/>

<sup>4</sup> Источники информации: <https://www.reformagkh.ru/overhaul/overhaul/services/3528043>

<sup>5</sup> Источник информации: договор №128-04/038 участия в долевом строительстве от 19.07.2017 г



№ п/п	Наименование	Характеристика
7	Пол	Коридор/прихожая – ламинат Комната – ламинат Санузел – цементная стяжка с гидроизоляцией Кухня - ламинат
8	Потолок	Коридор/прихожая – покраска Комната – покраска Санузел – покраска Кухня - покраска
9	Дверь	Коридор/прихожая – металлическая сейф дверь Комната – МДФ Санузел – МДФ Кухня – МДФ
10	Лоджия	Остекление – алюминиевый профиль по проекту
11	Окна	ПВХ – профиль с двухкамерным стеклопакетом
12	Состояние внутренней отделки <sup>6</sup>	Хорошее (бюджетный ремонт)
13	План квартиры	
14	Инженерные коммуникации	Центральные коммуникации: электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление.

### Фотообзор Объекта оценки



Фото 1. Общий вид дома, в котором расположен Объект оценки



Фото 2. Подъезд

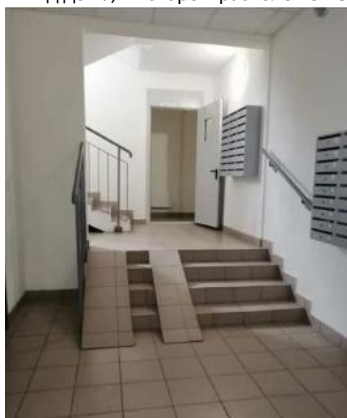


Фото 3. Подъезд



Фото 4. Лифт

<sup>6</sup> Смотреть раздел 4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

### 9.3 Текущее использование Объекта оценки

На дату оценки у Оценщика отсутствует достоверная информация о текущем использовании Объекта оценки, так как осмотр внутренних помещений оцениваемой квартиры не производился<sup>7</sup>. Исходя из назначения Объекта оценки, предполагается его использование в качестве квартиры.


### 9.4 Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Других факторов и характеристик, относящихся к Объекту оценки, существенно влияющих на его стоимость, не обнаружено.

### 9.5 Характеристика местоположения Объекта оценки Общая характеристика Свердловской области<sup>8</sup>

Основные характеристики региона расположения Объекта оценки представлены далее в таблице.

Таблица 9

Показатель	Описание или характеристика показателя
Наименование региона	Свердловская область
Федеральный округ	Уральский федеральный округ
Карта Свердловской области	
Расположение	Свердловская область — крупнейший регион Урала. Область занимает среднюю и охватывает северную часть Уральских гор, а также западную окраину Западно-Сибирской равнины. Площадь равна 194 307 км <sup>2</sup> , протяжённость с севера на юг 660 км, а с запада на восток 560 км.
Региональный центр	г. Екатеринбург
Площадь, кв.км	194 307
Численность населения, чел.	4 310 861
Динамика численности населения	Убывает
Плотность населения, чел./кв.км	22,19
ВРП на душу населения	495,1
Рейтинг ВРП среди субъектов РФ	6 место из 85
Инвестиционный рейтинг региона (www.gaexpert.ru)	1В – высокий потенциал, умеренный риск
Соседние регионы	Граничит на западе с Пермским краем, на севере с Республикой Коми и Ханты-Мансийским автономным округом, на востоке с Тюменской областью, на юге Курганской, Челябинской областями и Республикой Башкортостан.
Климат	Климат континентальный; средняя температура января от –16 до –20°С, средняя температура июля от +19 до +20°С; количество осадков — около 500 мм в год.
Административно-территориальное деление	Административное устройство определяется Уставом области и областным законодательством. Область административно состоит из 30 районов, 25 городов, 4 закрытых административно-территориальных образований, объединённых в 73 муниципальных образования (68 городских округов и 5 муниципальных районов). На её территории 32 города областного подчинения, 13 городов районного подчинения, 96 посёлков городского типа и 1821 сельский населённый пункт.
Промышленность	Свердловская область является одним из важнейших промышленных регионов России. В структуре промышленного комплекса доминируют чёрная и цветная металлургия (соответственно 31% и 19% объёма промышленного производства), обогащение урана и железной руды, машиностроение. Крупнейшими предприятиями чёрной и цветной металлургии в Свердловской области являются Нижнетагильский металлургический комбинат, Качканарский ГОК «Ванадий», ВСМПО-Ависма, Первоуральский новотрубный завод, Богословский и Уральский алюминиевые заводы, Каменск-Уральский металлургический завод, Синарский трубный завод, Северский трубный завод, а также предприятия Уральской горно-металлургической компании (Уралэлектромедь,


<sup>7</sup> Смотреть раздел 4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

<sup>8</sup> Источники информации: сайт: <http://wikipedia.org>

Показатель	Описание или характеристика показателя
	<p>Среднеуральский медеплавильный завод, Металлургический завод им. А. К. Серова и др.). Среди машиностроительных отраслей преобладает тяжелое машиностроение, в том числе ориентированное на нужды ВПК. Важнейшими предприятиями машиностроительного комплекса области являются Уралвагонзавод, Уральский завод тяжелого машиностроения, Уралэлектротяжмаш, Уралхиммаш, Уральский турбинный завод, Уральский завод гражданской авиации.</p> <p>В 1981 году основано крупнейшее на Урале птицеводческое предприятие (по производству и переработке мяса бройлеров) — ОАО "Птицефабрика «Рефтинская».</p> <p>В Свердловской области расположен крупнейший химический завод России, производящий синтетические смолы — Уралхимпласт.</p> <p>В 100 км северо-восточнее от Екатеринбурга находится крупнейшая тепловая электростанция в России, работающая на твёрдом топливе — Рефтинская ГРЭС, находящаяся в посёлке Рефтинский.</p> <p>С октября 2013 года реализуется государственная программа, направленная на развитие промышленности и науки до 2020 года.</p> <p>9 февраля 2018 года был утвержден проект создания особой экономической зоны промышленно-производственного типа «Титановая долина» на территории города Екатеринбурга и Сысертского городского округа Свердловской области.</p>
Транспорт	Свердловская область является важным транспортным узлом — через неё проходят железнодорожные, автомобильные и воздушные трассы общероссийского значения, в том числе Транссибирская железнодорожная магистраль. Густота железнодорожной и автодорожной сети превосходит средние по стране показатели. Крупный международный аэропорт в Екатеринбурге — Кольцово.
Образование	<p>На территории области функционируют 1332 дневных и 49 вечерних средних школ, 13 негосударственных общеобразовательных учреждений, 85 государственных средних специальных учебных заведений, 17 государственных, 10 негосударственных и один муниципальный вуз, а также более 30 филиалов. Общая численность обучающихся в вузах Свердловской области составляет около 170 тысяч человек. Старейшим вузом области является Уральский государственный горный университет, основанный в 1914 г. Крупнейший вуз области — Уральский федеральный университет, сформированный на базе слияния в 2011 г. Уральского государственного университета и Уральского государственного технического университета.</p> <p>Свердловская область является одним из 15 регионов, в которых с 1 сентября 2006 года был введён в качестве регионального компонента образования предмет Основы православной культуры.</p>

### Краткая характеристика г. Среднеуральск<sup>9</sup>

Таблица 10

Показатель	Описание или характеристика показателя
Наименование	Среднеуральск - город в Свердловской области России
Расположение (на карте)	
Площадь, кв.км	83,8
Физико-географическая характеристика	Расположен в 15 км к северо-западу от Екатеринбурга и 5 км от города Верхняя Пышма, на берегу Исетского озера, на восточном склоне Среднего Урала.
Численность населения, чел.	23 680
Динамика численности населения	Возрастает
Плотность населения, чел./кв.км	282,58

<sup>9</sup> Источники информации: сайт: <http://wikipedia.org>



Показатель	Описание или характеристика показателя
Промышленность	<p>Среднеуральская ГРЭС                      ООО Среднеуральское строительное управление «Уралэнергострой»                      Филиал ОАО Концерн «Уралэлектроремонт»                      ЗАО Среднеуральский завод металлических конструкций                      также на его площадке:                      ЗАО «Завод ёмкостного и резервуарного оборудования»                      ЗАО «СУЗМК ЭНЕРГО»                      ООО Среднеуральский завод агромашин                      ЗАО Среднеуральский ремонтно-механический завод                      ЗАО Среднеуральский завод ЖБИ                      Среднеуральский асфальтобетонный завод                      ОАО Опытный завод метрологического оборудования                      ЗАО Среднеуральский деревообрабатывающий завод                      ООО Среднеуральское управление «Уралспецэнергомонтаж»                      ООО Среднеуральский винзавод                      ГУП СО Птицефабрика «Среднеуральская» (является центром сети птицефабрик и имеет собственную сеть фирменных магазинов «Курико» в Свердловской области)                      Среднеуральская колбасная фабрика                      ООО Среднеуральский завод растительных масел                      ООО Среднеуральский рыбхоз                      ООО Среднеуральский рыболовный комплекс</p>
Образование	Три общеобразовательные школы

### Описание локального местоположения

Объект расположен по адресу: Свердловская область, г. Среднеуральск, ул. Набережная, д. 1г, кв. 69.

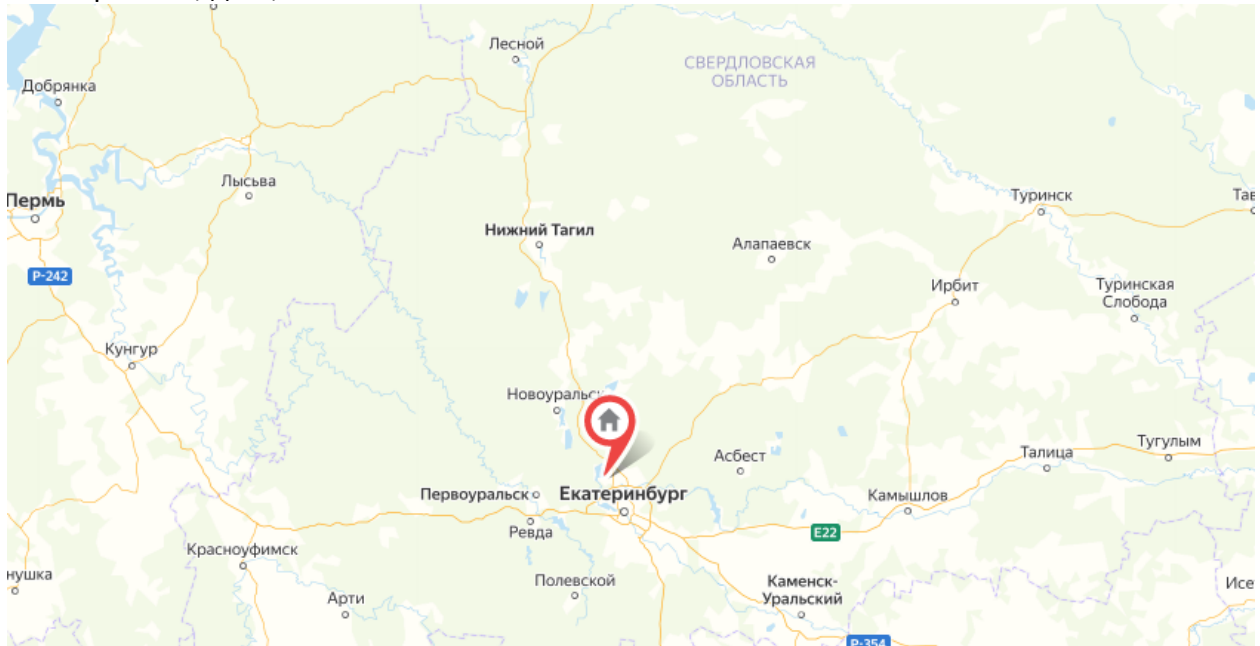


Рис. 1 Местоположение Объекта оценки на фрагменте карты Свердловской области



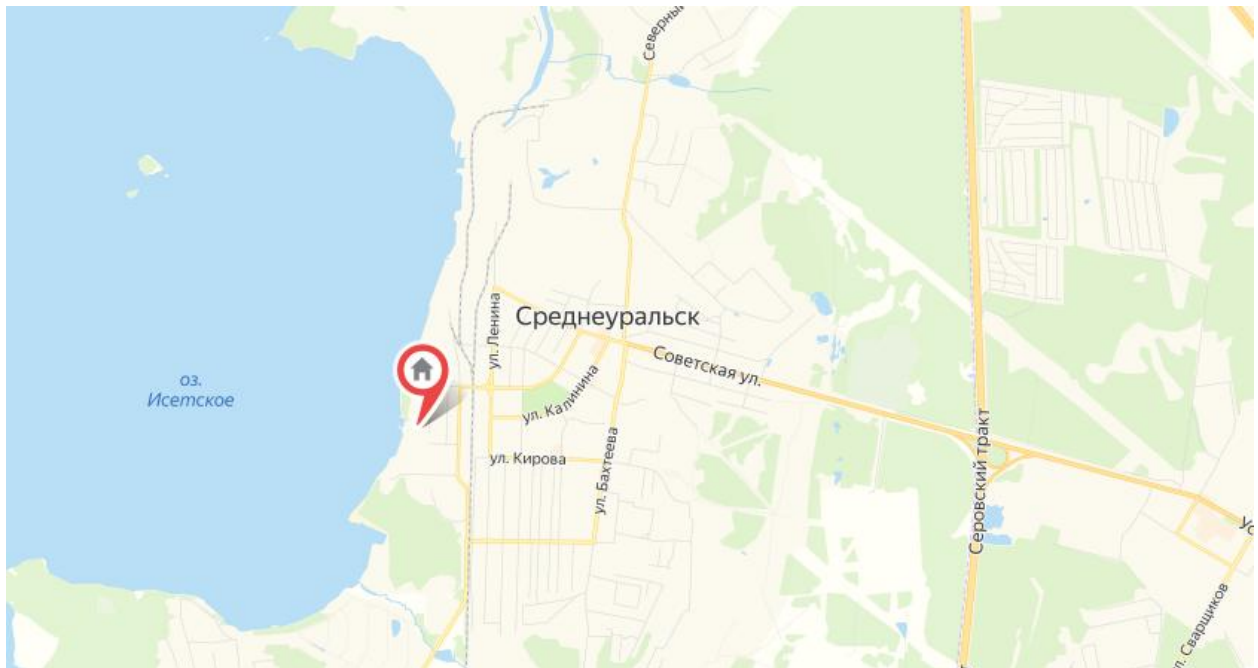


Рис. 2 Местоположение Объекта оценки на фрагменте карты г. Среднеуральск

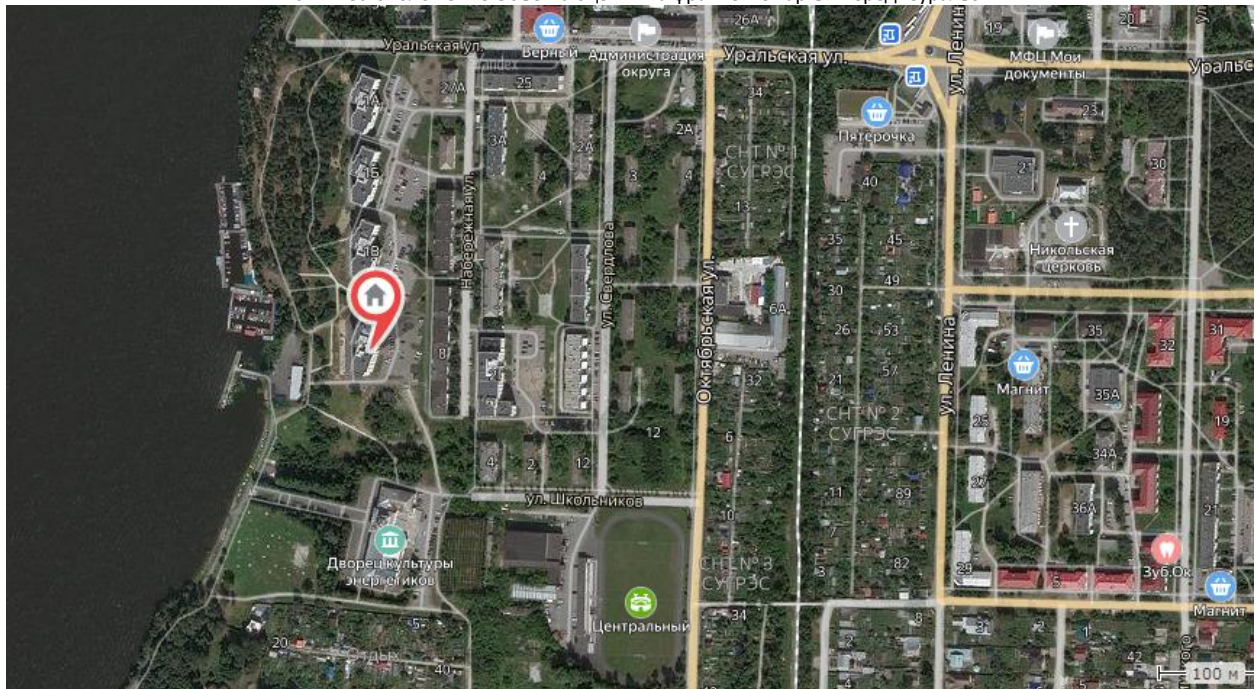


Рис. 3 Местоположение Объекта оценки на фрагменте карты г. Среднеуральск (снимок из космоса)

### Характеристика местоположения Объекта оценки

Таблица 11

Наименование	Характеристики
Адрес Объекта оценки	Свердловская область, г. Среднеуральск, ул. Набережная, д. 1г, кв. 69.
Окружение Объекта оценки	Объект оценки расположен в районе многоэтажных жилых домов. В радиусе 1 км находятся: Дворец культуры энергетиков, Центральный стадион, Администрация городского округа Среднеуральска, пляж, детский сад №3, супермаркет «Пятерочка», а также магазины у дома смешанной торговли.
Основной тип застройки	Жилые дома многоэтажной застройки и объекты коммерческого и социального назначения
Плотность (полнота застройки)	Высокая
Этажность застройки	Жилые дома многоэтажной застройки
Транспортная доступность	Автомобильным транспортом – хорошая, общественным транспортом – хорошая
Вид подъездных путей	Асфальтированная дорога
Благоустройство территории	Имеются тротуары, озеленение территории
Деловая активность	Высокая
Обеспеченность общественным транспортом	Ближайшая остановка общественного транспорта: «стадион» (730 м).



Наименование	Характеристики
(субъективная оценка)	
Наличие инженерной инфраструктуры	Имеется
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	Высокая
Условия окружающей среды	Хорошие
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Хорошее
Поток автотранспорта	Средней интенсивности
Поток пешеходов	Средней интенсивности
Движение по прилегающим автодорогам	Круглосуточно, круглогодично
Движение по дороге, на которой расположен объект (одностороннее, двустороннее, возможность парковки)	Движение по прилегающей к Объекту оценки дороге, возможно, осуществлять в обе стороны по ул. Набережная, возможность парковки на придомовой территории
Использование зоны Объекта оценки под свалку отходов	Не использовалась
Историческая и культурная значимость	Отсутствует
Экологическая обстановка (субъективная оценка)	Хорошая
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Отсутствуют

### Выводы по разделу

- ближайшее окружение объекта — кварталы многоэтажной застройки, объекты социальной инфраструктуры;
- транспортная доступность автомобильным транспортом характеризуется как хорошая, общественным транспортом – хорошая;
- возможность стоянки автотранспорта на прилегающей территории;
- подъезд к Объекту оценки осуществляется по ул. Набережная, движение по близлежащим дорогам, возможно, осуществлять в обе стороны;
- высокая плотность застройки района.

Вышеуказанные характеристики местоположения объекта позволяют охарактеризовать данную зону как пользующуюся средним спросом на рынке недвижимости в г. Средеуральск.

## **10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ**

### **10.1. Анализ влияния общей политической обстановки в Российской Федерации на рынок оцениваемого объекта**

Политическая система – это комплекс государственных и негосударственных институтов, осуществляющих политические функции, то есть деятельность, связанную с функционированием государственной власти. Другими словами, это многофакторная развивающаяся система взаимодействия всех ветвей власти, политических объединений и партий, общественных организаций и движений внутри себя, с обществом в целом и миром. Эффективность политической системы определяется устойчивым развитием общества, включая такие компоненты, как развитие производительных сил, развитие демократических институтов, социальное благополучие большинства населения (гарантируя бесплатное образование, здравоохранение, достойную заработную плату и пенсии), обеспечение национальной безопасности и защита суверенитета страны, защита прав и свобод гражданина, включая свободу слова и собраний, обеспечение конституционного права граждан на благоприятную среду и т.д.

Политическую и экономическую ситуацию в России сегодня сложно назвать благоприятной. С каждым днем экономика приближается к пропасти – значительно уменьшается количество рабочих мест, падает уровень инвестиций в производство со стороны западных государств. Нестабилен и курс отечественной валюты, который, то поднимается на несколько дней, то вновь ухудшается до нового антирекордного предела.

#### **Факторы риска**

После начала экономического кризиса выполнение расходной части бюджета превратилось в настоящую проблему для правительства. Дефицит бюджета финансируется за счет средств Резервного фонда, однако существующие запасы продолжают таять на глазах. Уже в следующем году средства фонда полностью исчерпаются, что вынудит чиновников использовать ресурсы ФНБ.

Восстановление экономического роста зависит от возможностей бюджета. Основным фактором роста для многих отраслей остается государственная поддержка, которая финансируется за счет бюджетных средств. Покрыть дефицит будущего года за счет резервов достаточно проблематично, поэтому чиновники будут искать альтернативные варианты.

В первую очередь власти планируют привлечь дополнительные финансовые ресурсы с помощью приватизации. Однако западные санкции вносят свои коррективы. Привлечению крупных инвесторов мешает геополитическая напряженность. В результате правительство откладывает продажу госпакетов акций до более благоприятного периода.

Вторым инструментом, использование которого также зависит от санкций, является увеличение внешнего долга. В нынешнем году Минфин возвращается к практике привлечения заемных средств, однако спрос на отечественные облигации зависит от налаживания отношений с западными партнерами.

#### **Экономические трудности**

Проблемы отечественной экономики вызваны комплексом факторов, которые привели к нынешнему кризису. В первую очередь негативные тенденции были спровоцированы западными санкциями, запущенными в 2014 году.

В результате представители бизнеса лишились дешевых финансовых ресурсов, которые ранее использовались как основной фактор роста. При этом высокий уровень долговой нагрузки и отсутствие источников для рефинансирования привели к ухудшению финансовой устойчивости российских компаний.

Даже нефтяные гиганты были вынуждены сокращать инвестиции в развитие нефтедобычи и обращаться за государственной поддержкой. Также под ударом оказался

банковский сектор, который был не готов к подобному развитию событий. Многие участники рынка не смогли выполнять свои обязательства, и были признаны неплатежеспособными.

Ухудшение внешней среды обострило внутренние проблемы российской экономики. Отсутствие реальных реформ и структурные перекосы между отраслями, о которых ранее неоднократно говорили эксперты, стали очевидными. Стабильное повышение социальных стандартов, которое наблюдалось в предыдущие годы, оказалось под угрозой. На фоне высокого уровня инфляции доходы населения продолжают сокращаться.

### **Прогнозы на 2020-2024 год для России<sup>10</sup>**

Тенденция к укреплению рубля, сложившаяся в конце прошлого и сохранившаяся в начале текущего года, отразилась в обновленном макропрогнозе Минэкономразвития: среднегодовой прогноз по курсу российской валюты к доллару повышен.

Укрепление рубля в IV квартале (на 3,9% в номинальном выражении) и в январе 2020 г (61,7 руб./\$1 в среднем за месяц по сравнению с 62,9 руб./\$1 в декабре) происходило на фоне продолжающегося притока средств нерезидентов на рынок. С учетом динамики начала года ведомство «укрепило» прогноз по курсу рубля в среднем за год, подчеркнув при этом, что к концу 2020 г «ожидается постепенное ослабление рубля».

В дальнейшем рубль ждет некоторое ослабление, но оно будет плавным, следует из прогноза Минэкономразвития. Реализация бюджетной политики в соответствии с «бюджетными правилами» позволит ограничить влияние тенденций на внешних рынках на внутриэкономические параметры, полагает министерство. В итоге с уровнем около 66 руб./\$1 в 2021 г к 2024 г рубль опустится до 67-68 руб./\$1 в 2024 г (с учетом ожидаемого ослабления доллара на прогнозном горизонте), отмечает Минэкономразвития. Министерство сохранило в базовом сценарии прогноза 66,1 руб./\$1 в 2021 году с постепенным ослаблением российской валюты до 67,4 руб./\$1 в 2024 году.

Повысился прогноз по росту ВВП в базовом сценарии на 2020 год до 1,9% с 1,7% по предыдущему сентябрьскому прогнозу.

При этом прогноз по росту на 2021-2024 годы остался прежним - 3,1% в 2021 году, 3,2% в 2022 году, 3,3% в 2023-2024 годах.

Как сообщалось, рост ВВП РФ, по оценке Минэкономразвития России, составил 1,4 % в 2019 году (после 2,5 % в 2018 году), что несколько выше официального прогноза на прошлый год (1,3%).

Инфляция продолжит торможение и летом приблизится к двухпроцентной отметке, составив 2,2-2,3% год к году в июне-июле.

В 2019 году инфляция в РФ составила 3% – это второй результат за всю постсоветскую историю после рекордно низких 2,5% в 2017 году. В минувшем январе годовой показатель ожидаемо рухнул из-за высокой базы первого месяца прошлого года, когда был повышен НДС. На 27 января, по расчетам «Интерфакса», годовая инфляция замедлилась до 2,5%.

Прогноз на текущий год в целом Минэкономразвития не меняет: это те же 3%, что и в сентябрьской версии документа. Прогноз на 2021-2024 г - 4%, что соответствует таргету ЦБ.

Сам Центробанк придерживается на данный момент значительно более консервативного прогноза по инфляции на текущий год - 3,5-4%.

Минэкономразвития ожидает, что среднегодовая цена на нефть марки Urals вырастет с \$57,7 за баррель до \$57 по предыдущему сентябрьскому прогнозу.

В Минэкономразвития отмечают, что после существенного замедления роста мировой экономики в 2019 году (до 2,9% с 3,6% годом ранее) в текущем году ожидается стабилизация глобального роста на достигнутых уровнях. Поддержку росту, на взгляд министерства, окажут соглашение между США и Китаем по первой части торговой сделки, реализация мер

<sup>10</sup> Источник информации: <https://www.interfax.ru/business/693617>

стимулирования экономической активности в Китае и сохранение мягкой направленности денежно-кредитной политики ведущих мировых центральных банков. Вместе с тем, по мнению Минэкономразвития, накопленные структурные проблемы, как в развитых экономиках, так и в странах с формирующимися рынками, а также исчерпание стимулирующего эффекта налоговой реформы в США будут препятствовать восстановлению темпов роста мировой экономики.

Прогноз на 2021-2024 году по ценам на нефть оставлен без изменения - \$56 в 2021 году, \$55 в 2022 году, \$54 в 2023 году и \$53 в 2024 году.

Прогноз роста оборота розничной торговли значительно вырос до 1,3% с 0,6% по предыдущему сентябрьскому прогнозу.

Это произошло на фоне повышения министерством своего прогноза по росту потребительских кредитов в 2020 году до 10% с 4% в предыдущей сентябрьской версии.

Улучшение прогнозной динамики потребительской активности, согласно комментариям министерства, связано, в первую очередь, с дополнительными мерами социальной поддержки, озвученной президентом в Федеральном послании. Прогноз роста оборота рознично торговли на 2021-2024 годы остался неизменным: 2,2% в 2021 году, 2,5% в 2022 году, 2,6% в 2023 году и 2,7% в 2024 году.

## 10.2 Анализ влияния социально-экономической обстановки в Российской Федерации на рынок оцениваемого объекта <sup>11</sup>

Основные показатели развития экономики в январе – апреле 2020 г. (в % к соответствующему периоду предыдущего года) приведены в таблице далее.

Таблица 12

Параметр	1 квартал 2020 г.	В % к 1 кварталу 2019 г.	Справочно 1 квартал 2019 г. в % к 1 кварталу 2018 г.
Валовой внутренний продукт, млрд. рублей	-	101,6 <sup>1)</sup>	100,4
Инвестиции с основной капитал, млрд. рублей	2 889,3	101,2	100,9
Реальные располагаемые денежные доходы	-	99,8 <sup>2)</sup>	98,4 <sup>3)</sup>

<sup>1)</sup> Предварительная оценка

<sup>2)</sup> Оценка

<sup>3)</sup> Предварительные данные

Таблица 13

Параметр	Апрель 2020 г.	В % к		Январь-апрель 2020 г. в % к январю-апрелю 2019 г.	Справочно		
		апрелю 2019 г.	марту 2020 г.		апрель 2019 г. в % к		Январь-апрель 2019 г. в % к январю-апрелю 2018 г.
					апрелю 2018 г.	марту 2019 г.	
Индекс промышленного производства	-	93,4	90,8	99,4	104,1	97,6	102,8
Производство продукции сельского хозяйства, млрд. рублей	320,2	103,1	113,3	103,0	101,3	113,2	101,1
Грузооборот транспорта, млрд. т-км	447,4	94,0	96,9	95,7	102,6	96,2	102,3
в том числе железнодорожного транспорта	208,4	92,8	96,9	94,7	103,9	97,0	102,8
Оборот розничной торговли, млрд. рублей	2 104,2	76,6	71,5	97,2	102,0	98,5	102,2
Объем платных услуг населению, млрд. рублей	537,2	62,1	66,4	89,7	99,8	100,9	99,5
Индекс потребительских цен	-	103,1	100,8	102,6	105,2	100,3	105,2
Индекс цен производителей промышленных товаров	-	89,6	92,8	96,1	110,7	100,5	110,2
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн. человек	4,3 <sup>4)</sup>	121,0	123,4	102,1	95,7	101,0	94,4
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн. человек	1,3	159,2	179,0	109,2	107,8	99,8	101,5

<sup>4)</sup> Оценка с использованием предварительных итогов выборочного обследования рабочей силы

Таблица 14

Параметр	Март 2020 г.	В % к		1 квартал 2020 г. в % к 1 кварталу 2019 г.	Справочно		
		марту 2019 г.	февралю 2020 г.		март 2019 г. в % к		1 квартал 2019 г. в % к 1 кварталу 2018 г.
					марту 2018 г.	февралю 2019 г.	
Внешнеторговый оборот, млрд. долларов США	49,9	86,1	107,1	90,7	99,5	109,4	99,6
в том числе:	29,6	80,0	105,3	85,5	101,1	106,6	101,1
экспорт товаров	20,3	96,8	110,0	100,1	96,8	114,9	96,9
импорт товаров	50 926	108,6	107,7	108,8	107,7	107,5	106,5
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций: номинальная, рублей	-	105,9	107,1	106,2	102,3	107,2	101,3
реальная	-	105,9	107,1	106,2	102,3	107,2	101,3

<sup>11</sup> Источники информации: <https://nangs.org/analytics/rosstat-informatsiya-o-sotsialno-ekonomicheskom-polozhenii-rossii-kratkij-pdf>

### **10.3. Анализ влияния социально-экономической обстановки в регионе расположения Объекта оценки на рынок оцениваемого объекта<sup>12</sup>**

Основные показатели развития экономики в январе – апреле 2020 г. (в % к соответствующему периоду предыдущего года) приведены в таблице далее.

#### **Промышленность**

Индекс промышленного производства по полному кругу организаций, по данным Свердловскстата, в январе-апреле 2020 года составил 106,5% к уровню января-апреля 2019 года.

По видам деятельности индексы производства в январе-апреле 2020 года к уровню января-апреля 2019 года составили:

- обрабатывающие производства – 108,6%,
- обеспечение электрической энергией, газом и паром – 98,7%,
- добыча полезных ископаемых – 102,5%.

Среди обрабатывающих производств значительный рост физических объемов производства наблюдается в производстве лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях – в 1,6 раза к уровню января-апреля 2019 года, прочих транспортных средств и оборудования – в 1,5 раза, машин и оборудования, не включенных в другие группировки, – на 12,8%.

В ведущей отрасли промышленности – металлургическом производстве индекс производства составил 106,6% к уровню января-апреля 2019 года.

Объем отгруженной промышленной продукции по полному кругу организаций Свердловской области в январе-апреле 2020 года составил 732,1 млрд. рублей, или 97,9% к уровню января-апреля 2019 года в действующих ценах, в том числе:

- обрабатывающие производства – 599,5 млрд. рублей, или 100,1% к уровню января-апреля 2019 года,
- обеспечение электрической энергией, газом и паром – 88,2 млрд. рублей, или 88,9%,
- добыча полезных ископаемых – 24,1 млрд. рублей, или 81,1%.

#### **Строительство**

Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «строительство», в январе-апреле 2020 года составил 57,4 млрд. рублей, или 102,8% к уровню января-апреля 2019 года в сопоставимых ценах.

#### **Жилищное строительство**

По данным Свердловскстата, в январе-апреле 2020 года за счет всех источников финансирования введены в эксплуатацию жилые дома общей площадью 436 тыс. кв. метров, или 101,8% к уровню января-апреля 2019 года.

Индивидуальными застройщиками построено 239,3 тыс. кв. метров введенного жилья (54,9% от общего объема введенного жилья), или 84,9% к уровню января-апреля 2019 года.

#### **Автомобильный транспорт**

Грузооборот автомобильного транспорта (по кругу крупных и средних организаций) в январе-апреле 2020 года составил 1 711,3 млн. тонно-км, или 123,9% к уровню января-апреля 2019 года.

Автомобильным транспортом (по кругу крупных и средних организаций) в январе-апреле 2020 года перевезено 10,2 млн. тонн грузов, что составляет 106,3% к уровню января-апреля 2019 года.

<sup>12</sup> Информация с сайта: <http://economy.midural.ru/content/osnovnye-itogi-socialno-ekonomicheskogo-razvitiya-sverdlovskoy-oblasti-v-yanvare-aprele-2020>

## Потребительский рынок

Оборот розничной торговли в Свердловской области в январе-апреле 2020 года составил, по данным Свердловскстата, 371,1 млрд. рублей, или 97,9% в сопоставимых ценах к уровню января-апреля 2019 года.

Оборот общественного питания в январе-апреле 2020 года сложился в сумме 14,3 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 84,3% к уровню января-апреля 2019 года.

## Рынок труда

Численность безработных, официально зарегистрированных в органах службы занятости, на 01 мая 2020 года составила 38 756 человек (на 01.05.2019 – 27 161 человек).

Уровень регистрируемой безработицы на 01 мая 2020 года составил 1,83% (на 01.05.2019 – 1,27%).

## По статистическим данным за январь-март 2020 года Сельское хозяйство

Индекс производства продукции сельского хозяйства, произведенной хозяйствами всех категорий, в январе-марте 2020 года составил 107,3% к уровню января-марта 2019 года в сопоставимых ценах.

В январе-марте 2020 года в хозяйствах всех категорий увеличилось производство мяса скота и птицы на убой (в живом весе) – на 10,5% к уровню января-марта 2019 года, производство молока – на 5,8%, снизилось производство яиц – на 2,9% к уровню января-марта 2019 года.

## Заработная плата

В январе-марте 2020 года среднемесячная заработная плата одного работника по полному кругу организаций Свердловской области, по данным Свердловскстата, составила 41 366,6 рубля (107,8% к уровню января-марта 2019 года).

Заработная плата работников крупных и средних организаций Свердловской области в указанном периоде составила 45 809,7 рубля.

Высокий уровень оплаты труда отмечен в организациях, осуществляющих деятельность в области информации и связи (превышение среднеобластного значения на 45%), в производстве компьютеров, электронных и оптических изделий (на 32%), в металлургическом производстве (на 29%), в производстве напитков (на 18%), в обеспечении электрической энергией, газом и паром (на 15%), в производстве химических веществ и химических продуктов (на 14%), в сфере добычи полезных ископаемых (на 12%), в производстве машин и оборудования (на 11%) и ряде других.

Наиболее высокие темпы роста заработной платы в Свердловской области отмечаются в организациях по производству химических веществ и химических продуктов (116,8% к уровню января-марта 2019 года), производству прочих транспортных средств и оборудования (110,7%), по производству лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях (110,4%), в сельском, лесном хозяйстве, охоте и рыболовстве (110%), по производству компьютеров, электронных и оптических изделий (109,5%), оптовая и розничная торговля (108,9%), в области информации и связи (108,8%) и др.

## Демографическая ситуация

В январе-марте 2020 года в Свердловской области:

- родилось 10,5 тыс. детей (92,3% к уровню января-марта 2019 года);

- умерло 14,8 тыс. человек (96,1% к уровню января-марта 2019 года).

Естественная убыль населения составила 4,3 тыс. человек.



#### 10.4 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Согласно предоставленным документам, Объектом оценки является квартира. В дальнейшем Объект оценки позиционируется на рынке жилой недвижимости Свердловской области г. Среднеуральск.

#### 10.5 Анализ рынка жилой недвижимости Объекта оценки

Рынок недвижимости представляет собой систему организационных мер, при помощи которой покупатели и продавцы сводятся вместе для определения конкретной цены, по которой может произойти обмен специфического товара - недвижимости. Помимо вышеуказанных субъектов (покупателя и продавца) на рынке недвижимости имеются посреднические организации, структурирующие, классифицирующие и сегментирующие рынок недвижимости. К ним относят аналитические агентства, агентства недвижимости, печатные и интернет-издания. Далее представлена краткая характеристика этих субъектов с указанием наименования и контактной информацией.

#### Основные показатели рынка жилой недвижимости по состоянию на дату оценки<sup>13</sup>

На рынке недвижимости г. Среднеуральск присутствует три риэлтерских компании, которые приведены далее.

Таблица 15

№ п/п	Наименование	Местонахождение	Контактная информация	Сайт/эл. почта
1	АН «Новый Дом»	г. Среднеуральск, ул. Калинина, 2А	+7 (343) 288-55-28, +7 967 639-70-59 – специалист по недвижимости - Татьяна	<a href="https://ndom2000.ru">https://ndom2000.ru</a>
2	АН «Новосел»	г. Среднеуральск, ул. Советская, 28	+7 (343) 288-76-09, +7 922 167-06-72, специалист по недвижимости - Ксения	<a href="https://novosel99.ru">https://novosel99.ru</a>
3	АН «Семья»	г. Среднеуральск, ул. Парижской Коммуны, 10	+7 922 617-72-85, специалист по недвижимости - Светлана	-

#### Печатные и интернет издания

Среди наиболее востребованных специализированных печатных изданий на рынке недвижимости г. Среднеуральск можно выделить газету «Из рук в руки», «Справочник по недвижимости», и др.

Указанные издания размещают на своих страницах объявления от частных лиц с предложениями о совершении сделок с жилой и коммерческой недвижимостью, а также модульную и строчную рекламу от агентств недвижимости, строительных и дизайнерских компаний. Издания имеют обширную сеть распространения: от крупных сетевых компаний до частных распространителей. Распространяются издания также посредством рассылки почтовыми отправлениями и электронной почтой. Интернет-версия указанных средств массовой информации, как правило, имеет доступ к архивам базы данных.

Основные интернет сайты недвижимости г. Среднеуральск представлены далее в таблице.

Таблица 16

№ п/п	Наименование сайта	Электронный адрес
1	Яндекс (сайт объявлений)	<a href="https://realty.yandex.ru/">https://realty.yandex.ru/</a>
2	АВИТО. Ру (сайт объявлений)	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a>
3	Домофонд (сайт объявлений)	<a href="http://www.domofond.ru/">http://www.domofond.ru/</a>
4	Циан (сайт объявлений)	<a href="http://cian.ru/">http://cian.ru/</a>

#### Типичные условия совершения сделок

По информации агентств недвижимости, указанных ниже, период поиска квартир от 1 до 5 месяцев. Как правило, цена на объект недвижимого имущества, заявленная в

<sup>13</sup> Информация была получена с помощью сайта объявлений Avito.ru



предложении на продажу, является лишь стартовой. В процессе ведения переговоров с потенциальным покупателем она может существенно снизиться.

Оценщиком был проведен анализ информации рынка недвижимости г. Среднеуральск на предмет срока экспозиции и возможных диапазонов величины скидки на торг объектов, подобных оцениваемому. Оценщиком был проведен опрос риэлтерских фирм и агентств недвижимости, результаты которого приведены в нижеследующей таблице.

Таблица 17

Сроки экспозиции квартир (типовых)				
№ п/п	Минимальная величина срока экспозиции, мес.	Максимальная величина срока экспозиции, мес.	Среднее значение, мес.	Источник информации
1	1	5	3	АН «Новый Дом», г. Среднеуральск, ул. Калинина, 2А, +7 (343) 288-55-28, +7 967 639-70-59 – специалист по недвижимости – Татьяна, <a href="https://ndom2000.ru">https://ndom2000.ru</a>
2	2	5	3,5	АН «Новосел», г. Среднеуральск, ул. Советская, 28, +7 (343) 288-76-09, +7 922 167-06-72, специалист по недвижимости – Ксения, <a href="https://novosel99.ru">https://novosel99.ru</a>
3	1	4	2,5	АН «Семья», г. Среднеуральск, ул. Парижской Коммуны, 10, +7 922 617-72-85, специалист по недвижимости - Светлана
Среднее значение			3	-

Таблица 18

Значение возможной скидки на торг при продаже квартир (типовых)				
№ п/п	Минимальное значение возможной скидки на торг, %	Максимальное значение возможной скидки на торг, %	Среднее значение возможной скидки на торг, %	Источник информации
1	1	8	4,5	АН «Новый Дом», г. Среднеуральск, ул. Калинина, 2А, +7 (343) 288-55-28, +7 967 639-70-59 – специалист по недвижимости – Татьяна, <a href="https://ndom2000.ru">https://ndom2000.ru</a>
2	4	10	7	АН «Новосел», г. Среднеуральск, ул. Советская, 28, +7 (343) 288-76-09, +7 922 167-06-72, специалист по недвижимости – Ксения, <a href="https://novosel99.ru">https://novosel99.ru</a>
3	3	10	6,5	АН «Семья», г. Среднеуральск, ул. Парижской Коммуны, 10, +7 922 617-72-85, специалист по недвижимости - Светлана
Среднее значение			6	-

Совокупный рынок квартир г. Среднеуральск может быть подразделен на рынок продажи и рынок аренды. Общая структура предложения квартир представлена далее.

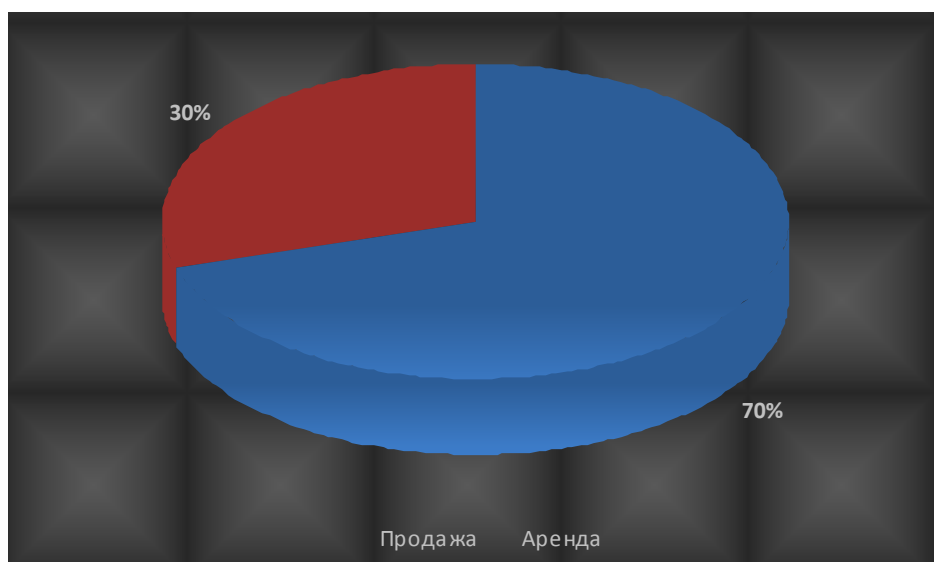


Диаграмма 1. Общая структура рынка квартир г. Среднеуральск

Как видно из диаграммы на рынке г. Среднеуральск преобладает продажа квартир.

На рынке предложений по продаже квартир, расположенных в г. Среднеуральск, лидируют двухкомнатные квартиры, они занимают 34% рынка, однокомнатные квартиры 30%, трехкомнатные квартиры составляют 25%, студии и четырехкомнатные квартиры занимают 5%, многокомнатные 1% от общего количества предложений.

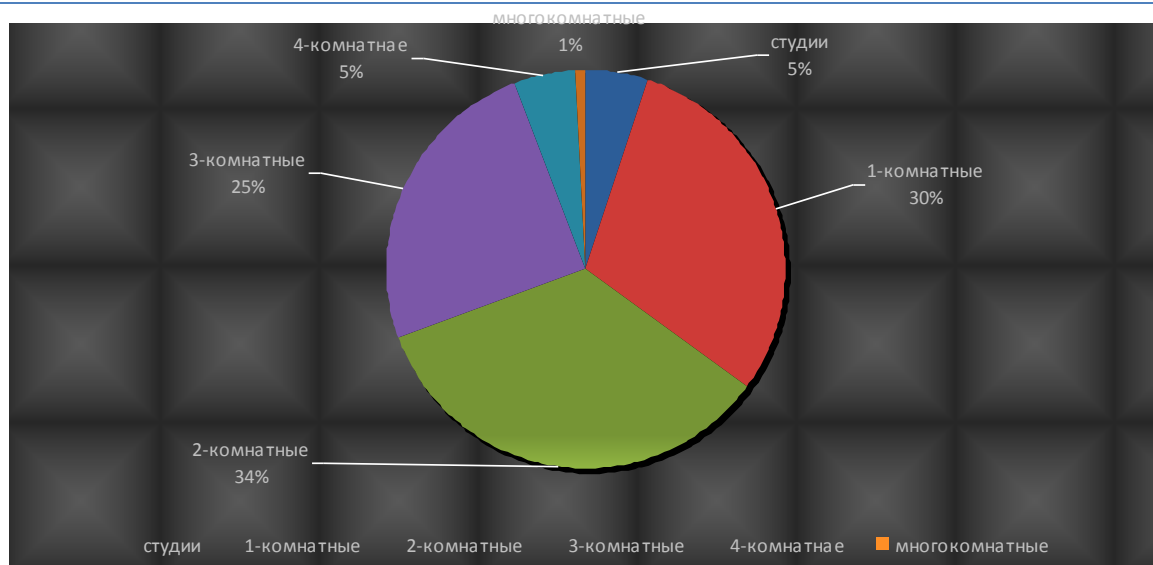


Диаграмма 2. Структура предложений продажи квартир, расположенных в г. Среднеуральск

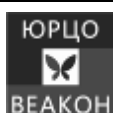
### Ценовая ситуация

Цены продажи на вторичном рынке квартир варьируются в зависимости от месторасположения, состояния отделки помещения, площади.

Средние цены на студии и однокомнатные квартиры, расположенные в ЖК «Прибрежный» г. Среднеуральск в 9-ти этажных монолитных жилых домах, находятся в диапазоне от 49 861 до 71 429 руб./кв.м в зависимости от основных ценообразующих факторов. Имеющиеся на дату оценки предложения представлены в таблице ниже.

Таблица 19

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Этаж/этажность	Тип внутренней отделки	Цена предложения, руб.	Цена предложения за 1 кв. м, руб.	Источник информации
1	Свердловская область, Среднеуральск, Набережная ул., 1Г	33,1	6/9	Бюджетный ремонт	2 150 000	64 955	<a href="https://www.avito.ru/sredneuralsk/kvartiry/1-k_kvartira_33.1_m_69_et._1896629120">https://www.avito.ru/sredneuralsk/kvartiry/1-k_kvartira_33.1_m_69_et._1896629120</a>
2	Свердловская область, Среднеуральск, Набережная улица, 1Б	30,8	6/9	Бюджетный ремонт	2 000 000	64 935	<a href="https://www.avito.ru/sredneuralsk/kvartiry/1-k_kvartira_30.8_m_69_et._1924526137">https://www.avito.ru/sredneuralsk/kvartiry/1-k_kvartira_30.8_m_69_et._1924526137</a>
3	Свердловская область, Среднеуральск, Набережная ул., 1А	40,2	9/9	Современный ремонт	2 690 399	66 925	<a href="https://www.avito.ru/sredneuralsk/kvartiry/1-k_kvartira_40.2_m_99_et._1931865367">https://www.avito.ru/sredneuralsk/kvartiry/1-k_kvartira_40.2_m_99_et._1931865367</a>
4	Свердловская область, Среднеуральск, Набережная ул., 1Г	31,0	5/9	Бюджетный ремонт	1 850 000	59 677	<a href="https://ekb.cian.ru/sale/flat/233569362/">https://ekb.cian.ru/sale/flat/233569362/</a>
5	Свердловская область, Среднеуральск, Набережная ул., 1Б	36,0	7/9	Бюджетный ремонт	2 040 000	56 667	<a href="https://ekb.cian.ru/sale/flat/230153807/">https://ekb.cian.ru/sale/flat/230153807/</a>
6	Свердловская область, Среднеуральск, Набережная ул., 1А	36,1	8/9	Бюджетный ремонт	1 800 000	49 861	<a href="https://ekb.cian.ru/sale/flat/224259755/">https://ekb.cian.ru/sale/flat/224259755/</a>
7	Свердловская область, Среднеуральск, Набережная ул., 1Б	30,8	4/9	Современный ремонт	2 200 000	71 429	<a href="https://www.avito.ru/sredneuralsk/kvartiry/1-k_kvartira_30.8_m_49_et._1935072107">https://www.avito.ru/sredneuralsk/kvartiry/1-k_kvartira_30.8_m_49_et._1935072107</a>



№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Этаж/этажность	Тип внутренней отделки	Цена предложения, руб.	Цена предложения за 1 кв. м, руб.	Источник информации
8	Свердловская область, Среднеуральск, Набережная ул., 1Б	35,0	6/9	Бюджетный ремонт	2 050 000	58 571	<a href="https://ekb.cian.ru/sale/flat/225781460/">https://ekb.cian.ru/sale/flat/225781460/</a>
9	Свердловская область, Среднеуральск, Набережная ул., 1г	31,0	6/9	Бюджетный ремонт	1 850 000	59 677	<a href="https://www.avito.ru/sredneuralsk/kvartiry/studiya_31_m_69_et_1947301880">https://www.avito.ru/sredneuralsk/kvartiry/studiya_31_m_69_et_1947301880</a>
10	Свердловская область, Среднеуральск, Набережная ул., 2г	30,3	7/9	Бюджетный ремонт	1 900 000	62 706	<a href="https://www.avito.ru/sredneuralsk/kvartiry/1-k_kvartira_30.3_m_79_et_1924391339">https://www.avito.ru/sredneuralsk/kvartiry/1-k_kvartira_30.3_m_79_et_1924391339</a>

### Ценообразующие факторы на рынке жилой недвижимости<sup>14</sup>

Наиболее важными факторами цены для данного вида недвижимости, как правило, являются:

Таблица 20

№ п/п	Ценообразующие факторы	Диапазон значений ценообразующих факторов, %	
1	Передаваемые права	-20	+20
2	Условия финансирования	-5	+5
3	Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	-6	0
4	Динамика сделок на рынке (дата продажи)	-6	0
5	Месторасположение	-25	+25
6	Тип дома	-10	+10
7	Состояние и уровень отделки Объекта оценки	-15	+15
8	Этаж расположения	-12	+12
9	Дополнительные улучшения	-5	+5
10	Наличие дополнительных нежилых помещений или парковочных	-10	+10
11	Площадь	-15	+15

**1. Передаваемые права (собственность-аренда).** В данном случае корректировка может достигать  $\pm 20\%$ , привлекательными являются объекты, находящиеся в собственности, что же касается аренды – то это значительный фактор, снижающий цену объекта при прочих равных условиях.

**2. Условия финансирования (собственные средства – заемные).** Данный фактор также имеет как повышающее на цену, так и понижающее влияние, и корректировка достигает  $\pm 5\%$ .

**3. Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг).** При продаже недвижимости цена объекта всегда снижается на определенный дисконт, который собственник предоставляет покупателю. В практике оценочной деятельности данный показатель называется скидка на торг. Она варьируется также в зависимости от типа сделки – аренда/продажа и от ликвидности объекта. Для продажи объектов аналогичных оцениваемому диапазон скидок на торг составляет 1-10.

**4. Местоположение.** В границах конкретного района эти значения существенно снижаются. В данном случае размер корректировки может достигать  $\pm 25\%$ .

**5. Тип дома.** Данный фактор значительно влияет на цену объекта недвижимости. Материал стен является основной эксплуатационных и эстетических свойств дома, таких как:

- прочность;
- долговечность;
- звукоизоляция;
- огнестойкость;
- теплозащита;
- архитектурная выразительность и другие.

<sup>14</sup> «Справочник оценщика недвижимости». Лейфер Л.А., Н.Новгород, 2018 г. Информация в данном справочнике основана на материалах опроса более, чем двухсот ведущих оценщиков из 53 городов России.

В зависимости от типа дома величина корректировки может достигать  $\pm 10\%$ .

**6. Этаж расположения.** Этаж расположения квартиры является одним из значимых факторов. Наименьшим спросом пользуются квартиры на первых этажах домов. Если речь идет о старом фонде, то главными минусами проживания на первом этаже обычно является сырость от подвала, шум дорог, недостаток света и т.п. Исключением становятся случаи, когда существует возможность потенциального изменения функционального назначения помещения. Последние квартиры, как правило, также несколько дешевле по сравнению с другими этажами. Основные минусы: возможность протечек в случае аварийного состояния крыши, облегченный доступ к квартире, исключением является новостройки элитного или бизнес-класса, где на верхних этажах могут располагаться пентхаусы или просто многокомнатные квартиры. В данном случае размер корректировки может достигать  $\pm 12\%$ .

**7. Тип внутренней отделки.** Данный фактор оказывает существенное влияние на цену объектов недвижимости. В большинстве случаев состояние объекта определяется, как отличное, хорошее, удовлетворительное и неудовлетворительное. В зависимости от этого величина корректировки может достигать  $\pm 15\%$ .

**8. Наличие мебели.** Наличие техники и мебели старше 5 лет не оказывает ощутимого влияния на общую стоимость продаваемой жилой недвижимости, поскольку такая мебель чаще всего достаточно изношена, морально устарела и/или не удовлетворяет требованиям и вкусам потенциального покупателя (нового собственника). Жилая недвижимость с бытовой техникой и мебелью серийного (массового) производства не старше 5 лет, находящейся в хорошем состоянии, продается с повышающим коэффициентом. Высококачественную современную технику и элитную мебель предпочитают продать отдельно от недвижимости. При реализации такой техники и мебели совместно с недвижимостью её вынуждены продавать со значительной скидкой, то есть, как типовую. Разброс стоимости может составлять  $\pm 5\%$ .

**9. Площадь.** Как правило, в зависимости от общей площади объекта изменяется цена квадратного метра. Зависимость в данном случае обратная. Чем больше площадь объекта, тем меньше цена удельной единицы. Разброс стоимости может составлять  $\pm 15\%$ .

Ценообразующих факторов достаточно много и не ограничиваются вышеперечисленными, но как показывает практика, остальные не оказывают существенного влияния на цену объектов.

#### **Анализ ликвидности имущества**

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т. е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости, на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности является время рыночной экспозиции объекта, т. е. время, время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости.

Факторы, влияющие на показатели ликвидности:

- эластичность спроса;
- увеличение числа выставленных на продажу объектов;
- состояние имущества;
- местоположение;
- инженерное обеспечение;
- транспортная доступность.

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации<sup>15</sup>:

Таблица 21

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

Срок экспозиции объектов, подобных Объекту оценки, на рынке г. Среднеуральск составляет 3 месяца, таким образом, Объект оценки имеет среднюю ликвидность.

### Выводы

— Диапазон стоимости одного квадратного метра на студии и однокомнатные квартиры, расположенные в ЖК «Прибрежный» г. Среднеуральск, в 9-ти этажных монолитных жилых домах находятся в диапазоне от 49 861 до 71 429 руб./кв.м в зависимости от основных ценообразующих факторов;

— Срок экспозиции для типовых квартир на рынке г. Среднеуральск составляет в среднем 3 месяца;

— Скидка на торг для типовых квартир на рынке г. Среднеуральск находится в диапазоне от 1% до 10%.

<sup>15</sup> Источник информации: Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога. Оценка недвижимого, движимого имущества, акций, долей уставного/собственного капитала для целей залога», Комитет по оценочной деятельности Ассоциации российских банков, Москва, 2011 (Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (Протокол от 25 ноября 2011 г.) (<http://www.ocenchik.ru/docs/1069.htm>))

## 11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости. Как и стоимость, наиболее эффективное использование не является абсолютным понятием. Оно отражает мнение оценщика в отношении наиболее эффективного использования собственности, исходя из анализа господствующих рыночных условий, состояния рынка. Термин «Наиболее эффективное использование» в данном значении означает: «Разумное и возможное использование, которое способствует сохранению и поддержанию максимальной стоимости (на дату проведения оценки). Иными словами, такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость земли без улучшений и с улучшениями на земельном участке».

Для получения наиболее эффективного использования, необходимо выполнение четырёх критериев:

**1. Юридическая правомочность:** Рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонировании, нормами градостроительства, экологическим законодательством и др.

**2. Физическая возможность:** Рассмотрение физически реальных в данном районе для данного объекта способов использования.

**3. Экономическая оправданность:** Рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу объекта.

**4. Максимальная эффективность:** Рассмотрение того, какое из экономически приемлемых вариантов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

**5. Законодательная разрешенность:** Существует законодательное ограничение на использование жилых помещений в качестве нежилых и нежилых помещений в качестве жилых. В соответствии со ст. 22 п. 4 Жилищного Кодекса Российской Федерации перевод нежилого помещения в жилое помещение не допускается, если такое помещение не отвечает установленным требованиям или отсутствует возможность обеспечить соответствие такого помещения установленным требованиям либо если право собственности на такое помещение обременено правами каких-либо лиц. На Объект оценки наложено обременение – ипотека в силу закона, весь объект, согласно выписки из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица, на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №66/032/501/2020-426 от 26.03.2020 г. Таким образом, законодательно разрешена эксплуатация только в качестве жилых помещений.

Ввиду того, что существует законодательное ограничение на использование Объекта оценки, то исследование физической и финансовой осуществимости, максимальной эффективности использования объекта не целесообразно.

Таким образом, наиболее эффективным вариантом использования рассматриваемого объекта недвижимого имущества является использование по назначению – в качестве жилой квартиры.

## 12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 12.1 Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов

Определение стоимости недвижимости является сложным аналитическим процессом, охватывающим весь спектр внешних и внутренних экономических взаимосвязей объекта оценки. Данные, полученные в результате анализа социально-экономической ситуации в регионе, анализа местоположения и рынка недвижимости, а также характеристики объекта оценки являются основой для формализации и количественного измерения экономических взаимосвязей.

Для учёта различных факторов, непосредственно влияющих на цену недвижимости, оценщиками применяются три подхода к оценке:

- затратный подход (метод сравнительной единицы);
- сравнительный подход (метод сравнительного анализа продаж);
- доходный подход (метод капитализации).

Приоритет применения каждого из указанных подходов к оценке зависит от специфики конкретного объекта и определяется его эффективностью и, как следствие, точностью его результатов.

**Затратный подход** основан на принципе замещения, а также на принципе наиболее эффективного использования вклада, сбалансированности, экономической величины и экономического разделения. Земля рассматривается свободной от застройки зданиями и сооружениями.

**Сравнительный подход (Метод сравнительного анализа продаж (САП))** основан на применении принципа замещения. Согласно ему, для сравнения выбирают конкурирующие с оцениваемой собственностью объекты. При этом, как правило, между оцениваемым объектом и выбранными объектами существуют различия, которые корректируются в соответствии с принципом вклада.

**Доходный подход** – это метод определения текущей стоимости будущих выгод, которые принесут использование и возможная дальнейшая продажа собственности (принцип ожидания).

В качестве единицы сравнения в рамках затратного и сравнительного подхода Оценщиком был выбран удельный показатель – стоимость в рублях 1 кв. м общей площади.

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка (тексты объявлений предложения о продаже объектов жилой недвижимости, а также аналитические статьи содержат показатель – цена предложения в рублях 1 кв. м общей площади).

- Данная единица сравнения является общей для Объекта оценки и объектов-аналогов (имеется информация для расчета, содержащая показатели общей площади в кв. м).

- Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет ее зависимость от общего количества ценообразующих факторов.

Оценщик должен обосновать отказ от использования иных единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения.

Исходя из основных критериев выбора единицы сравнения можно сформулировать причины отказа от использования иных единиц сравнения (таких, как этаж, жилая площадь и т.д.):

- Данные единицы сравнения редко используются покупателями и продавцами (практически не используются).

- Данные единицы сравнения не являются общими для Объекта оценки и объектов-аналогов.

- Данные единицы сравнения не являются удельной характеристикой.



Таким образом, Оценщиком было принято решение в качестве единицы сравнения принять 1 кв. м общей площади объектов недвижимости.

## 12.2 Определение рыночной стоимости Объекта оценки в рамках затратного подхода

Применение затратного подхода предполагает последовательное осуществление следующих этапов:

1. Расчет стоимости участка земли, как незастроенного.
2. Расчет затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения существующих улучшений;
3. Определение предпринимательской прибыли застройщика и прибавление ее к затратам, необходимым для воспроизводства либо замещения существующих улучшений;
4. Расчет износа и устареваний по имеющимся улучшениям;

В этом разделе учитывается несколько видов износа и устареваний и то, как каждый из них влияет на стоимость объекта. Общая сумма накопленной величины износа и устареваний вычитается из стоимости затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения существующих улучшений с учетом прибыли предпринимателя.

5. Наконец, стоимость земли, затраты, необходимые для воспроизводства либо замещения существующих улучшений с учетом предпринимательской прибыли, и с учетом износа и устареваний складываются для получения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

$$C_{\text{оц}} = C_{\text{зз}} + Z_{\text{в/з}} \times (1 + \text{ПП}/100) \times (1 + \text{НДС}/100) \times (1 - (1 - I_{\text{физ}}/100) \times (1 - I_{\text{функ}}/100) \times (1 - I_{\text{эк}}/100)),$$

где:

$C_{\text{зз}}$  – стоимость земельного участка;

$C_{\text{оц}}$  – рыночная стоимость Объекта оценки в рамках затратного подхода, руб.;

$Z_{\text{в/з}}$  – затраты, необходимых для воспроизводства либо замещения Объекта оценки, руб.;

ПП – прибыль предпринимателя;

НДС – 20%;

$I_{\text{физ}}$  – физический износ, %;

$I_{\text{функ}}$  – функциональное устаревание, %

### Отказ от использования подхода

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Необходимое условие для использования затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта недвижимости с последующим учётом износа оцениваемого объекта. Строительство отдельно взятой квартиры – невозможно. Сметой затрат на покупку участка и строительства на нём здания, частью которого является объект оценки, оценщик не располагает. В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и выделения стоимости единицы площади квартиры приведёт к большой погрешности в вычислениях.

Оценщику не известны случаи подобного приобретения жилья, когда покупатель-частное лицо приобретал квартиру в многоквартирном доме путём его строительства. Кроме этого, у собственника Объекта оценки отсутствует выделенный в натуре земельный участок, а в наличии только доля в праве аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора (Статья 36 Земельного Кодекса РФ), что не дает возможности корректного расчета стоимости земельного участка оцениваемой квартиры.

Таким образом, в силу изложенных выше причин, Оценщик принял решение отказаться от применения затратного подхода в рамках данного отчёта.



### **12.3 Определение рыночной стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода**

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

Сравнительный (рыночный) подход представлен методами: сравнения продаж и валового рентного мультипликатора.

Метод валового рентного мультипликатора представляет собой отношение цены аналогичного объекта к ежегодному доходу получаемого от него и применим в том случае, когда имеется достоверная информация о ценах продаж и величинах потенциального либо действительного доходов объектов-аналогов.

Метод сравнения продаж основан на анализе рынка недвижимости и получения информации о недавних сделках, цен предложений по аналогичным объектам на рынке и сравнения оцениваемой недвижимости с аналогичными объектами.

Оценщиком принято решение об определении рыночной стоимости Объекта оценки методом сравнения продаж, поскольку на дату оценки имелись предложения по продаже объектов аналогичных объекту оценки. Полученная информация об объектах-аналогах расценена как достаточно достоверная для определения рыночной стоимости Объекта оценки методом сравнения продаж.

#### **Метод сравнения продаж**

Данный метод основан на сопоставлении и анализе информации о продаже аналогичных объектов недвижимости, как правило, за последние три-шесть месяцев. основополагающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости недвижимости аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Указанный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации по недавно прошедшим сделкам и ценам предложений.

#### **Выбор единиц сравнения.**

Согласно вышеприведенному анализу рынка и в ходе общения с представителями компаний, занимающихся аналогичными Объекту оценки объектами недвижимости и представителями агентств недвижимости, Оценщик установил, что основной единицей измерения является 1 кв. м. Исходя из этого, корректировки проводились на стоимость одного квадратного метра сопоставимых Объектов.

Алгоритм определения рыночной стоимости методом сравнения продаж можно представить в следующем виде:

- 1) изучение рынка, выделение сегмента, к которому относится оцениваемый объект;
- 2) отбор объектов-аналогов, сопоставимых с оцениваемым объектом;
- 3) выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения;
- 4) выбор наиболее существенных параметров сравнения для корректировки цен объектов-аналогов;
- 5) корректировка цен объектов-аналогов на различия в параметрах сравнения;
- 6) анализ скорректированных значений единичных цен объектов-аналогов;
- 7) заключение об итоговой стоимости Объекта оценки.

1. Изучение рынка основывается на информации, опубликованной в печатных изданиях, сведениях о реализации объектов на аукционах, сведениях из каталогов риэлтерских фирм и др.



2. Отбор объектов-аналогов производится по характеристикам сходным с объектом оценки.

3. В оценочной практике используют следующие единицы сравнения:

- цена за единицу площади;
- цена за объект в целом.

4. Принято выделять девять основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке и указанной последовательности:

- передаваемые права;
- условия финансирования;
- различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг);
- динамика сделок на рынке (дата продажи);
- месторасположение;
- тип дома;
- этаж расположения;
- состояние и уровень внутренней отделки;
- площадь.

5. В зависимости от отношения к цене единицы сравнения поправки делятся на процентные, относительно денежные, абсолютно денежные. Для расчёта и внесения поправок используются такие методы, как метод парных продаж, экспертный, статистический методы. При этом если объект сравнения имеет лучшие показатели, чем оцениваемый, то вводится отрицательная поправка, если же сопоставимая недвижимость характеризуется хуже, чем Объект оценки, то вводится положительная поправка.

6. Полученный после корректировок ряд цен рассматривается с точки зрения разброса их значений. Если разброс цен получается значительный, то определяются возможные причины, вызвавшие его, например, адекватность выбранных аналогов и состава элементов сравнения, корректность определения значений поправок.

7. Скорректированные цены объектов-аналогов приводятся к единому средневзвешенному значению с помощью коэффициентов соответствия. Наименьшие коэффициенты соответствия присваиваются аналогам с наиболее весомыми элементами отличия от Объекта оценки.

При проведении расчетов в качестве объектов сравнения принималась рыночная стоимость права собственности в отношении квартир, расположенных в ЖК «Прибрежный» в г. Среднеуральск в 9-ти этажных монолитных многоквартирных жилых домах.<sup>16</sup>

<sup>16</sup> См. Приложение №2 настоящего Отчета

## Описание объектов-аналогов

Описание объектов-аналогов представлено в таблице ниже.

Таблица 22

№ п/п	Адрес	Текст объявления	Тип внутренней отделки	Наличие мебели	Площадь, кв. м	Этаж/этажность	Цена предложения, руб.	Цена предложения за 1 кв. м, руб.	Источник информации	Контакты
1	Свердловская область, г. Среднеуральск, ул. Набережная, д. 1Г	Продаётся просторная, светлая 1-комнатная квартира, 6 этаж из 9, площадью 33,1 кв., кухня 8.9, просторная лоджия. Состояние хорошее, заезжай и живи! В квартире установлены пластиковые окна с выходом во двор, ламинат. Кухонный гарнитур и встроенный шкаф - купе остаётся, новым хозяевам. Во дворе всегда есть место поставить машину, большая парковка! Дом газифицирован! Установлены счетчики гвс, хвс, газ, отопление. Коммунальные платежи в зимнее время ~2300, лето ~1700.	Бюджетный ремонт	Имеется	33,1	6/9	2 150 000	64 955	<a href="https://www.avito.ru/sredneuralsk/kvartiry/1-k_kvartira_33.1_m_69_et_1896629120">https://www.avito.ru/sredneuralsk/kvartiry/1-k_kvartira_33.1_m_69_et_1896629120</a>	89584890269 Татьяна
2	Свердловская область, г. Среднеуральск, ул. Набережная, д. 1Б	Продается, уютная, 1-комнатная квартира в новом доме, на берегу озера по адресу: ул. Набережная 1 б, г. Среднеуральск. Параметры: - Общая площадь 30,8 кв.м, -Комната 14,6 кв.м, - Кухня 9,6 кв.м, -Коридор 3,43 кв.м, -Сан узел 5 кв.м, - Лоджия 3,24 кв.м, Состояние: уютная квартира, солнечная сторона, окна выходят во двор. Ремонт от застройщика, что позволит вам спроектировать дизайн по вашему вкусу. Дом оборудован автономной газовой котельной и, благодаря этому ежемесячные коммунальные платежи вас приятно удивят. Установлены счётчики ГВС и ХВС, и тепло, что значительно снижает коммунальные платежи.	Бюджетный ремонт	Отсутствует	30,8	6/9	2 000 000	64 935	<a href="https://www.avito.ru/sredneuralsk/kvartiry/1-k_kvartira_30.8_m_69_et_1924526137">https://www.avito.ru/sredneuralsk/kvartiry/1-k_kvartira_30.8_m_69_et_1924526137</a>	89220220052 Елена



№ п/п	Адрес	Текст объявления	Тип внутренней отделки	Наличие мебели	Площадь, кв. м	Этаж/этажность	Цена предложения, руб.	Цена предложения за 1 кв. м, руб.	Источник информации	Контакты
3	Свердловская область, г. Среднеуральск, ул. Набережная, д. 1Б	1-комн. кв. Среднеуральск. Ул. НАБЕРЕЖНАЯ, д. 1/Б. 35/16/9. Дом 2015 года. 6/9. Чистая продажа! СОСТОЯНИЕ ХОРОШЕЕ. Берег оз. Исетское, сосновый лес, детская площадка, парковка, Автостанция, магазины, городской пляж И ЭТО ВСЁ РЯДОМ! Отличное место для жизни и отдыха! Торг! СОБСТВЕННИК. Или меняю на комнату.	Бюджетный ремонт	Отсутствует	35,0	6/9	2 050 000	58 571	<a href="https://ekb.cian.ru/sale/flat/225781460/">https://ekb.cian.ru/sale/flat/225781460/</a>	89638548040, 89826246499 Сергей
4	Свердловская область, г. Среднеуральск, ул. Набережная, д. 1Г	Продается хорошая 1кв в г. Среднеуральск. Красивый вид из окна, зеленая зона, рядом водоем. В шаговой доступности вся инфраструктура: детский сад, школа, магазины, аптека, остановки. В квартире сделан ремонт от застройщика. На первом этаже консьерж, маленькая оплата жкх. Большая вместительная парковка, что немаловажно.	Бюджетный ремонт	Отсутствует	31,0	5/9	1 850 000	59 677	<a href="https://ekb.cian.ru/sale/flat/233569362/">https://ekb.cian.ru/sale/flat/233569362/</a>	89626200506 Светлана
5	Свердловская область, г. Среднеуральск, ул. Набережная, д. 1Б	Предлагается к продаже однокомнатная квартира в новом доме на берегу озера. В доме два лифта, консьерж. Квартира в отличном состоянии, на седьмом этаже. Окна выходят во двор.	Бюджетный ремонт	Отсутствует	36,0	7/9	2 040 000	56 667	<a href="https://ekb.cian.ru/sale/flat/230153807/">https://ekb.cian.ru/sale/flat/230153807/</a>	89586073766 Ксения



Местоположение объектов-аналогов и Объекта оценки приведено на рисунке.

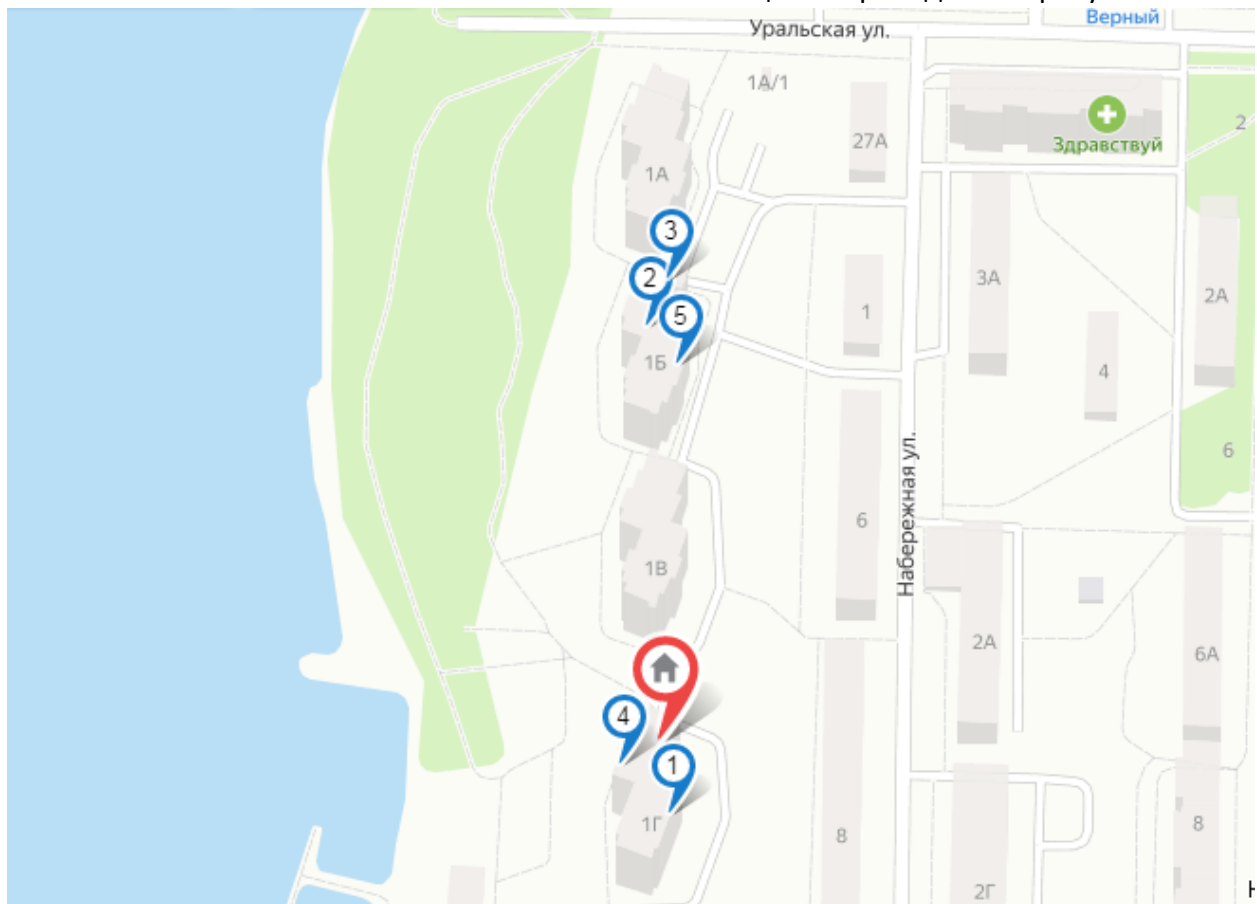


Рис 5. Местоположение объектов-аналогов и Объекта оценки на фрагменте карты г. Среднеуральск

#### Выбор единиц сравнения.

Согласно вышеприведенному анализу рынка и в ходе общения с представителями компаний, занимающихся аналогичными Объекту оценки объектами недвижимости или представителями агентств недвижимости, Оценщик установил, что основной единицей измерения является 1 кв. м. Исходя из этого, корректировки проводились на стоимость одного квадратного метра сопоставимых объектов.

Выборка объектов-аналогов должна удовлетворять условиям однородности и нормального распределения. Для проверки этих условий Оценщиком были вычислены: коэффициент вариации (допустимое значение – меньше 30%), коэффициент асимметрии, коэффициент эксцесса, стандартная ошибка асимметрии и стандартная ошибка эксцесса. Выборка объектов сравнения проверялась на наличие выбросов.

Коэффициентом вариации случайной величины называется отношение стандартного (среднеквадратичного) отклонения этой величины к её математическому ожиданию. Он вычисляется по формуле:

$$K_{\text{вар}} = \frac{\sigma}{x} \cdot 100 \%$$

где:  $K_{\text{вар}}$  - искомый показатель;

$\sigma$  - среднее квадратичное отклонение;

$x$  - средняя величина.

Коэффициент асимметрии характеризует степень несимметричности распределения относительно его среднего. Положительная асимметрия указывает на отклонение распределения в сторону положительных значений. Отрицательная асимметрия указывает на отклонение распределения в сторону отрицательных значений.

Уравнение для асимметрии определяется следующим образом:



$$K_{асим} = \frac{n}{(n-1)(n-2)} \sum \left( \frac{x_i - \bar{x}}{s} \right)^3,$$

где:

$K_{асим}$  – искомый показатель;

$n$  – количество аналогов;

$x_i$  – переменная;

$\bar{x}$  – среднее значение;  $s$  – стандартное отклонение.

Коэффициент эксцесса характеризует относительную остроконечность или сглаженность распределения по сравнению с нормальным распределением. Положительный эксцесс обозначает относительно остроконечное распределение. Отрицательный эксцесс обозначает относительно сглаженное распределение. Коэффициент эксцесса определяется следующим образом:

$$K_{экс.} = \left\{ \frac{n}{(n-1)(n-2)(n-3)} \sum \left( \frac{x_i - \bar{x}}{s} \right)^4 \right\} - \frac{3(n-1)^2}{(n-2)(n-3)},$$

где:  $K_{экс.}$  – искомый показатель;

$n$  – количество аналогов;

$x_i$  – переменная;

$\bar{x}$  – среднее значение;

$s$  – стандартное отклонение.

Стандартная ошибка асимметрии определяется по формуле:

$$S_{ac} = \sqrt{\frac{6 \cdot (n-1)}{(n+1) \cdot (n+3)}}$$

Стандартная ошибка эксцесса определяется по формуле:

$$S_{экс} = \sqrt{\frac{24 \cdot n(n-2) \cdot (n-3)}{(n-1)^2 \cdot (n+3) \cdot (n+5)}}$$

Значение отношения коэффициента асимметрии к величине стандартной ошибки асимметрии должно быть не более трёх. Значение отношения коэффициента эксцесса к величине стандартной ошибки эксцесса должно быть не более трёх. При соблюдении всех этих условий, для проведения расчётов по определению стоимости из представленных сходных объектов выбираются пять объектов сравнения. Результаты определения однородности и нормального распределения представлены в следующей таблице.

Таблица 23

№ п/п	Показатель	Полученные значения	Допустимое значение
1	Количество аналогов	5	> 3
2	Среднее (X)	60 961	- // -
3	Стандартное отклонение (S)	3 793	- // -
4	Коэффициент вариации, %	6,22	< 30
5	Коэффициент асимметрии	0,24	[-2,74; 2,74]
6	Стандартная ошибка асимметрии	1,15	- // -
7	Отношение коэффициента асимметрии к стандартной ошибке	0,21	< 3
8	Эксцесс	-2,69	[-10; 10]
9	Ст. ошибка эксцесса	3,00	- // -
10	Отношение K эксцесса/Ст. ошибка	60 961	< 3

Вывод: полученные результаты удовлетворяют условиям однородности и нормального распределения, поскольку коэффициент вариации не превышает допустимое значение – меньше 30%, значение отношения коэффициента асимметрии к величине стандартной ошибки асимметрии не более трех.

## Расчет рыночной стоимости Объекта оценки

Расчет стоимости единицы площади (1 м<sup>2</sup>) оцениваемой квартиры приведен в нижеследующей таблице.

Таблица 24

№ п/п	Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
1	Площадь объекта, кв. м	39,5	33,1	30,8	35,0	31,0	36,0
2	Цена продажи (предложения к продаже), руб.		2 150 000	2 000 000	2 050 000	1 850 000	2 040 000
3	Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
4	Корректировка		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5	Цена общей площади после корректировки, руб.		2 150 000	2 000 000	2 050 000	1 850 000	2 040 000
6	Цена продажи 1 кв. м, руб.		64 955	64 935	58 571	59 677	56 667
7	Условия финансирования	Единовременная выплата	Единовременная выплата	Единовременная выплата	Единовременная выплата	Единовременная выплата	Единовременная выплата
8	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
9	Цена 1 кв.м общей площади после корректировки, руб.		64 955	64 935	58 571	59 677	56 667
10	Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Сделка	Торг	Торг	Торг	Торг	Торг
11	Корректировка		-4,50%	-4,50%	-4,50%	-4,50%	-4,50%
12	Цена 1 кв.м общей площади после корректировки, руб.		62 032	62 013	55 935	56 992	54 117
13	Динамика сделок на рынке (дата продажи)	Июнь 2020 г.	Июнь 2020 г.	Июнь 2020 г.	Июнь 2020 г.	Июнь 2020 г.	Июнь 2020 г.
14	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
15	Цена 1 кв.м общей площади после корректировки, руб.		62 032	62 013	55 935	56 992	54 117
16	Месторасположение	Свердловская область, г. Среднеуральск, ул. Набережная, д. 1г, кв. 69	Свердловская область, г. Среднеуральск, ул. Набережная, д. 1Г	Свердловская область, г. Среднеуральск, ул. Набережная, д. 1Б	Свердловская область, г. Среднеуральск, ул. Набережная, д. 1Б	Свердловская область, г. Среднеуральск, ул. Набережная, д. 1Г	Свердловская область, г. Среднеуральск, ул. Набережная, д. 1Б
17	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
18	Цена 1 кв.м общей площади после корректировки, руб.		62 032	62 013	55 935	56 992	54 117
19	Тип дома	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Монолитный
20	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
21	Цена 1 кв.м общей площади после корректировки, руб.		62 032	62 013	55 935	56 992	54 117
22	Этаж расположения	Средний (7/9)	Средний (6/9)	Средний (6/9)	Средний (6/9)	Средний (7/9)	Средний (5/9)
23	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
24	Цена 1 кв.м общей площади после корректировки, руб.		62 032	62 013	55 935	56 992	54 117
25	Тип внутренней отделки	Бюджетный ремонт	Бюджетный ремонт	Бюджетный ремонт	Бюджетный ремонт	Бюджетный ремонт	Бюджетный ремонт





№ п/п	Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
26	Корректировка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
27	Цена 1 кв.м общей площади после корректировки, руб.		62 032	62 013	55 935	56 992	54 117
28	Наличие мебели	Отсутствует	Имеется	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
29	Корректировка, руб.		-3,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
30	Цена 1 кв.м общей площади после корректировки, руб.		60 171	62 013	55 935	56 992	54 117
31	Площадь, кв.м	39,5	33,1	30,8	35,0	31,0	36,0
32	Корректировка		-3,57%	-5,26%	-2,70%	-5,26%	-1,82%
33	Цена 1 кв.м общей площади после корректировки, руб.		58 023	58 751	54 425	53 994	53 132
34	Модуль корректировок		6,57%	5,26%	2,70%	5,26%	1,82%
35	Весовой коэффициент аналога		0,19572	0,19816	0,20310	0,19816	0,20486
36	Стоимость 1 кв.м общей площади после корректировки, руб.		55 636				
37	Промежуточные результаты, полученные в рамках сравнительного подхода, руб.		2 197 622				

### Определения поправок и порядок их внесения

**Передаваемые права.** Передаваемый состав прав, как правило, непосредственно влияет на стоимость недвижимости. В расчете данной корректировки учитывается разница между оцениваемым объектом и подобранными аналогами в наборе прав. Все объекты-аналоги, как и Объект оценки, находятся в собственности. Таким образом, введение корректировки не требуется.

**Условия финансирования.** Вторая из последовательных корректировок, которая конвертирует цену сделки сопоставимого объекта в ее денежный эквивалент или модифицирует ее для увязки с условиями финансирования оцениваемой недвижимости.

По всем сопоставимым объектам финансирование предполагает осуществление в денежных средствах с единовременной выплатой, как и для Объекта оценки, что характерно для нынешнего российского рынка. Следовательно, корректировка на условия финансирования в данном случае не требуется.

**Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг).** Данная корректировка подразумевает изменение стоимости объекта недвижимого имущества в зависимости от условий продажи, которые являются рыночными. Реальные сделки по купле-продаже объектов жилой недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг». По информации издания «Справочник оценщика недвижимости» под редакцией Лейфер Л.А., 2018 стр. 265, таблица №197, среднее значение величины скидки на торг для массового современного жилья составляет 4,5%. То есть величина корректировки для объектов-аналогов принимается (-) 4,5 %.

**Динамика сделок на рынке.** Ситуация на рынке может измениться со времени продажи сравниваемого объекта на дату проведения оценки оцениваемого объекта. Причиной произошедших изменений могут быть такие факторы, как инфляция, дефляция, изменившийся спрос и изменившееся предложение. В нашем случае отсутствуют причины внесения поправок, так как аналоги выставлены на продажу и конкретных сделок не было.

**Местоположение.** Корректировка на местоположение учитывает изменение стоимости объекта в зависимости от его местоположения (окружения, района и т.д.). Корректировка на данный элемент сравнения не производилась, так как подобранные объекты-аналоги расположены в ЖК «Прибрежный» г. Среднеуральск, как и Объект оценки.

**Тип дома.** Касательно жилой недвижимости, данный элемент сравнения является одним из важнейших. Объект оценки и все объекты-аналоги расположены в монолитных домах, поэтому корректировка по данному параметру не требуется.

**Этаж расположения.** Объект оценки и Объекты-аналоги №1,2,3,4,5 располагаются на средних этажах, поэтому корректировка по данному параметру не требуется.

**Тип внутренней отделки.** Объект оценки и Объекты-аналоги №1,2,3,4,5 находятся в хорошем состоянии «бюджетный ремонт».<sup>17</sup> Корректировка по данному параметру не требуется.

**Наличие мебели.** У Объекта оценки условно отсутствует мебель в квартире, как и у объектов-аналогов №2,3,4,5, а у объекта-аналога №1 имеется, поэтому требуется введение корректировки по данному параметру. Корректировка на «наличие мебели» вводится согласно аналитическому бюллетеню «СтатРиелт» по итогам 01.01.2020 г. Для квартир и комнат в многоквартирных жилых домах с мебелью и техникой в хорошем или новом состоянии среднее значение составляет 1,03. Таким образом, корректировка для объекта-аналога №1 составит:  $1/1,03 - 1 = (-) 0,03$ , т.е. (-) 3%.

**Площадь.** Объекты меньшей площади более ликвидны. С точки зрения ценообразования наблюдается обратно пропорциональная зависимость площади от цены

<sup>17</sup> Л. А. Лейфер «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры» - Н. Новгород, 2018.

(чем меньше площадь — тем выше цена и наоборот). Корректировка на размер общей площади выполнена с учетом того, что стоимость 1 кв. м с ростом общей площади продаваемых объектов снижается нелинейно.

Значение корректировки определялось согласно «Справочнику Оценщика недвижимости – 2018. Квартиры. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг» под ред. Лейфер Л.А., издательство Нижний Новгород, 2018 г., рис. 53, в котором отображена зависимость удельной цены объекта от площади. Таким образом, использовалась зависимость:

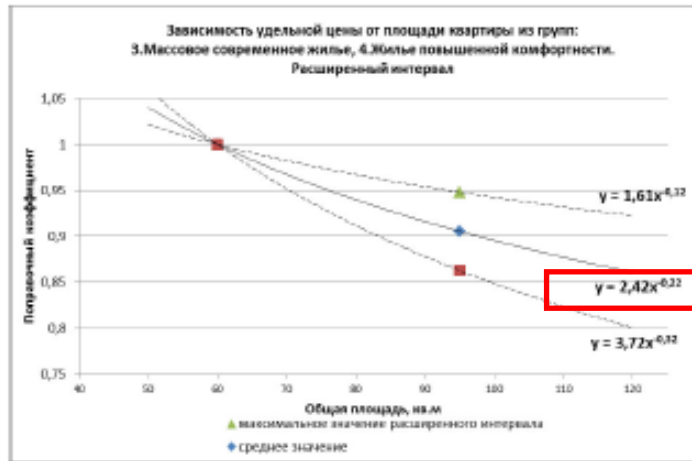


Рис. 53.<sup>10</sup>

Таким образом, использовалась зависимость:

$$Y = 2,42^{-0,22},$$

где:

x - площадь объекта, кв.м;

y – коэффициент площади по модели.

Величина корректировки получена следующим образом:

$$\text{Корректировка} = \left( \frac{\text{Кл. объекта оценки}}{\text{Кл. объекта-аналога}} - 1 \right) \times 100\%$$

Расчет корректировки на различие в площади представлен далее.

Таблица 25

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Площадь, кв.м	39,5	33,1	30,8	35,0	31,0	36,0
Значение фактора	1,08	1,12	1,14	1,11	1,14	1,10
Корректировка		-3,57%	-5,26%	-2,70%	-5,26%	-1,82%

**Обоснование расчёта весовых коэффициентов:** рассчитывается параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок объектов-аналогов.

Расчет производился по следующей формуле:

$$K = \frac{1 / (|S1 \dots n| + 1)}{1 / (|S1| + 1) + 1 / (|S2| + 1) + \dots + 1 / (|Sn| + 1)},$$

где: K – искомый весовой коэффициент;

S1...n – сумма модулей корректировок аналога, для которого производится расчет;

S1 – сумма модулей корректировок 1-го аналога;

S2 – сумма модулей корректировок 2-го аналога.

Величины корректировок могут быть как положительными, так и отрицательными, поэтому параметр S берется по модулю.

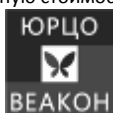
Промежуточный результат оценки, полученный в рамках сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки составляет:

**2 197 622**

**(Два миллиона сто девяносто семь тысяч шестьсот двадцать два) руб.<sup>18</sup>**

---

<sup>18</sup> В соответствии с пп.22 и 23 п.3 ст.149 Налогового Кодекса, операции по реализации жилых домов, жилых помещений, долей в них, а также передача доли в праве на общее имущество в многоквартирном доме при реализации квартир, не подлежат налогообложению налогом на добавленную стоимость.



#### 12.4 Определение рыночной стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода

Основные принципы доходного подхода – принцип ожидания и замещения. Принцип ожидания для данного подхода является определяющим, согласно нему, стоимость объекта определяется нынешней (сегодняшней, текущей) ценностью всех его будущих доходов. Принцип замещения заключается в том, что максимальная стоимость объекта не должна превышать наименьшей цены, по которой может быть приобретен другой аналогичный объект с эквивалентной доходностью.

Доходный подход определяет стоимость объекта приведением ожидаемых будущих доходов к их текущей стоимости на момент оценки. Доходный подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов с требованиями инвестора к конечной отдаче. Требования к конечной отдаче отражают различия в рисках, учитывая тип недвижимости, местоположение, условия и возможности регионального рынка и др.

Доходный подход включает в себя два метода оценки: метод дисконтирования денежных потоков и метод прямой капитализации.

Метод дисконтирования денежных потоков (МДДП) подразумевает:

- составление прогноза функционирования объекта в будущем, на протяжении установленного периода владения;
- оценку будущей (реверсионной) стоимости в конце периода владения;
- пересчет потока периодических доходов и реверсионной стоимости в текущую стоимость с использованием процесса дисконтирования по ставке отдачи, определенной инвесторами. Для применения метода ДДП существенным является выбор соответствующей ставки дисконта.

Метод прямой капитализации (МПК), подразумевает что, ежегодный доход от объекта поддается прогнозу и не ожидается его значительных отклонений от прогнозного значения, стабилизированный доход или денежный поток за один год пересчитывается в стоимость путем деления этого дохода на соответствующий коэффициент капитализации.

Основными предпосылками и допущениями метода прямой капитализации являются следующие:

- период, в течение которого поступает доход, стремится к бесконечности;
- величина дохода постоянна;
- не производится отдельный учет возврата инвестированного капитала и дохода на капитал;
- при расчете стоимости не учитывается величина начальных инвестиций.

В зависимости от задачи и конкретного оцениваемого интереса, методом прямой капитализации можно рассчитывать стоимость доходов, приходящихся на любой интерес. При этом для капитализации можно использовать потенциальный валовой доход, действительный валовой доход, чистый операционный доход, доход на собственный капитал, доход по заемным средствам, доход от земли или доход от зданий. Соответственно, при этом используют общий коэффициент капитализации, коэффициент капитализации собственного капитала, коэффициент капитализации для заемных средств, коэффициент капитализации для земли и для зданий. Из коэффициентов дохода используют коэффициент потенциального валового дохода, коэффициент действительного валового дохода и коэффициент валовой ренты (валовой рентный мультипликатор).

Доходный подход рассматривает недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Необходимо учитывать, что использование ряда параметров, определяемых экспертно в доходном подходе (потери на недобор арендной платы, ставка капитализации и др.), снижает достоверность определяемого значения стоимости и, соответственно, может исказить результаты оценки. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы,



которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (ФСО 1, Часть IV. п. 21). На момент проведения оценки оценщик не располагал достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Например, отсутствует подтвержденная заказчиком в установленном порядке (ФСО 3, Часть IV. п. 11) информация о расходах, связанных с владением объектом оценки.

#### **Отказ от использования подхода**

Против использования доходного подхода, как некорректного в данной ситуации, у оценщика также имелось несколько аргументов. Прежде всего это активный рынок продаж. Во-вторых, несмотря на существующий в регионе развитый рынок аренды жилья, он продолжает в основном оставаться «черным». Договора аренды в подавляющем количестве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде не облагаемой налогом наличной суммы. Это обстоятельство не позволяет оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования оценщик посчитал невозможным.

Учитывая изложенное выше, Оценщик принял решение об исключении доходного подхода из своих расчётов по данному объекту оценки.

### 13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Целью согласования результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Для окончательного согласования результатов оценки необходимо придать весовые коэффициенты результатам оценки, полученным каждым из трех подходов. Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых методов оценки, присутствует в итоговой величине рыночной стоимости оцениваемых объектов (с учетом целей оценки). Сумма весовых коэффициентов должна составлять 1 (100%).

Так как рыночная стоимость определялась в рамках одного сравнительного подхода, то согласование не требуется.

Обоснование отказа от применения для Объекта оценки затратного и доходного подходов, приведено в соответствующих разделах отчета.

Таблица 26

Объект оценки	Промежуточные результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, руб.			Согласованная величина рыночной стоимости Объекта оценки, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, руб.
	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход		
Недвижимое имущество – жилое помещение - квартира, площадью 39,5 кв. м, количество комнат - 1, расположенная по адресу: Свердловская область, г. Среднеуральск, ул. Набережная, д. 1г, кв. 69	Не применялся	2 197 622	Не применялся	2 197 622	2 198 000

По результатам оценки было определено, что итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет:

**2 198 000**

**(Два миллиона сто девяносто восемь тысяч) руб.<sup>19</sup>**

<sup>19</sup> В соответствии с пп.22 и 23 п.3 ст.149 Налогового Кодекса, операции по реализации жилых домов, жилых помещений, долей в них, а также передача доли в праве на общее имущество в многоквартирном доме при реализации квартир, не подлежат налогообложению налогом на добавленную стоимость.

**14. ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

В соответствии с условиями Договора № 2019.9428/000-00518-19 от 17 мая 2019 года, заключенного между публичным акционерным обществом «Промсвязьбанк», в лице Руководителя центра закупок Кривченкова Александра Сергеевича, действующего на основании Доверенности №1684 от «03» декабря 2018 г., с одной стороны, и обществом с ограниченной ответственностью «Южный региональный центр Оценки-Веакон», в лице Генерального директора Горбунова Владимира Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, была осуществлена оценка рыночной стоимости объекта недвижимости – жилого помещения - квартиры, площадью 39,5 кв. м, количество комнат - 1, расположенной по адресу: Свердловская область, г. Среднеуральск, ул. Набережная, д. 1г, кв. 69.

По результатам оценки итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет:

**2 198 000****(Два миллиона сто девяносто восемь тысяч) руб.<sup>20</sup>**

Оценщик



Д.М. Юрютин

<sup>20</sup> В соответствии с пп.22 и 23 п.3 ст.149 Налогового Кодекса, операции по реализации жилых домов, жилых помещений, долей в них, а также передача доли в праве на общее имущество в многоквартирном доме при реализации квартир, не подлежат налогообложению налогом на добавленную стоимость.



## **15. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ, С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ**

### **15.1 Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки**

Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, представлен в разделе 9.1 настоящего Отчета.

### **15.2 Список использованных нормативно-правовых и учебно-методических источников информации**

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.98 г. (в действующей редакции);
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» от 20 мая 2015 года № 297.
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» от 20 мая 2015 года № 298.
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» от 20 мая 2015 года № 299.
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» от 25 сентября 2014 года № 611.
6. Федеральный стандарт оценки №9 «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 01 июля 2015 года №327;
7. Л. А. Лейфер «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры.» - Н. Новгород, 2018.

## 16. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ

- Приложение № 1. Копии документов, используемые Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.
- Приложение № 2. Объекты – аналоги, используемые при проведении оценки Объекта оценки.
- Приложение № 3. Документы, подтверждающие членство Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков.
- Приложение № 4. Копия полиса страхования профессиональной ответственности Оценщика.
- Приложение № 5. Копия диплома Оценщика о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», квалификационного аттестата в области оценочной деятельности.

## ПРИЛОЖЕНИЕ 1



ООО «Южный Региональный Центр Оценки – БЕАКОН»  
344082, г. Ростов-на-Дону, пер.Доломановский, 37  
Тел.:(863)288-81-81; Факс:(863)288-78-12  
[www.weakon.ru](http://www.weakon.ru); e-mail: [weakon@weakon.ru](mailto:weakon@weakon.ru)

**ДОГОВОР № 128-04/038**  
участия в долевом строительстве.

г. Екатеринбург

19 Июля 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью "Прибрежное", именуемое в дальнейшем "Застройщик", в лице представителя Чалкиной Натальи Александровны, действующей на основании доверенности от 03.08.2016 г., № в реестре 3-3695, с одной стороны, и

Ксенжик Ольга Марьяновна, именуемая в дальнейшем "Участник долевого строительства" или сокращенно - "Участник", с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора.**

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить следующий объект недвижимости: II-я очередь строительства. 9-этажный жилой дом 1Г (строит.) на объекте "Жилой комплекс "Прибрежный" в г. Среднеуральске, на земельном участке, имеющем местоположение Свердловская область, город Среднеуральск, улица Набережная, 1Г (кадастровый номер участка - 66:62:0103002:677), далее по тексту - Жилой дом, и передать Участнику объект долевого строительства, определенный настоящим договором, а Участник обязуется согласно условиям настоящего договора оплатить обусловленную настоящим договором цену и принять согласованный настоящим договором объект долевого строительства по акту приема-передачи.

Объектом долевого строительства по настоящему договору, подлежащим передаче Застройщиком Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, является: указанная ниже Квартира в Жилом доме, а также доля в общем имуществе, входящем в состав указанного Жилого дома, строящемся также с привлечением денежных средств Участника долевого строительства, далее по тексту - Объект долевого строительства.

Стороны согласовали, что по настоящему договору Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства по акту приема-передачи следующую Квартиру: 1 комн. квартира № 69 (строительный) в Жилом доме, расположенная на 7 этаже, общей проектной площадью 41,6 кв. м., далее по тексту - Квартира. Проектная площадь Квартиры указана с учетом (соответственно, при их наличии) площади лоджии с понижающим коэффициентом - 0,5, балкона с понижающим коэффициентом - 0,3, террасы с понижающим коэффициентом - 0,3.

Расположение Квартиры на этаже и ее проектная планировка определены в Приложении №1 к настоящему Договору, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора.

Стороны договорились, что Застройщик передает Участнику долевого строительства Объект долевого строительства с уровнем выполненных отделочных работ, указанных в Приложении № 2 к настоящему договору.

Указанный в настоящем пункте договора адрес Жилого дома является строительным адресом дома, которому, после завершения строительства, будет присвоен милицейский адрес. То же касается номера Квартиры.

1.2. Стороны согласовали, что общая проектная площадь Квартиры, указанная в п.1.1. настоящего Договора, в том числе и площади отдельных помещений, расположенных в Квартире, являются проектными (ориентировочными) и могут измениться на момент окончания строительства Жилого дома, как в большую, так и в меньшую сторону. Окончательная площадь Квартиры (в т.ч. площади отдельных помещений) Квартиры определяются согласно замерам Органа технической инвентаризации.

1.3. Основанием для заключения настоящего договора является:

1.3.1. Разрешение на строительство № RU 663060002005010-000000052 от 19.07.2016

1.3.2. Договор аренды земельного участка 268/13 от 18.09.2013 г. регистрация № 66-66-29/676/2013-146 от 10.12.13 года.

1.3.3. Проектная декларация, опубликованная в соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 09.05.2017 № 198-УР действующего законодательства на сайте Застройщика <http://жкприбрежный.рф>. ПАО «ПРОМСВЯЗЬ БАНК»

1.4. При заключении и исполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 г. и требованиями действующего на территории Российской Федерации законодательства.

1.5. Стороны допускают возможность корректировки Застройщиком проектно-сметной документации, не затрагивающей конструктивных элементов Квартиры, без уведомления Участника долевого строительства. В случае, если корректировка проектно-сметной документации вносит конструктивные элементы Квартиры (перенос несущих стен, установка дополнительных перегородок, дверных и/или оконных проемов, изменение количества помещений в Квартире), Застройщик обязуется известить Участника долевого строительства письменно, при этом сторонами заключается дополнительное соглашение к договору об изменении технических характеристик Квартиры.

КОПИЯ  
ВЕРНА

1.6. Исполнение обязательств Застройщика по договору участия в долевом строительстве обеспечивается следующим:

1.6.1. залогом в порядке, предусмотренном ст.13-15 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

1.6.2. заключением индивидуальных договоров страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по договорам участия в долевом строительстве, путем участия застройщика в Некоммерческой организации "Потребительское общество взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков" (ИНН 7722401371, ОГРН 11377990138367, местонахождение: г. Москва, ул. Авиамоторная, д.10, корп. 2, Лицензия на осуществление взаимного страхования ВС № 4314 от 13.08.2015, выдана Центральным банком Российской Федерации (Банк России)), или:

- Генеральным Договором №ГОЗ-84-2281/16 страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве от 09.11.2016 года со страховой организацией ООО "Страховая компания "Респект" (ИНН 7743014574 КПП 623401001, юридический адрес: 390023, Рязанская область, г. Рязань, ул. Есенина, д.29, Лицензия на осуществление страхования СИ №3492).

1.6.3.Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства подтверждает, что он ознакомлен с Правилами страхования.

## 2. Права и обязанности сторон.

2.1. Права и обязанности Участника долевого строительства:

2.1.1. Участник долевого строительства обязан полностью внести денежные средства в размере, порядке и сроки, предусмотренные разделом 5 настоящего Договора.

2.1.2. Стороны признают, что приемкой Квартиры по акту приема-передачи Участник долевого строительства получает Квартиру во владение и пользование, что в том числе, дает ему доступ к потреблению коммунальных услуг.

2.1.3. Путем подписания договора Участник долевого строительства выражает свое согласие на регистрацию договора силами Застройщика в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество. В связи с чем, Участник долевого строительства обязуется в течение пяти дней с момента подписания Договора предоставить Застройщику:

- нотариально оформленную доверенность на право совершения от имени Участника долевого строительства действий, направленных на государственную регистрацию Договора.
- нотариальное согласие супруга(и) на заключение Договора;
- иные необходимые документы.

Если в течение пяти рабочих дней с момента подписания Договора, Участником долевого строительства не будут предприняты действия по регистрации Договора, в том числе действия, указанные выше в настоящем пункте, он считается расторгнутым по истечении семи рабочих дней с момента его подписания Сторонами. При этом данное условие Договора не требует государственной регистрации и вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

2.1.4. Уступка Участником прав требований по настоящему Договору допускается только с одновременным переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским Кодексом РФ с письменного согласия Застройщика.

2.1.5. Участник долевого строительства обязан своевременно, т.е. в пятнадцатидневный срок уведомить Застройщика о любых изменениях своих данных, указанных в разделе 10 настоящего Договора, в том числе изменении фамилии, места жительства, замене паспорта.

2.1.6. Участник долевого строительства обязуется по требованию Застройщика своевременно совершать необходимые юридические действия, связанные с подготовкой к оформлению передачи квартиры.

2.1.7. В случае необходимости нотариального оформления документов по Квартире, указанное оформление производится за счет средств Участника долевого строительства.

2.1.8. Участник долевого строительства обязуется интересоваться ходом строительства Жилого дома.

2.1.9. До момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру Участник долевого строительства обязуется не производить в Квартире работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение межкомнатных (внутриквартирных) перегородок, пробивка ниш, проемов и т.д.), а также не производить в самом Жилом доме работы, которые затрагивают фасад здания и его элементы.

2.1.10. Участник долевого строительства обязуется принять от Застройщика указанную в п. 1.1. Договора Квартиру. Порядок передачи состоит в следующем:

А) Застройщик письменно, не менее, чем за 30 дней до наступления срока, указанного в п. 1.1. настоящего договора, путем направления заказного письма с описью вложения с уведомлением о вручении, уведомляет Участника долевого строительства о завершении строительства Жилого

**КОПИЯ  
ВЕРНА**

АНИСИМОВА ГАЛИНА ЕВГЕНЬЕВНА

дома и готовности исполнить Застройщиком свои обязательства по передаче Квартиры; данное уведомление означает необходимость Участнику долевого строительства осмотреть Квартиру с подписанием Акта осмотра для подписания Акта приема-передачи Квартиры. По усмотрению Застройщика данное уведомление может быть также вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

Б) Участник долевого строительства в период с пятнадцатого календарного дня по тридцатый календарный день с момента получения уведомления Застройщика, указанного в подпункте А) настоящего пункта (если иной период не будет указан в уведомлении) обязан осуществить осмотр Квартиры, что фиксируется в Акте осмотра, который составляется с участием представителя Застройщика. При отсутствии у Участника долевого строительства замечаний он подписывает Акт осмотра. При наличии у Участника долевого строительства замечаний стороны фиксируют данные замечания в акте с указанием срока для их устранения и срока повторного осмотра Участником долевого строительства Квартиры. После исправления указанных замечаний или осуществления других действий сторон, направленных на устранение замечаний, стороны фиксируют в акте осмотра (с указанием даты) факт осмотра Участником долевого строительства

Квартиры и снятия всех замечаний. Акт осмотра не является передаточным актом.

В) После подписания Акта осмотра Участник и Застройщик в офисе Застройщика подписывают Акт-приема передачи Квартиры. При этом Участник долевого строительства не имеет права отказываться от приёмки Квартиры в случае подписания им Акта осмотра.

Г) Неявка Участником в срок, указанный в подпункте Б) настоящего пункта, для осуществления осмотра Квартиры (равно как и неявка для повторного осмотра Квартиры в срок, согласованный сторонами в Акте осмотра) и/или неподписание Участником акта приема-передачи Квартиры считается уклонением Участника от принятия Объекта долевого строительства.

2.1.11. Стороны признают, что полученное разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома удостоверяет соответствие законченного строительством Жилого дома предъявляемым к нему требованиям, подтверждает факт создания объекта недвижимости, и, соответственно, является доказательством удовлетворительного качества Жилого дома в целом Проектом и иным нормам и правилам, действующим на территории Российской Федерации.

2.1.12. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства считается уведомленным, а также дает согласие на строительство на Земельном участке Жилых домов относящихся к другим очередям строительства и иных объектов недвижимости, а также уведомлен и в соответствии с п.4 ст.11.2 Земельного кодекса РФ дает согласие на образование в связи с таким строительством новых земельных участков: на раздел, объединение, перераспределение земельных участков или выдел земельных участков, необходимых для размещения Жилых домов относящихся к другим очередям строительства и других объектов недвижимости, формирование частей земельного участка.

2.1.13. Участник долевого строительства путем подписания Договора выражает свое согласие на передачу сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) многоквартирного дома к таким сетям, и иных объектов инженерно-технической инфраструктуры, расположенных в границах земельного участка, построенных Застройщиком за счет средств Участника долевого строительства, в государственную / муниципальную собственность и/или в собственность эксплуатирующих организаций, а также передачи на баланс соответствующим специализированным организациям, в том числе на безвозмездной основе.

2.1.14. В случае увеличения объема денежных средств, составляющих цену долевого строительства по настоящему договору (п.5.1. настоящего договора), в связи с обмерами Квартиры Органом технической инвентаризации и увеличением общей площади Квартиры, указанной в п. 1.1. настоящего Договора, доплатить Застройщику недостающую сумму в соответствии с п. 5.6. Договора до передачи ему Квартиры по Акту приема-передачи в срок не более 20 календарных дней с даты получения соответствующего Уведомления от Застройщика.

## 2.2. Права и обязанности Застройщика:

2.2.1. Застройщик обязан осуществлять строительство Жилого дома в соответствии с проектной документацией, градостроительными нормами, иными нормами и правилами, действующими на территории Российской Федерации, а также обеспечить ввод Жилого дома в эксплуатацию.

2.2.2. Застройщик обязан предоставлять по требованию Участника долевого строительства всю необходимую информацию о ходе строительства Жилого дома.

2.2.3. Застройщик обязан уведомить Участника долевого строительства о необходимости принятия квартиры по акту приема-передачи, в порядке, указанном в п. 2.1.10. настоящего Договора.

2.2.4. При надлежащем исполнении Участником долевого строительства всех обязательств по настоящему Договору, Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Квартиру по акту приема-передачи в сроки, указанные в настоящем договоре. При этом стороны договора согласились, что передача Квартиры может быть осуществлена досрочно, но не ранее дня получения Застройщиком разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

2.2.5. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства (за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства), составляет 5 (пять) лет и исчисляется с момента получения Застройщиком разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче первого объекта долевого строительства, расположенного в Жилом доме. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, если они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие его ненадлежащего ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

2.2.6. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до ее передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

2.2.7. В случае уменьшения объема денежных средств, составляющих цену долевого строительства по настоящему договору (п.5.1. настоящего договора), в связи с обмерами Квартиры Органом технической инвентаризации и уменьшения общей площади Квартиры, указанной в п. 1.1. настоящего Договора, Застройщик обязан вернуть Участнику долевого строительства излишнюю сумму денежных средств в соответствии с п.5.6. Договора.

2.2.8. Застройщик обязан в течение трех месяцев с момента получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, сформировать и представить в Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Свердловской области, пакет документов ("общую папку"), содержащий документацию, необходимую для оформления Участником права собственности на переданную ему Квартиру.

2.2.9. Застройщик обязан в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента передачи Участником долевого строительства всех необходимых документов, указанных в п. 2.1.3. настоящего Договора, подать от своего имени и от имени Участника долевого строительства документы на регистрацию Договора в Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Свердловской области.

2.2.10. Застройщик обязуется выполнить все функции Заказчика-Застройщика по строительству Жилого дома, путем выполнения всех необходимых действий, связанных с освоением земельного участка и осуществлением строительства Жилого дома, в том числе: выполнение проектно-изыскательских работ; разработка и согласование с компетентными органами и организациями проектно-сметной документации, внесение в нее изменений и дополнений; выполнение требований технических условий, выданных эксплуатирующими организациями; привлечение, при необходимости, для строительства Жилого дома заемных/кредитных средств, заключение, при необходимости, агентских договоров по привлечению инвесторов (дольщиков) в строительство Жилого дома; выполнение строительно-монтажных работ по строительству Жилого дома, как собственными силами, так и с привлечением подрядчиков; осуществление, при необходимости, мероприятий по сносу зданий и сооружений, расположенных на земельном участке, на котором осуществляется строительство, и отселению граждан из жилых домов, подлежащих сносу; строительство инженерной инфраструктуры, а также совершения всех иных действий, связанных со строительством и вводом в эксплуатацию Жилого дома.

2.2.11. Застройщик вправе в любое время, без согласования с Участником долевого строительства, передать все свои права и обязанности или часть своих прав и обязанностей по договору аренды земельного участка, определенного в п. 1.1. Договора, третьим лицам.

2.2.12. Застройщик имеет право осуществлять все действия (операции) с персональными данными Участника долевого строительства, полученными при заключении и исполнении Договора, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, передачу (в случаях, предусмотренных действующим законодательством), блокирование, уничтожение. Застройщик вправе обрабатывать персональные данные Участника долевого строительства посредством включения его в списки и внесения в электронные базы данных Застройщика. Персональные данные Участника долевого строительства предоставляются в целях исполнения Договора, а также в целях информирования Участника долевого строительства в том числе о других продуктах и услугах Застройщика. Согласие предоставляется с момента подписания Участником долевого строительства Договора на весь срок его действия без оформления дополнительных документов.

### 3. Передача Объекта долевого строительства.

3.1. Срок передачи Застройщиком Участнику долевого строительства Квартиры по акту приема-передачи - не позднее I квартала 2018 года.

3.2. Стороны договорились, что Объект долевого строительства может быть передан Застройщиком Участнику долевого строительства досрочно, но не ранее получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

**КОПИЯ  
ВЕРНА**

УРАЛЬСКИЙ ФИЛИАЛ  
ПАО «ИРИС-СВЯЗЬ БАНК»  
06.09.2017  
СЛЕДОВАТЕЛИ  
ИНТЕЧНЫХ ПРОДУКТОВ  
АНИСИМОВА ГАЛИНА ЕВГЕНЬЕВА

3.3. Долю в общем имуществе, входящем в состав Жилого дома, Участник долевого строительства получает с момента подписания акта приемки-передачи Квартиры, оформление отдельного акта не требуется.

3.4. Право собственности на Квартиру возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права, в установленном действующим законодательством порядке. Участник долевого строительства самостоятельно за свой счет осуществляет государственную регистрацию своего права собственности на Квартиру.

#### 4. Передача прав.

4.1. В случае передачи Участником долевого строительства прав и обязанностей по настоящему договору, либо совершение действий, в результате которых возможно возникновение в дальнейшем правопреемство, Участник долевого строительства обязан в письменной форме уведомить Застройщика о своем намерении и получить согласие Застройщика на совершение данных действий.

4.2. Оформление сделки по передаче прав и обязанностей по настоящему договору (подготовка проекта договора) осуществляется Застройщиком на основании отдельно заключенного договора с Участником долевого строительства и произведенной Участником оплаты по такому договору.

4.3. Соглашение о передаче прав и обязанностей по настоящему договору подлежит государственной регистрации в Органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Свердловской области и вступает в силу с момента такой регистрации. Расходы по регистрации берет на себя Участник долевого строительства.

4.4. В том случае, если Участник совершит юридические действия по передаче прав и обязанностей самостоятельно, не соблюдая условий настоящего договора Застройщик вправе отказать в признании правопреемства.

#### 5. Цена договора и порядок оплаты.

5.1. Стороны договорились, что цена договора (размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства по настоящему договору) - далее по тексту - Цена долевого строительства, составляет, с учетом п. 5.4. настоящего договора 2'163'200,00 (Два миллиона сто шестьдесят три тысячи двести рублей 00 копеек).

Цена долевого строительства подлежит изменению в случаях, указанных в п.5.6. настоящего договора.

5.2. Оплата по настоящему договору производится Участником долевого строительства путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем договоре, если иное не будет согласовано сторонами. Днем оплаты считается день поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

5.3. В случае возврата Застройщиком Участнику долевого строительства денежных средств днем оплаты считается день списания денежных средств с расчетного счета Застройщика, день выдачи денежных средств из кассы Застройщика или день зачисления денежных средств на депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика.

5.4. Уплата цены долевого строительства, указанной в пункте 5.1. настоящего договора, производится в полном объеме в срок до 21.08.17 года. В случае если к моменту наступления даты платежа настоящий Договор не вступил в силу согласно п. 7.1 настоящего Договора, Участник долевого строительства обязуется произвести оплату в ближайший день с момента государственной регистрации настоящего Договора.

5.5. Все расчеты по настоящему договору производятся в российских рублях.

5.6. В случае если площадь Квартиры согласно Техническому паспорту Органа технической инвентаризации, (с учетом площади лоджии, принимаемой с понижающим коэффициентом 0,5 и/или балкона с понижающим коэффициентом - 0,3, террасы с понижающим коэффициентом 0,3 (при их наличии)) будет меньше или больше площади Квартиры, указанной в п.1.1. настоящего договора, цена долевого строительства, указанная в п.5.1. настоящего договора подлежит изменению соответственно в меньшую или большую сторону.

Окончательная цена долевого строительства определяется как произведение стоимости одного квадратного метра Квартиры на общую площадь Квартиры согласно Техническому паспорту Органа технической инвентаризации (с учетом площади лоджий, принимаемой с понижающим коэффициентом 0,5 и/или балкона с понижающим

коэффициентом - 0,3, террасы с понижающим коэффициентом 0,3 (при их наличии)), при этом стоимость одного квадратного метра Квартиры определяется следующим образом: Цена долевого строительства на момент заключения настоящего договора (п.5.1.), разделенная на общую проектную площадь Квартиры (с учетом площади лоджии, принимаемой с понижающим коэффициентом 0,5 и/или балкона с понижающим коэффициентом - 0,3, террасы с понижающим коэффициентом 0,3 (при их наличии)), указанную в п. 1.1. настоящего договора.

Участник долевого строительства обязан произвести соответствующую доплату по договору в любом случае до момента получения от Застройщика Квартиры по Акту приема-передачи.

**КОПИЯ  
ВЕРНА**

УРАЛЬСКИЙ ФИЛИАЛ  
ОАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК»  
06.09.2017  
Специалист по выдаче  
АНИСИМОВА ГАЛИНА ЕВГЕНЬЕВНА



Застройщик производит возврат денежных средств в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента подписания Акта приема-передачи квартиры и получения от Участника долевого строительства заявления в письменной форме на возврат денежных средств с обязательным указанием банковских реквизитов.

5.7. Цена настоящего договора включает в себя: 1) денежные средства на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства (включая проценты по привлеченным заемным средствам для осуществления указанных расходов), понесенных до и после заключения настоящего договора. 2) денежные средства на оплату услуг Застройщика, которые составляют 10% от цены долевого участия и включены в стоимость настоящего Договора Долевого Участия. Таким образом, каждый поступивший платеж содержит в том числе 10% денежных средств, которые Застройщик имеет право использовать по своему усмотрению. В случае возникновения положительной разницы по окончании строительства, в момент передачи готового Объекта, между полученными денежными средствами по Договору Долевого Участия и расходами по созданию Объекта долевого строительства и оплате 10% услуг Застройщика в цене каждого Договора Долевого Участия, данная разница признается дополнительным вознаграждением Застройщика в рамках оказания услуг по Договору Долевого Участия. При этом передача готового объекта оформляется актом приема-передачи. Уплачиваемые Участниками долевого строительства по настоящему Договору денежные средства целевого финансирования, подлежат использованию Застройщиком в соответствии с ч. 1 ст. 5 и ч. 1, 2 ст. 18 Закона № 214-ФЗ.

5.8. В случае, если настоящий договор не пройдет государственную регистрацию к согласованному сторонами сроку оплаты, Участник долевого строительства в ближайший с момента государственной регистрации настоящего договора согласованный сторонами срок оплаты по договору обязан оплатить всю сумму денежных средств, подлежащую к этому моменту оплате согласно подписанному сторонами Договору.

#### 6. Ответственность сторон.

6.1. При нарушении Участником долевого строительства сроков, указанных в разделе 5 настоящего Договора, Участник долевого строительства выплачивает неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.2. В случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, Застройщик вправе предъявить требование о расторжении настоящего Договора в соответствии с Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ" от 30.12.2004 г. №214-ФЗ.

6.3. В случае нарушения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных п. 2.1.9. настоящего Договора, Участник долевого строительства оплачивает стоимость восстановительных работ и уплачивает штраф в размере 50% (Пятидесяти процентов) от стоимости этих работ в течение одного месяца с момента получения соответствующего требования. При этом согласие Участника долевого строительства на проведение Застройщиком восстановительных работ не требуется.

6.4. Участник долевого строительства, в случае нарушения сроков, указанных в п.2.1.10. настоящего Договора, уплачивает Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от Цены долевого строительства, указанной в п.5.1. настоящего договора, за каждый день просрочки.

6.5. Застройщик несет ответственность за исполнение условий настоящего Договора в соответствии с Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ" от 30.12.2004 г. №214-ФЗ.

6.6. Все начисленные Застройщиком по настоящему договору штрафы и пени должны быть оплачены Участником долевого строительства до получения Квартиры по Акту приема-передачи.

#### 7. Действие и расторжение договора.

7.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, вступающей в силу с момента его регистрации и действует до момента подписания акта приема-передачи квартиры.

7.2. Расторжение договора в результате внесудебного одностороннего отказа одной из сторон договора возможно в случаях, прямо предусмотренных действующим законодательством.

7.3. Во всех иных случаях, прямо непредусмотренных действующим законодательством, расторжение договора осуществляется по соглашению сторон, при этом условия расторжения и порядок возврата денежных средств согласовываются сторонами при подписании соглашения о расторжении договора.

7.4. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения настоящего Договора Договор считается расторгнутым со дня направления уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора другой Стороне. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

КОПИЯ  
ВЕРНА

7.5. В случае расторжения Договора Участник долевого строительства не имеет права требовать от Застройщика передачи ему Квартиры.

**8. Форс-мажор.**

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы, т.е. событиями чрезвычайного характера, возникшими после заключения Договора, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными способами.

При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства или их последствия.

8.2. В случае задержки выполнения Застройщиком своих обязательств, по вине третьих лиц (связанной с подключением дома к городским инженерным сетям и их передачи на баланс соответствующих организаций), Застройщик не несет ответственности, предусмотренной Договором, при условии выполнения всех остальных обязательств в рамках Договора до устранения обстоятельств, ставших причиной задержки.

**9. Заключительные положения.**

9.1. Стороны обязуются хранить в тайне конфиденциальную информацию, представленную каждой из Сторон в связи с настоящим Договором, не раскрывать и не разглашать факты и информацию какой-либо третьей стороне без предварительного письменного согласия другой Стороны настоящего Договора.

9.2. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего Договора или в связи с ним, должны решаться Сторонами прежде всего путем переговоров. В случае если договоренность при этом не будет достигнута, Стороны должны обращаться для их урегулирования к судебным органам в порядке, установленном действующим законодательством, по месту нахождения Застройщика с обязательным претензионным порядком урегулирования возникшего спора. Срок рассмотрения претензии - 30 дней.

9.3. Обо всех изменениях платежных и почтовых реквизитов Стороны обязаны извещать друг друга в течение 15 дней. Действия, совершенные по адресам и счетам, указанным в настоящем Договоре до поступления уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств.

9.4. В случае, если фактические затраты Застройщика, связанные с выполнением обязательств по Договору долевого участия окажутся меньше планируемой стоимости строительства, указанной в проектной декларации (с учетом положений п. 2.2.10. настоящего договора), данное обстоятельство не является основанием для пересмотра Цены долевого строительства (включая цену одного квадратного метра Квартиры, определяемую согласно п. 5.6. Договора), возникшая экономия остается в распоряжении Застройщика.

9.5. Стороны договорились, что оплата, произведенная Участником по настоящему договору, не рассматривается в качестве коммерческого кредита и к ней не применяются положения ст. 823 ГК РФ.

9.6. Для расчета Цены долевого строительства применяются площади Объекта строительства и коэффициенты, указанные в настоящем Договоре (проектная площадь и площадь, указанная в Техническом паспорте на основании обмеров Органом технической инвентаризации с понижающими коэффициентами лоджий/балконов). Площадь объекта строительства (квартиры) указанная в Кадастровом паспорте после постановки объекта строительства (квартиры) на кадастровый учет используется только в целях кадастрового учета и последующей государственной регистрации права собственности на Квартиру и не применяется для расчета (перерасчета) цены долевого участия.

9.7. На момент заключения настоящего договора приложениями к нему являются:

Приложение № 1. Планировка и характеристика квартиры.

Приложение №2. Уровень отделки и основные характеристики квартиры и мест общего пользования в доме, описание инженерных сетей, основные характеристики многоквартирного дома.

9.8. Настоящий Договор составлен в трех подлинных экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один - для регистрационной службы, имеющих одинаковую юридическую силу.

**10. Реквизиты и подписи сторон.**

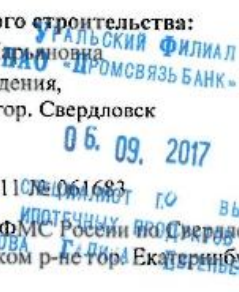
**Застройщик:**

ООО "Прибрежное"  
ИНН/КПП 6671244863/667101001  
ОГРН 1076671035022  
Свердловская область, г. Екатеринбург, ул.  
Хохрякова, д. 48, оф. 126  
Р/с 40702810162160009127  
К/с 30101810900000000795  
ПАО КБ "УБРиР" г. Екатеринбург

**Участник долевого строительства:**

Ксенжик Ольга Михайловна  
06.11.65 года рождения,  
место рождения: гор. Свердловск

паспорт серии 65 11061683  
выдан Отделом УФМС России по Свердловской области в Кировском р-не г. Екатеринбурга  
16.11.10 года,



БИК 046577795

код подразделения 660-004.  
зарегистрирован гор. Екатеринбург, пер.  
Медицинский, дом № 9, кв. 2.  
Индекс: 620039  
Тел.: +7 (908) 927-43-07

Представитель ООО "Прибрежное"  
по доверенности от 03.08.2016 г., № в реестре 3-3695



Ксент, Ксентий ОМ,

УРАЛЬСКИЙ ФИЛИАЛ  
ПАО «ПРОМСВЯЗЬ БАНК»

06.09.2017

СПЕЦИАЛИСТ ПО ВЫДАЧЕ  
ИПОТЕЧНЫХ ПРОДУКТОВ  
АНИСИМОВА Г.Л.А. ЕВГЕНЬЕВНА

КОПИЯ  
ВЕРНА

Приложение № 1  
к Договору № 128-04/038  
участия в долевом строительстве  
от 19 Июля 2017 г.

**Планировка и характеристика квартиры**

№ кв.	Планировка	Этаж	Площадь без лоджии/балкона/террасы, кв.м.	Площадь лоджии/балкона/террасы с учетом коэффициента, кв.м.	Общая площадь, кв.м.
69	1 ком. квартира	7	39.6	2	41.6

Условный план квартиры прилагается.

**Застройщик:**

Представитель ООО "Прибрежное"  
по доверенности от 03.08.2016 г., № в  
реестре 3-3695



**Участник долевого строительства:**

*Ксеня, Ксения ОМ,*

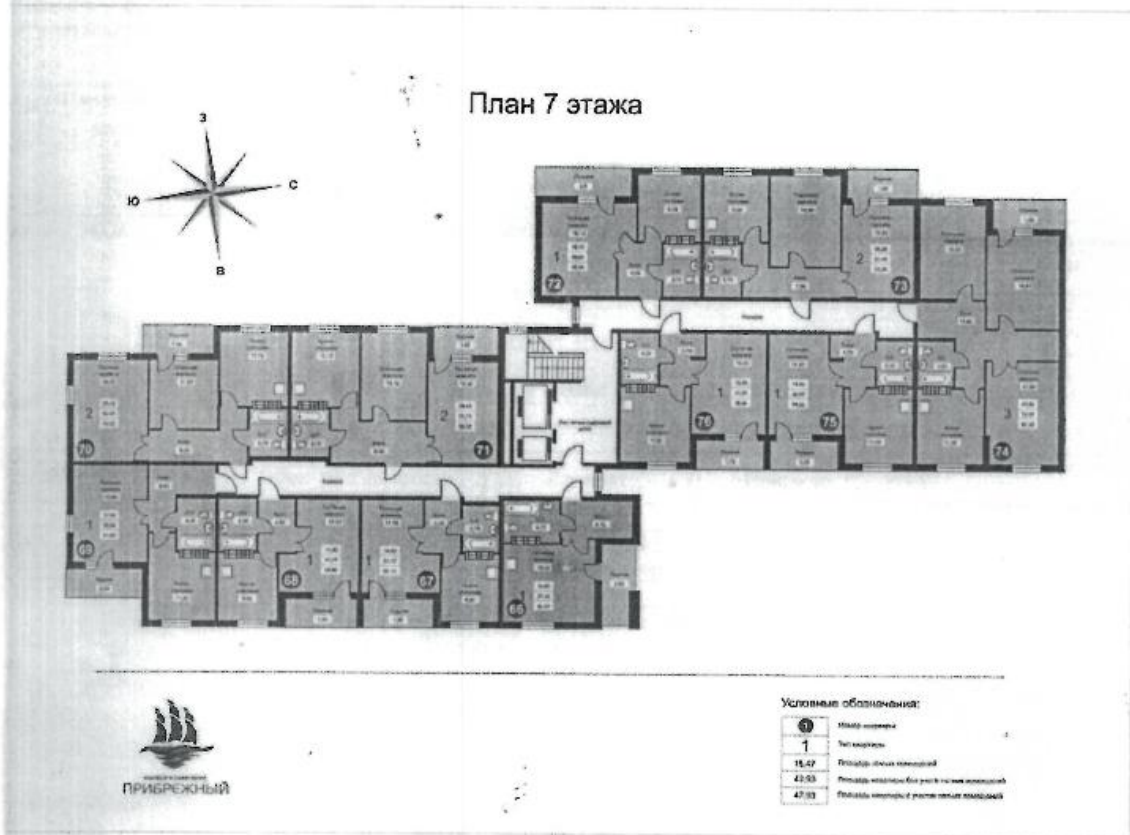
Уральский филиал  
ПАО «Промсвязьбанк»

06.09.2017

СПЕЦИАЛИСТ по ВЫДАЧЕ  
ИПОТЕЧНЫХ ПРОДУКТОВ  
АНИСИМОВА Галина Евгеньевна

**КОПИЯ  
ВЕРНА**

Условный план квартиры



**Застройщик:**  
Представитель ООО «Прибрежное»  
по доверенности от 03.08.2016 г.,  
№ в реестре 3-3695



Лавкина Н.А.

**Участник долевого строительства:**

*Ксеня*  
УРЛЬСКИЙ  
ПАО «ПРОМСВЯЗЬ БАНК»

06.09.2017

СПЕЦИАЛИСТ ПО ВЫДАЧЕ  
ИПОТЕЧНЫХ ПРОДУКТОВ  
АНИСИМОВА Г.Л.А. ЕВГЕНЬЕВНА

**КОПИЯ  
ВЕРНА**

к договору участия в долевом строительстве  
№ 128-04/038 от «19» июля 2017 г.

**Уровень отделки и основные характеристики квартиры и мест общего пользования в доме, описание инженерных сетей, основные характеристики многоквартирного дома**

Объект: «Жилой комплекс «Прибрежный» в г. Среднеуральске. 9-этажный жилой дом. 2-я очередь строительства»

**Основные характеристики многоквартирного дома**

д	Назначение	Этажность	общая площадь многоквартирного дома	Материал наружных стен	Материал поэтажных перекрытий	Класс энергоэффективности	Класс сейсмостойкости
не	МКД	9	5 816,3 м <sup>2</sup>	Газозобетон	Монолитный железобетон	С	Не нормируется

**Уровень отделки и основные характеристики квартиры**

Наименования помещений в квартире	Стены	Пол	Потолок	Дверь
Квартиры				
Коридор/прихожая	Обои под покраску	Ламинат	Покраска	Металлическая сейф дверь
Комната	Обои под покраску	Ламинат	Покраска	МДФ
С/У	Покраска	Цементная стяжка с гидроизоляцией	Покраска	МДФ
Кухня	Обои под покраску	Ламинат	Покраска	МДФ

Лоджии  
Окна  
Сантехника

Остекление - алюминиевый профиль по проекту  
ПВХ-профиль с двухкамерным стеклопакетом.  
- чугунная ванна (170 см), раковина со смесителем, унитаз.  
- мойка и смеситель на кухне не устанавливаются.  
- газовая плита с гибким шлангом и счетчиком газа на кухне.  
- электрополотенцесушитель не устанавливается.

**Инженерные системы**

Электрика:  
- выполнение электрической разводки по квартире с установкой розеток и выключателей.  
- автоматические выключатели группы освещения и групп розеток, УЗО.  
Слаботочные сети:  
- телефонизация, телевидение, интернет – прокладка трубной разводки от этажного слаботочного щитка до квартиры.  
- домофонная связь (с заведением провода в квартиру и установкой домофонной трубки).  
- дверные звонки – не устанавливаются (только розетка и кнопка).  
Отопление:  
- панельные радиаторы с возможностью установки терморегулирующей головки.  
Пожарная сигнализация:  
- по проекту.  
Вентиляция:  
- естественная.

**Приборы учета**

Водоснабжение и канализация:  
- по проекту  
- поквартирные счетчики электроэнергии - двухтарифные, ХВС, ГВС, отопление.  
Общедомовые узлы учета

**Лифт**

По проекту

Места общего пользования – чистовая отделка по проекту

УРАЛЬСКИЙ ФИЛИАЛ  
ПАО «ПРОМСВЯЗЬ БАНК»

Застраховщик  
Представитель ООО «Прибрежное»  
по доверенности от 03.08.2016 г., № в реестре 3-3695

Участник долевого строительства:  
05.09.2017



Чайкина Н.А.

**КОПИЯ  
ВЕРНА**

СПЕЦИАЛИСТ ГО ВЫДАЧЕ  
ИПОТЕЧНЫХ ПРАКТИКОВ  
Алексимова Г.А.ИНА ЕВГЕНЬЕВНА

## Дополнительное соглашение № 1

к Договору № 128-04/038 участия в долевом строительстве от «19» июля 2017 года

г. Екатеринбург

«03» августа 2017 года

ООО «Прибрежное», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице представителя Чалкиной Натальи Александровны, действующей на основании доверенности от 03.08.2016, № в реестре 3-3695 г. с одной стороны, и

Ксеенижик Ольга Марьяновна, именуемая в дальнейшем "Участник долевого строительства" или сокращенно - "Участник", с другой стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение №1 (далее – Соглашение) к Договору № 128-04/038 участия в долевом строительстве от «19» июля 2017 г., заключенного между «Застройщиком» и «Участником» (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Пункт 2.1.4. Договора изложить в следующей редакции:

« 2.1.4. Уступка Участником прав требований по настоящему Договору допускается только с одновременным переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским Кодексом РФ с письменного согласия ПАО «Промсвязьбанк».»

2. Раздел 4 «Передача прав» Договора изложить в следующей редакции

«4.1. В случае передачи Участником долевого строительства прав и обязанностей по настоящему Договору, либо совершение действий, в результате которых возможно возникновение в дальнейшем правопреемство, Участник долевого строительства обязан в письменной форме уведомить Застройщика о своем намерении и получить согласие ПАО «Промсвязьбанк» на совершение данных действий.

4.2. Соглашение о передаче прав и обязанностей по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в Органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Свердловской области и вступает в силу с момента такой регистрации. Расходы по регистрации берет на себя Участник долевого строительства.

4.3. В том случае, если Участник совершит юридические действия по передаче прав и обязанностей без получения письменного согласия ПАО «Промсвязьбанк», Застройщик вправе отказать в признании правопреемства.

4.4. Застройщик дает согласие на последующую уступку прав требования или перевод долга Участника долевого строительства по настоящему Договору при условии предварительного письменного согласия ПАО «Промсвязьбанк» на такую сделку.

Уступка прав требования по настоящему Договору не делает для Застройщика исполнение его обязательств значительно более обременительным

3. Пункт 5.3. Договора изложить в следующей редакции:

«5.3. В случае возврата Застройщиком Участнику долевого строительства денежных средств днем оплаты считается день зачисления денежных средств на счет указанный в п. 7.6. настоящего договора».

4. Пункт 5.4. Договора изложить в следующей редакции:

«5.4. Уплата цены долевого строительства, указанной в пункте 5.1. настоящего Договора, производится Участником долевого строительства в следующем порядке:

- денежные средства в размере 2 163 200,00 (Два миллиона сто шестьдесят три тысячи двести рублей 00 копеек) оплачиваются Участником долевого строительства не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора и настоящего Соглашения, за счет кредитных средств, предоставляемых Участнику долевого строительства Публичным акционерным обществом «Промсвязьбанк», зарегистрированным Центральным Банком Российской Федерации 16 июля 2001 года за № 3251, Генеральная лицензия

УРАЛЬСКИЙ ФИЛИАЛ  
ПАО «ПРОМСВЯЗЬ БАНК»

05.08.2017

СПЕЦИАЛИСТ ПО ВЫДАЧЕ  
КРЕДИТНЫХ ПРОДУКТОВ

АХСИМОВА А.А. / ФИЛИАЛ / ЕВГЕНЬЕВА

Центрального банка Российской Федерации на совершение банковских операций № 3251 от 17.08.12 года, ИНН 7744000912, внесенное Межрайонной инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам № 39 по г. Москве в Единый государственный реестр юридических лиц 26 июля 2002 года за основным государственным регистрационным номером 1027739019142, местонахождение: 109052, г. Москва, улица Смирновская, дом 10, строение 22, корреспондентский счет № 30101810400000000555 в ОПЕРУ Москва (далее по тексту – «Кредитор» или «Банк») на основании Кредитного договора № 554705906 от «03» августа 2017 г. (далее – Кредитный договор) заключенному в городе Екатеринбурге, между Кредитором и Ксенжик Ольгой Марьяновной.

Кредит, согласно Кредитному договору, предоставляется Кредитором Участнику долевого строительства в размере 2 163 200,00 (Два миллиона сто шестьдесят три тысячи двести рублей 00 копеек) рублей, для целей приобретения строящегося жилья.

Права требования по настоящему Договору (а по завершении строительства – Квартира) находятся в залоге у Кредитора в силу закона с момента государственной регистрации залога (ипотеки) на права требования и Квартиру в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Участник долевого строительства обязан обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации такой ипотеки при регистрации настоящего Договора (в отношении ипотеки прав требования) и права собственности на Квартиру (в отношении ипотеки квартиры)

Настоящим Застройщик дает согласие на передачу прав требования Участника долевого строительства по настоящему Договору в залог Кредитору в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства как (заемщика/солидарных заемщиков) по Кредитному договору».

5. Пункт 5.8. Договора изложить в следующей редакции:

«5.8. В случае, если настоящий Договор не пройдет государственную регистрацию к согласованному сторонами сроку для оплаты собственных денежных средств Участника долевого строительства, Участник долевого строительства обязан оплатить сумму собственных денежных средств в течении двух дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.»

6. Пункт 7.3. Договора изложить в следующей редакции:

«7.3. Во всех иных случаях, прямо непредусмотренных действующим законодательством, расторжение договора осуществляется по соглашению сторон, при этом условия расторжения согласовываются сторонами при подписании соглашения о расторжении договора. Возврат денежных средств Застройщиком осуществляется в соответствии с п 7.6. настоящего Договора.»

6. Раздел 7 «Действие и расторжение договора» Договора дополнить пунктом 7.6. который изложить в следующей редакции:

« 7.6. В случае возникновения любого основания для возврата Застройщиком Участнику долевого строительства денежных средств, Участник долевого строительства поручает Застройщику не позднее 20 (двадцати) рабочих дней с даты возникновения любого основания для возврата уплаченных Участником долевого строительства Застройщику денежных средств (собственные и кредитные), перечислить указанные денежные средства на счет Банка по следующим реквизитам: к/с 30101810400000000555 в ОПЕРУ Москва, БИК 044525555, ИНН 7744000912, ОГРН 1027739019142, ОКПО 40148343, с указанием в назначении платежа, что осуществляется погашение долга по Кредитному договору № 554705906 от «03» августа 2017 г. за Ксенжик Ольгу Марьяновну, в счет возврата денежных средств по Договору № 128-04/038 от «19» июля 2017 года участия в долевом строительстве «Вестисвязь БАНК»

Условие о механизме возврата денежных средств, предусмотренное настоящим пунктом Договора, является самостоятельным соглашением Сторон.

В случае полного погашения задолженности по Кредитному договору Участник долевого строительства предоставляет Застройщику справку Банка о полном погашении задолженности по Кредитному договору и новые реквизиты для перечисления денежных средств».

КОПИЯ  
ВЕРНА

06.09.2017  
СПЕЦИАЛИСТ  
АНИСИМОВА ГАЛИНА ЕВГЕНЬЕВНА



7. Раздел 7 «Действие и расторжение договора» Договора дополнить пунктом 7.7., который изложить в следующей редакции:

«7.7. Все изменения и дополнения к настоящему договору вносятся с письменного согласия Банка и оформляются дополнительным соглашением, подлежащем государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.»

8. Остальные пункты Договора остаются без изменений.

9. Застройщик гарантирует, что права свободны от притязаний третьих лиц, т.е. не заложены, не проданы, не находятся под арестом или запретом, свободны от каких бы то ни было долгов.

10. Настоящее дополнительное Соглашение, является неотъемлемой частью Договора, и вступает в силу со дня государственной регистрации, составлено в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон, один – для территориального органа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

**12. Реквизиты и подписи сторон.**

**Застройщик:**

ООО «Прибрежное», 620014, г. Екатеринбург,  
ул. Хохрякова, д. 48, оф. 126  
ИНН / КПП 6671244863 / 667101001,  
ОГРН 1076671035022  
р/с 40702810162160009127  
в ПАО КБ «Уральский банк реконструкции и  
развития»

Представитель ООО «Прибрежное»  
по доверенности от 03.08.2016  
№ в реестре 3-3695

**Участник долевого строительства:**

Ксенжик Ольга Марьяновна  
06.11.1965 года рождения,  
место рождения: Свердловск  
Паспорт 65 11 № 061683  
выдан Отделом УФМС России по  
Свердловской области в Кировском р-не гор.  
Екатеринбурга  
16.11.2010 года  
код подразделения 660-004  
Зарегистрирован: гор. Екатеринбург, пер  
Медицинский, дом № 9, кв. 2  
Индекс: 620039  
Тел.: 89089274307



Чайкина Н.А.

*Ксенжик О.М.*

УРАЛЬСКИЙ ФИЛИАЛ  
ПАО «ПРОМСВЯЗЬ БАНК»

06.09.2017

СПЕЦИАЛИСТ ПО ВЫДАЧЕ  
ИПОТЕЧНЫХ ПРОДУКТОВ  
АННИСимова Галина Евгеньевна

КОПИЯ  
ВЕРНА

Уполномоченная исполнительная служба государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области  
 Номер регистрационного округа 66  
 Произведена государственная регистрация  
**ДОГОВОРА УЧАСТИЯ В ПОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**  
 Дата регистрации: 21 АВГ 2017  
 Номер регистрации: 66-62.0103.002.477-66/020/2017-37  
 Регистратор: РЕПИНА Е.В.

Уполномоченная исполнительная служба государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области, ЕКАТЕРИНБУРГ  
 Номер регистрационного округа 66  
 Произведена государственная регистрация  
**ИПОТЕКИ В СИЛУ ЗАКОНА**  
 Дата регистрации: 21 АВГ 2017  
 Номер регистрации: 66-62.0103.002.477-66/020/2017-38  
 Регистратор: РЕПИНА Е.В.

Прошито и скреплено  
 печатью на  
 листах

РЕГИСТРАЦИЯ  
 ФЕДЕРАЦИЯ Г. КАТЕРИНБУРГ  
 ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
 ОГРН 1076671076671

Уральский филиал  
 ПАО «Промсвязь Банк»

06.09.2017

СПЕЦИАЛИСТ ПО ВЫДАЧЕ  
 ИПОТЕЧНЫХ ПРОДУКТОВ

АНИСИМОВА ГАЛИГА ЕВГЕНЬЕВНА

**КОПИЯ  
 ВЕРНА**

## СОГЛАШЕНИЕ

г. Екатеринбург

«03» августа 2017г.

Публичное акционерное общество «Промсвязьбанк», именуемое в дальнейшем «Банк», в лице Руководителя Ипотечного центра Галимьяновой Светланы Фирдавиевны, действующей на основании Доверенности № б/н от 22.11.2016, уполномоченной Вальневой Ольгой Анатольевной, нотариусом, занимающимся частной практикой по нотариальному округу город Екатеринбург Свердловской области, зарегистрированной в реестре за № 1-2223 в порядке передоверия, с одной стороны, и, Ксенжик Ольга Марьяновна (ФИО), 06.11.1965 года рождения, паспорт 65 11 № 061683, выдан Отделом УФМС России по Свердловской области в Кировском р-не гор. Екатеринбурга 16.11.2010 года, зарегистрировавшийся(-ая) по адресу: 620039 Свердловская область, г. Екатеринбург, пер. Медицинский, д. 9, кв. 2, именуемая в дальнейшем «Гражданин», с другой стороны, и ООО «Прибрежное», в лице Чалкиной Натальи Александровны, действующей на основании доверенности от 03.08.2016, № в реестре 3-3695 г, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с третьей стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящее соглашение (далее – Соглашение) о нижеследующем

1. Банк и Гражданин подтверждают, что между ними заключен Кредитный договор № 554705906 от «03» августа 2017г. (далее – Кредитный договор).  
2. Застройщик и Гражданин подтверждают, что между ними заключен Договор участия в долевом строительстве № 128-04/038 от «19» июля 2017 года (далее – Договор приобретения).  
2.1. Предметом Договора приобретения является: приобретение Гражданином имущества (квартиры) по адресу: «1-я очередь строительства. 9-этажный жилой дом 1Г (строит.) на объекте "Жилой комплекс "Прибрежный" в г. Среднеуральске, на земельном участке, имеющем местоположение Свердловская область, город Среднеуральск, улица Набережная, 1Г (кадастровый номер участка - 66:62:0103002:677)» в соответствии с условиями Договора приобретения.  
Размер оплаты по Договору приобретения составляет 2'163'200,00 (Два миллиона сто шестьдесят три тысячи двести рублей 00 копеек).  
Оплата по Договору приобретения осуществляется Гражданином полностью за счет кредитных средств, предоставленных Банком в соответствии с Кредитным договором

2.2. В обеспечение надлежащего исполнения обязательства Гражданина перед Банком по Кредитному договору Гражданин передает Банку в залог права требования по Договору приобретения.

3. В случае нарушения Гражданином своих обязательств перед Банком по Кредитному договору, дающих Банку право предъявить требование о досрочном возврате кредита:

3.1. Банк вправе направить в адрес Гражданина требование о досрочном исполнении обязательств по Кредитному договору. Одновременно копия указанного требования направляется Банком Застройщику.

3.2. Гражданин обязуется в течение срока, установленного в требовании о досрочном возврате кредита, осуществить все возможные действия для исполнения обязательств по Кредитному договору.

3.3. В случае неисполнения Гражданином обязательств по Кредитному договору более чем на 30 (Тридцать) календарных дней и остатка задолженности по Основному долгу в размере более 80% от стоимости имущества (квартиры) по Договору приобретения, Застройщик и Гражданин обязуются в течение 3 (трех) рабочих дней со дня истечения срока, указанного в требовании о досрочном возврате кредита, заключить Соглашение о расторжении Договора приобретения. Для заключения Соглашения о расторжении Договора приобретения Гражданин обязуется явиться по месту нахождения офиса Застройщика (620014, г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 48, оф. 126).

3.4. Застройщик в течение 10 (десяти) календарных дней со дня внесения записи в Единый государственный реестр недвижимости о государственной регистрации Соглашения о расторжении Договора приобретения обязуется перечислить денежные средства в сумме, указанной в п. 2.1 настоящего Соглашения на счет ПАО «Промсвязьбанк», указанный в п.7 настоящего Соглашения, с указанием назначения платежа «В целях погашения задолженности по Кредитному договору № 554705906 от 03.08.2017г. за Застройщика в счет возврата денежных средств, уплаченных по Договору о приобретении Предмета залога». В случае, если сумма, указанная в п.2.1 Соглашения, превышает сумму обязательств Гражданина перед Банком по Кредитному договору, Банк обязуется перечислить разницу на текущий счет Застройщика, открытый в Банке и указанный в Кредитном договоре.

3.5. Для государственной регистрации Соглашения о расторжении Договора приобретения Банк предоставляет согласие на расторжение Договора приобретения.

3.6. После полного погашения задолженности по Кредитному договору Банк предоставляет Гражданину справку о полном погашении обязательств по Кредитному договору.

3.7. Настоящее Соглашение не ограничивает Банк в праве обращения взыскания на предмет залога в соответствии с условиями Кредитного договора и законодательства Российской Федерации. Гражданин предоставляет Банку согласие на передачу Застройщику информации по его Кредитному договору в рамках исполнения обязательств по настоящему Соглашению.

4. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента его подписания и действует до полного исполнения Сторонами обязательств друг перед другом.

5. Настоящее Соглашение составлено в 3 (трех) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

## 6. Реквизиты Сторон

«Застройщик»  
ООО «Прибрежное»,  
620014, г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 48,  
оф. 126  
ИНН / КПП 6671244863 / 667101001,  
ОГРН 1076671035022  
р/с 40702810162160009127  
в ПАО КБ «Уральский банк реконструкции и развития»  
БИК 046577795, к/сч. №  
30101810900000000795  
Представитель: ООО «Прибрежное»  
по доверенности от 03.08.2016  
№ в реестре 3-3695  
Чалкина Н.А.

«Гражданин»  
Ксенжик Ольга Марьяновна  
06.11.1965 года рождения,  
место рождения: гор. Свердловск  
Паспорт 65 11 № 061683  
выдан Отделом УФМС России по  
Свердловской области в Кировском р-не гор.  
Екатеринбурга  
16.11.2010 года  
код подразделения 660-004  
Зарегистрирован: 620039 Свердловская область  
г. Екатеринбург, пер. Медицинский, д. 9, кв.2.  
Тел.: 89089274307

«Банк»  
Публичное акционерное общество  
«Промсвязьбанк», Генеральная лицензия Центрального банка  
Российской Федерации на осуществление банковских  
операций № 3251, выданная Банком России 17.12.2014 года  
Местонахождение: 119052, город Москва, улица Смирновская,  
дом 10, строение 22.  
Почтовый адрес (для направления корреспонденции): 620027,  
Свердловская область, г. Екатеринбург,  
ул. Николая Николаева, д. 4  
Телефон: (343)2531661, (343)2531660  
ИНН 7744000912  
К/с 30101810500000000975  
в Уральском ТУ Банка России  
БИК 044525555  
ОГРН 1027739019142

«Застройщик»



## 7. Подписи сторон

«Гражданин»

*Ксенжик  
Ольга  
Марьяновна*

«Банк»

*Генеральный директор*

Полная стоимость кредита составляет 14,035 (Четырнадцать целых тринадцать пять тысячных) процентов годовых

**Кредитный договор № 554705906  
ипотечное кредитование**

Город Екатеринбург

03.08.2017

Публичное акционерное общество «Промсвязьбанк», именуемое в дальнейшем «Банк», в лице Руководителя Ипотечного центра Галимьяшовой Светланы Фирдавиевны, действующей на основании Доверенности № 6/н от 22.11.2016, удостоверенной Вальцовой Ольгой Анатольевной, нотариусом, занимающимся частной практикой по нотариальному округу город Екатеринбург Свердловской области, зарегистрированной в реестре за № 1-2223 в порядке передоверия, с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации Кесижик Ольга Марьяновна 06.11.1965 года рождения, место рождения: гор. Свердловск, пол женский, паспорт гражданина Российской Федерации 6511 061683, выдан: 16.11.2010 Отделом УФМС России по Свердловской области в Кировском р-не гор. Екатеринбурга, код подразделения: 660-004, зарегистрированная по месту жительства по адресу Свердловская область, г. Екатеринбург, пер. Медицинский, д. 9, кв. 2,

именуемая в дальнейшем «Заемщик», с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящий договор (далее – «Кредитный договор») о нижеследующем:

**Часть I. Индивидуальные условия Кредитного договора**

**1. Общие положения**

- 1.1. Составными частями Кредитного договора являются Индивидуальные условия кредитного договора (далее – «Индивидуальные условия») и Правила предоставления, обслуживания и погашения кредита, действующие на дату заключения Кредитного договора (далее – «Правила»).
- 1.2. Во всем, что не предусмотрено Индивидуальными условиями, Стороны руководствуются положениями Правил. При наличии противоречий применению подлежат условия Кредитного договора, предусмотренные Индивидуальными условиями.
- 1.3. Все термины, используемые в Индивидуальных условиях с заглавной буквой, имеют то же значение, что и в Правилах.
- 1.4. Правила устанавливаются Кредитором в одностороннем порядке в целях многократного применения. Кредитный договор считается заключенным, если между Сторонами достигнуто согласие по всем Индивидуальным условиям. По требованию Заемщика Кредитор бесплатно предоставляет ему Правила до заключения Кредитного договора.
- 1.5. Кредитор вправе в одностороннем порядке вносить в Правила изменения, не влекущие за собой возникновения новых или увеличение размера существующих денежных обязательств Заемщика, а также не ухудшающие положение Заемщика (в т.ч., но не исключительно: изменения, регулирующие технологические процедуры обслуживания кредита; приведение Правил в соответствие с изменившимся законодательством РФ; изменение реквизитов Кредитора и т.д.). Уведомление Заемщика об изменении Правил осуществляется в Личном кабинете Системы PSE-Retail или путем направления SMS-сообщений. Кредитор обеспечивает доступ к новой редакции Правил на интернет-сайте Банка [www.psbank.ru](http://www.psbank.ru) и на стендах в подразделениях Кредитора, осуществляющих обслуживание заемщиков.
- 1.6. Настоящим Заемщик подтверждает, что с Правилами ознакомлен и согласен.
- 1.7. Правила размещаются Кредитором на интернет-сайте Банка [www.psbank.ru](http://www.psbank.ru).

**2. Индивидуальные параметры Кредита**

1.

Дата Ежемесячного платежа	18 (Восемнадцатое) число каждого календарного месяца.
Процентная ставка по кредиту	<p>13,0 (Тринадцать целых ноль десятых) процентов годовых – со дня, следующего за Датой фактического предоставления кредита, до полного исполнения обязательств Заемщика по Кредитному договору либо до даты, с которой процентная ставка определяется в новом размере в соответствии с условиями Кредитного договора.</p> <p>Надбавка к действующей процентной ставке 1,5 (Одна целая пять десятых) процентных пункта применяется с первого календарного дня, следующего за ближайшей Датой Ежемесячного платежа после истечения 30 (Тридцати) месяцев с Даты фактического предоставления кредита в случае неисполнения любого из следующих условий:</p> <p>1) составление Закладной и совершение всех необходимых действий в отношении Закладной, в том числе для ее выдачи Кредитору Регистрирующим органом/МФЦ (моментом исполнения указанной обязанности является дата предоставления Кредитору расписки Регистрирующего органа/описи/расписки МФЦ о подаче Закладной в Регистрирующий орган /МФЦ либо дата выдачи Кредитору Закладной Регистрирующим органом/МФЦ), если составление Закладной предусмотрено Кредитным договором;</p> <p>2) предоставление Заемщиком/Залогодателем Кредитору оригиналов документов в силу Договоров страхования, а также документов, подтверждающих уплату страховых премий (страховых взносов) по ним (указанные в настоящем абзаце документы не предоставляются, если процентная ставка была изменена в соответствии с условиями Кредитного договора в связи с неисполнением обязанностей по страхованию); либо предоставление Заемщиком/Залогодателем Заявления на страхование в соответствии с тарифами, установленными Договором коллективного страхования (указанные в настоящем абзаце документы не предоставляются, если процентная ставка была изменена в соответствии с условиями Кредитного договора в связи с неисполнением обязанностей по страхованию) (в зависимости от выбранного Заемщиком первоначально способа страхования);</p> <p>3) обеспечение наличия в ЕГРН сведений о том, что собственником Имущества является Залогодатель, об ипотеке Имущества в пользу Кредитора, при отсутствии иных ограничений (обременений) права, преимуществ, записанных в судебном порядке прав требования, отметок о возражении (о чем Заемщик проинформировал Кредитора), до полного исполнения обязательств Заемщика по Кредитному договору (если условия не будут выполнены) либо до ближайшей Даты Ежемесячного платежа после выполнения всех вышеуказанных условий в совокупности (включая указанные даты).</p> <p>Если после установления процентной ставки в повышенном размере Заемщик выполнит все вышеуказанные условия, но в целях информирования Кредитора о наличии в ЕГРН сведений о том, что собственником Имущества является Залогодатель, и об ипотеке Имущества в пользу Кредитора Заемщик (Залогодатель) не предоставит Кредитору выписку из ЕГРН по собственной инициативе, Кредитор самостоятельно запрашивает выписку из ЕГРН, а дисконт (снижение процентной ставки) на 1,5 (Одна целая пять десятых) процентных пункта применяется к действующей процентной ставке с десятого календарного дня, следующего за ближайшей Датой Ежемесячного платежа после исполнения в совокупности вышеуказанных условий.</p> <p>Применяются следующие надбавки/дисконты в процентных пунктах к действующей процентной ставке:</p> <p>1) Надбавки:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 6 (Шесть) в случае истечения срока действия любого из Договоров страхования / оплаченного периода страхования по любому из Договоров страхования / по Договору коллективного страхования или получения от страховой организации / Заемщика / Залогодателя информации о расторжении Заемщиком / Залогодателем любого из Договоров страхования / об отказе от присоединения к Договору коллективного страхования после его заключения с первого календарного дня, следующего за ближайшей Датой Ежемесячного</li> </ul>

	<p>платежа, по истечении 30 (Тридцати) календарных дней со дня истечения срока действия любого из Договоров страхования /оплаченного периода страхования по любому из Договоров страхования / по Договору коллективного страхования или получения от страховой организации/Заемщика / Залогодателем информации о расторжении Заемщиком / Залогодателем Договора страхования / об отказе от присоединения к Договору коллективного страхования после его заключения до полного исполнения обязательств Заемщика по Кредитному договору (обе даты включительно).</p> <p>Истечение срока действия Договора страхования или оплаченного периода страхования устанавливается по Договору страхования/документам, подтверждающим уплату страховых премий (страховых взносов) по нему, предоставленным Заемщиком/Залогодателем Кредитору за истекший срок/период страхования.</p> <p>Истечение срока действия оплаченного периода страхования по Договору коллективного страхования устанавливается по факту не предоставления Заемщиком/Залогодателем Кредитору Заявления на страхование на очередной период страхования, а также не осуществления оплаты вознаграждения, уплачиваемого Кредитору за присоединение к Договору коллективного страхования, и страховой премии за очередной период страхования.</p> <p>Если после установления процентной ставки в повышенном размере в связи с неисполнением либо ненадлежащим исполнением обязанности по страхованию Заемщик/Залогодатель:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>надлежаще исполнит обязанности по страхованию, предусмотренные Кредитным договором и влияющие на размер процентной ставки (в том числе предоставит Кредитору вступившие в силу Договоры страхования и документы, подтверждающие уплату страховых премий (страховых взносов) по ним, либо предоставит Заявление на страхование и произведет оплату вознаграждения, уплачиваемого Кредитору за присоединение к Договору коллективного страхования, и страховой премии за очередной период страхования), применяется дисконт в (Шесть) процентных пунктов к действующей процентной ставке с первого календарного дня, следующего за ближайшей Датой Ежемесячного платежа после выполнения указанных обязательств.</li> </ol> <p>В случае если дата, с которой предусмотрено установление процентной ставки в новом размере, совпадает с официально установленным выходным и/или нерабочим праздничным днем, то процентная ставка устанавливается в том же размере со следующего за указанной датой рабочего дня, а начисление процентов по процентной ставке в новом размере осуществляется с календарного дня, следующего за рабочим днем установления процентной ставки в новом размере.</p>
Процентный период	<p>Период времени, в течение которого начисляются проценты за пользование кредитом.</p> <p>Первый Процентный период начинается со дня, следующего за Датой фактического предоставления кредита. Срок окончания первого Процентного периода -- 18 (Восемнадцатое) число календарного месяца, следующего за календарным месяцем, в котором предоставлен кредит (обе даты включительно).</p> <p>Начало каждого последующего Процентного периода (за исключением последнего Процентного периода) -- 19 (Девятнадцатое) число каждого предыдущего календарного месяца. Окончание каждого последующего Процентного периода -- 18 (Восемнадцатое) число текущего календарного месяца (обе даты включительно).</p> <p>Условия о первом и последующих Процентных периодах (за исключением последнего) устанавливают математические правила определения Процентного периода и не устанавливают порядок определения сроков, исчисляемых в соответствии с действующим законодательством РФ.</p> <p>Последний Процентный период заканчивается в Дату окончания срока кредитования.</p>
Размер неустойки	<p>В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по возврату Основного долга и/или уплате процентов за пользование кредитом в сроки, установленные Кредитным договором, или неисполнения обязанности</p>

	<p>погасить Задолженность в случае досрочного истребования Задолженности, предусмотренной Кредитным договором, на Просроченную задолженность по Основному долгу и/или Просроченную задолженность по процентам подлежат начислению пени в размере:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, равной на дату заключения Кредитного договора 9,00 (Девять целых) % годовых, - если проценты за пользование кредитом в период нарушения обязательства начислялись,</li> <li>• 0,06 (Ноль целых шесть сотых) % от суммы Просроченной задолженности по Основному долгу и/или Просроченной задолженности по процентам за каждый календарный день просрочки с даты ее возникновения до даты фактического погашения (обе даты включительно), - если проценты за пользование кредитом в период нарушения обязательства не начислялись.</li> </ul>
Срок кредита	156 (сто пятьдесят шесть) месяцев, считая с даты фактического предоставления кредита.
Сумма кредита	2 163 200,00 (Два миллиона сто шестьдесят три тысячи двести) рублей (₽) РФ.
Счет	Счет № 40817810640001381814 в ПАО "Промсвязьбанк"/ Уральский / Уральский / Ботанический
Трехстороннее соглашение	Соглашение, заключаемое между Кредитором, Продавцом и Залогодателем, предусматривающее механизм возврата денежных средств Продавцом при расторжении Договора участия в долевом строительстве в связи с полным досрочным истребованием Кредитором Задолженности.
Способы обеспечения исполнения обязательств Застыщика по Кредитному договору	<p>- до государственной регистрации права собственности Покупателя на Имущество и ипотеки в пользу Банка:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• залог всех прав Покупателя по Договору о приобретении Предмета залога;</li> </ul> <p>- после государственной регистрации права собственности Покупателя на Имущество и ипотеки в пользу Банка:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ипотека (залог) Имущества.</li> </ul> <p>Права Банка на получение исполнения по денежным обязательствам, обеспеченным ипотекой (без представления других доказательств существования этих обязательств), и право залога на Имущество должны быть удостоверены Закладной, если составление Закладной предусмотрено Кредитным договором.</p>

3. Предмет залога и цель использования кредита

Предмет залога	Передаваемые в залог Кредитору Права требования и/или Имущество
Права требования	<p>Все имущественные права (требования), вытекающие из обязательства Залогодателя как участника долевого строительства по Договору участия в долевом строительстве, а именно:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• право (требование) на получение в собственность Имущества, подлежащего передаче Залогодателю как участнику долевого строительства;</li> <li>• право на получение денежных средств, уплаченных в счет оплаты цены Договора участия в долевом строительстве, которое может возникнуть у Залогодателя как у участника долевого строительства в будущем при расторжении Договора участия в долевом строительстве, признании его недействительной сделкой или неисключенным договором и/или при прекращении обязательства по Договору участия в долевом строительстве невозможностью исполнения, а также по иным основаниям, предусмотренным законом или Договором участия в долевом строительстве;</li> <li>• право на получение денежных средств, подлежащих выплате Залогодателю Продавцом в качестве сумм неустоек и штрафов, а также возмещения убытков в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением Продавцом обязательства по Договору участия в долевом строительстве.</li> </ul>

<p>Договор о приобретении Предмета залога</p> <p>(правоустанавливающие документы на Предмет залога)</p>	<p>Договор участия в долевом строительстве № 128-04/038 от 19.07.2017, заключаемый (-енный) между Покупателем и Продавцом в г. Екатеринбург (далее – «Договор участия в долевом строительстве» либо «Договор, оплата по которому осуществляется с использованием кредитных средств»)</p>
Имущество	<p>Жилое помещение - Квартира по адресу: Россия, Свердловская область, город Среднеуральск, улица Набережная, 1Г, «1-я очередь строительства, 9-этажный жилой дом 1Г (строит.) на объекте "Жилой комплекс "Прибрежный", квартира № 69 (строительный адрес), количество жилых комнат: 1 (одна), общей проектной площадью 41,6 (сорок одна целая шесть десятых) кв.м., площадь без лоджий/балкона/террасы 39,6 (тридцать девять целых, шесть десятых) кв.м., на 7 (Седьмом) этаже девятиэтажного жилого дома на земельном участке по адресу: Россия, Свердловская область, город Среднеуральск, улица Набережная, 1Г, кадастровый номер: 66:62:0103002:677, характеристики которой подлежат уточнению по завершении строительства.</p>
Покупатель	Ксенжик Ольга Марьяновна,
Продавец	ООО «Прибрежное»
Оценка Прав требования по соглашению Сторон	2 163 200,00 (Два миллиона сто шестьдесят три тысячи двести) рублей РФ
Цель использования кредита	Приобретение Имуущества в собственность, собственник: Ксенжик Ольга Марьяновна на основании Договора о приобретении Предмета залога, соответствующего требованиям Банка.

#### 4. Условия предоставления Кредита

- 4.1. Кредит предоставляется Заемщику при условии:
- 4.1.1. Предъявления Заемщиком Кредитору оригинала Договора личного страхования, а также оригиналов документов, подтверждающих уплату страховых премий (страховых взносов) по ним или предоставления Заявления на страхование (для осуществления личного страхования) и оплаты вознаграждения, уплачиваемого Кредитору за присоединение к Договору коллективного страхования, и страховой премии (в зависимости от выбранного Заемщиком первоначально способа страхования).
- 4.1.2. Предъявления Кредитору / выполнения следующих условий Заемщиком:
- Заявления на открытие Аккредитива, заполненное в соответствии с Договором, оплата по которому осуществляется с использованием кредитных средств.
- 4.2. Указанные в настоящем разделе Кредитного договора условия предоставления кредита должны быть выполнены не позднее 2 (двух) месяцев с даты подписания Кредитного договора. В случае невыполнения указанной обязанности Заемщик утрачивает право на получение кредита.
- 4.3. Кредит предоставляется Кредитором в безналичном порядке путем единовременного перечисления всей суммы кредита на Счет не позднее первого рабочего дня, следующего за датой исполнения Заемщиком в совокупности условий, указанных в настоящем разделе Индивидуальных условий.

#### 5. Обязанности Заемщика

- 5.1. Письменно уведомить Продавца о залоге Прав требования в пользу Кредитора и предоставить Кредитору письменное доказательство надлежащего уведомления не позднее месяца с даты возникновения залога Прав требования.
- 5.2. Собрать все необходимые документы и обеспечить государственную регистрацию Договора, оплата по которому осуществляется с использованием кредитных средств и залога Прав требования в пользу Кредитора в Регистрирующем органе (в том числе обратиться в Регистрирующий орган/МФЦ с заявлением о регистрации залога Прав требования в силу закона в пользу Кредитора) не позднее 45 (Сорока пяти) календарных дней с даты подписания Кредитного договора. В случае отсутствия на Договоре, оплата по которому осуществляется с использованием кредитных средств специальной регистрационной надписи Регистрирующего органа, удостоверяющей



произведенную государственную регистрацию залога Прав требования в пользу Кредитора в силу закона, а также в случае отказа в регистрации залога Прав требования в пользу Кредитора незамедлительно подписать с Кредитором Договор залога прав и не позднее 45 (Сорока пяти) календарных дней с даты его подписания осуществить своими силами и за свой счет все предусмотренные действующим законодательством РФ фактические и юридические действия, необходимые для государственной регистрации залога Прав требования (за исключением расходов на уплату государственной пошлины, которые осуществляются согласно действующему законодательству РФ), в том числе предоставить Договор залога прав и все необходимые для государственной регистрации документы в Регистрирующий орган/МФЦ не позднее 15 (пятнадцати) календарных дней с даты его подписания.

Если Залогодателем является лицо, не являющееся Заемщиком, Заемщик обязуется обеспечить выполнение Залогодателем указанных в настоящем пункте Кредитного договора обязанностей.

- 5.3. Собрать все необходимые документы и обеспечить государственную регистрацию права собственности Залогодателя на Имущество и ипотеки Имущества в силу закона в пользу Кредитора в ЕГРН (в том числе обратиться в Регистрирующий орган/МФЦ с заявлением о регистрации ипотеки Имущества в силу закона в пользу Кредитора) и составить при участии Кредитора Закладную, а также совершить все необходимые действия в отношении Закладной (в том числе для ее выдачи Кредитору Регистрирующим органом/МФЦ) не позднее 30 (тридцати) дней с даты передачи Имущества Продавцом Залогодателю по акту приема-передачи или иному документу.
- 5.4. В целях надлежащего исполнения обязанности по оформлению ипотеки в пользу Кредитора на Имущество до регистрации права собственности Залогодателя на Имущество проинформировать Кредитора о завершении строительства здания, в котором расположено Имущество, о готовности к подписанию акта приема-передачи Имущества с Продавцом и оформлению права собственности на Имущество, ипотеки в пользу Кредитора на Имущество, Закладной (если выдача Закладной предусмотрена Кредитным договором), в том числе:
- произвести за свой счет независимую оценку рыночной стоимости Имущества в оценочной компании/у оценщика, соответствующей (-его) требованиям Кредитора, и предоставить (обеспечить предоставление) Кредитору на бумажном носителе отчет об оценке Имущества, соответствующий требованиям Кредитора (оригинал), в случае если выдача Закладной предусмотрена Кредитным договором или требованиями Кредитора;
  - обеспечить кадастровый учет Имущества и проинформировать Кредитора об уточненных уникальных характеристиках Имущества; предъявить (обеспечить предъявление) Кредитору выписку (-а) выписки из ЕГРН на Имущество, если иное не будет предусмотрено законодательством, действующим на момент подписания акта приема-передачи Имущества с Продавцом / при отсутствии у Кредитора возможности самостоятельно получить указанный документ в порядке и способами, установленными действующим законодательством РФ, по обстоятельствам, не зависящим от Кредитора.
- 5.5. В срок не позднее 14 (четырнадцати) рабочих дней с даты государственной регистрации права собственности Залогодателя на Имущество в ЕГРН:
- 1) проинформировать Кредитора о возникновении у Залогодателя права собственности на Имущество и распространении залога на Имущество (регистрации ипотеки Имущества в пользу Кредитора)/необходимости заключения договора ипотеки Имущества в пользу Кредитора, а также предъявить (обеспечить предъявление) Кредитору следующие документы:
    - оригинал акта приема-передачи Имущества;
  - 2) обеспечить наличие в ЕГРН сведений, подтверждающих регистрацию ипотеки Имущества в пользу Кредитора и отсутствие иных ограничений (обременений) права, правоприязнаний, заявленных в судебном порядке прав требования, отметок о возражении.
- 5.6. Предъявить (обеспечить предъявление) Кредитору не позднее 14 (Четырнадцать) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора о приобретении Предмета залога оригиналы (-ов):
- вышеуказанного договора, на котором имеется специальная регистрационная надпись Регистрирующего органа, удостоверяющая произведенную государственную регистрацию, и оттиск гербовой печати Регистрирующего органа;
  - документов, подтверждающих полную оплату по нему.
- 5.7. В случае если в выписке из ЕГРН, полученной Кредитором/предоставленной Заемщиком по собственной инициативе, не будет указано обременение в виде ипотеки Имущества в силу закона в пользу Кредитора или в случае отказа в регистрации ипотеки Имущества в пользу Кредитора в силу закона незамедлительно подписать с Кредитором Договор об ипотеке, составить Закладную (если выдача Закладной предусмотрена Кредитным договором) и не позднее 45 (Сорока пяти) календарных дней с даты подписания Договора об ипотеке осуществить своими силами и за свой счет все предусмотренные действующим законодательством РФ фактические и юридические действия, необходимые для государственной регистрации ипотеки и выдачи Закладной (если выдача Закладной предусмотрена Кредитным договором) (за исключением расходов на уплату государственной пошлины, которые осуществляются согласно действующему законодательству РФ), в том числе предоставить Договор об ипотеке, Закладную (если выдача Закладной предусмотрена Кредитным договором) и все необходимые для государственной регистрации документы в Регистрирующий

- орган/МФЦ не позднее 15 (пятнадцати) календарных дней с даты подписания Договора об ипотеке. Если Залогодателем является лицо, не являющееся Заемщиком, Заемщик обязуется обеспечить выполнение Залогодателем указанных в настоящем пункте Кредитного договора обязанностей.
8. Обеспечить сообщение Продавцу реквизитов Счета для погашения Задолженности по Кредитному договору в счет возврата денежных средств по Договору о приобретении Предмета залога, в зависимости от того, по какому договору возвращаются денежные средства.
9. Обеспечить направление на погашение Задолженности денежных средств, полученных Заемщиком в счет возврата денежных средств по Договору о приобретении Предмета залога и Трехстороннему соглашению в дату их поступления Заемщику.
10. Письменно уведомить Кредитора одним из следующих способов:
- по электронной почте [Ipoteka\\_Ekb@psbank.ru](mailto:Ipoteka_Ekb@psbank.ru);
  - по факсу 8 (343) 2531660;
  - иным способом в соответствии с Кредитным договором
- о намерении либо о наличии оснований для расторжения / прекращения Договора о приобретении Предмета залога, а также о возникновении любых оснований для перечисления Кредитору как Залогодержателю причитающихся Залогодателем денежных средств и сроках перечисления денежных средств на счет Кредитора/на Счет - не позднее рабочего дня, следующего за днем получения Заемщиком информации о принятом соответствующего решения либо возникновения соответствующих оснований;
  - о фактическом перечислении указанных выше денежных средств на счет Кредитора/на Счет с указанием даты, суммы и номера расчетного документа (реквизиты расчетного документа указываются по возможности), - в день их перечисления.
- 5.11. В случае заключения Заемщиком/Залогодателем Договора страхования:
- 5.11.1. Осуществлять в течение срока действия Кредитного договора и Закладной (если выдача Закладной предусмотрена Кредитным договором) страхование жизни и здоровья Заемщика в страховой организации, отвечающей требованиям Кредитора, в соответствии с требованиями Кредитора к условиям страхования (в том числе к условиям договоров страхования (страховых полисов)) при осуществлении личного и/или имущественного страхования в рамках программ ипотечного кредитования Кредитора.
- 5.11.2. Не позднее последнего календарного дня месяца, в котором осуществлена регистрация ипотеки Имуущества в пользу Кредитора, застраховать (обеспечить страхование) Имуущества от рисков утраты и/или повреждения, а также на протяжении срока действия Кредитного договора и Закладной (если выдача Закладной предусмотрена Кредитным договором) осуществлять (обеспечить осуществление) страхование (-я) Имуущества от рисков утраты и/или повреждения в страховой организации, отвечающей требованиям Кредитора, в соответствии с требованиями Кредитора к условиям страхования (в том числе к условиям договоров страхования (страховых полисов)) при осуществлении личного и/или имущественного страхования в рамках программ ипотечного кредитования Кредитора.
- 5.11.3. Предоставлять Кредитору (владельцу Закладной) оригиналы документов, подтверждающих наличие действующих Договоров страхования, а также уплату страховой премии (страховых взносов) по ним, в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты заключения или продления срока действия соответствующих договоров / оплаты страховой премии (страхового взноса) по соответствующему Договору страхования.
- 5.11.4. Не изменять в одностороннем порядке выгодоприобретателя в Договоре страхования, за исключением случая смены владельца Закладной.
- 5.11.5. В случае выплаты страхового возмещения (страховой суммы) по Договору страхования и недостаточности перечисленной страховой суммы для полного погашения Задолженности Заемщик обязан в полной мере продолжать выполнять свои обязательства по ее погашению в соответствии с Кредитным договором.
- 5.11.6. В течение 10 (десяти) календарных дней с даты получения уведомления Кредитора о необходимости изменения выгодоприобретателя в Договоре страхования в связи с передачей прав по Закладной, обеспечить указание в качестве нового единственного выгодоприобретателя нового законного владельца Закладной.
- 5.11.7. Заемщики (Залогодатели) выражают свое согласие на заключение Договора страхования Имуущества от рисков, связанных с владением, использованием и распоряжением застрахованным имуществом (имущественное страхование) в пользу Кредитора Уполномоченным Заемщиком (в случае предоставления кредита нескольким Заемщикам).
- 5.12. В случае присоединения к Договору коллективного страхования:
- 5.12.1. Осуществлять (обеспечить осуществление) в течение срока действия Кредитного договора и Закладной (если выдача Закладной предусмотрена Кредитным договором) оплату (-ы) вознаграждения, уплачиваемого Кредитору за присоединение к Договору коллективного страхования, и страховой премии за очередной период страхования, а также предоставлять Кредитору Заявление на страхование на очередной период страхования в целях страхования жизни и здоровья Заемщика.
- 5.12.2. Не позднее последнего календарного дня месяца, в котором осуществлена регистрация ипотеки Имуущества в пользу Кредитора, а также на протяжении срока действия Кредитного договора и

Закладной (если выдача Закладной предусмотрена Кредитным договором) осуществлять (обеспечить осуществление) оплаты (-ы) вознаграждения, уплачиваемого Кредитору за присоединение к Договору коллективного страхования, и страховой премии за очередной период страхования, а также предоставлять Кредитору Заявления на страхование на очередной период страхования Имущества от рисков утраты и/или повреждения.

- 2.3. Предоставлять Кредитору (владельцу Закладной) Заявления на страхование и осуществлять оплату вознаграждения, уплачиваемого Кредитору за присоединение к Договору коллективного страхования, и страховой премии за очередной период страхования не позднее даты, следующего за датой окончания срока страхования, указанного в действующем Заявлении на страхование (личное страхование по Договору коллективного страхования), или истечения календарного года с момента предыдущей оплаты вознаграждения, уплачиваемого Кредитору за присоединение к Договору коллективного страхования, и страховой премии (имущественное страхование по Договору коллективного страхования).
- 2.4. В случае выплаты страхового возмещения (страховой суммы) по Договору коллективного страхования и недостаточности перечисленной страховой суммы для полного погашения Задолженности Заемщик обязан в полной мере продолжать выполнять свои обязательства по ее погашению в соответствии с Кредитным договором.
3. Заемщик не вправе без предварительного письменного согласия Кредитора (если Залогодателем является лицо, не являющееся Заемщиком, Заемщик обязуется обеспечить выполнение Залогодателем указанных в настоящем пункте обязанностей) осуществлять последующий залог Имущества/Прав требования. Неполучение согласия Кредитора на последующий залог Имущества/Прав требования либо нарушение условий, на которых такое согласие предоставлено, расценивается Заемщиком и Кредитором как ухудшение обеспечения и основание для досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору.

#### 6. Порядок разрешения споров

1. Все споры, которые могут возникнуть из Кредитного договора или в связи с ним, Стороны будут стремиться решать путем переговоров.
2. В соответствии с действующим законодательством Российской Федерации споры, вытекающие из Кредитного договора или касающиеся его нарушения, прекращения или недействительности, передаются на разрешение Железнодорожного суда г. Екатеринбурга; если в соответствии с гражданским процессуальным законодательством Российской Федерации спор, вытекающий из Кредитного договора или касающийся его нарушения, прекращения или недействительности, будет подведен мировому судье, такой спор передается на разрешение в судебный участок № 2 суда г. Екатеринбурга, за исключением случаев, предусмотренных пп. 6.3 и 6.4 Кредитного договора.
3. Иски Заемщика о защите прав потребителей разрешаются Сторонами в порядке определенном законодательством Российской Федерации о защите прав потребителей.
4. Иски по спорам, рассмотрение которых относится к исключительной подсудности, разрешаются Сторонами в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

#### 7. Завершения, заявления и поручения

1. Настоящим Заемщик поручает Кредитору (а также уполномоченным Кредитором лицам) осуществить полное или частичное (в том числе досрочное) погашение Задолженности на всю сумму поступивших денежных средств в следующих случаях, порядке и размере:
- 1) в дату поступления на счет Кредитора (либо уполномоченного им лица) денежных средств, перечисленных:
- Продавцом на основании расчетного документа, в назначении платежа которого указано, что перечисление осуществляется в целях погашения задолженности по Кредитному договору за Заемщика в счет возврата денежных средств, уплаченных по Договору о приобретении Предмета залога или третьим лицом - покупателем (цессионарием) Имущества/Прав требования (в случае его отчуждения Залогодателем с согласия Кредитора) на основании расчетного документа, в назначении платежа которого указано, что перечисление осуществляется в целях погашения задолженности по Кредитному договору за Заемщика в счет оплаты цены по договору об отчуждении Имущества/ Прав требования, или
  - Кредитору (либо уполномоченному им лицу) обязанными перед Залогодателем лицами в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ (указанный в настоящем пункте Кредитного договора порядок погашения не применяется при погашении Задолженности за счет страховой выплаты (страхового возмещения) по Договору страхования или Договору коллективного страхования);
  - а также в дату поступления на Счет денежных средств, перечисленных:
  - Продавцом на основании расчетного документа, в назначении платежа которого указано, что перечисление осуществляется в счет возврата денежных средств, уплаченных по Договору о приобретении Предмета залога;



ответить на его основании перечисление со Счета на счет Кредитора денежных средств в размере суммы поступившей на Счет (а если поступившие суммы превышают Задолженность – в размере разности).

Заемщик Ксеньчик Ольга Марьяновна выражает свое согласие на запрос Кредитором информации о истории истории Заемщика, в том числе персональных данных Заемщика, в любом бюро кредитных историй в любых целях; в том числе для принятия решения о возможности заключения/изменения любых договоров между Заемщиком и Банком; формирования Банком персональных предложений о предоставлении, оценки платежеспособности, наличия и размера задолженности Заемщика перед третьими лицами; осуществления действий, направленных на взыскание просроченной задолженности Кредитному договору.

Заемщик подтверждает, что до заключения Кредитного договора Заемщик ознакомлен с перечнем требований организаций, отвечающих требованиям Кредитора (в том числе к условиям страхования), с условиями Кредитора к страховым организациям и условиям страхования, с перечнем сведений в документах, которые страховая организация должна представить Кредитору для проверки ее соответствия требованиям Кредитора (в том числе к условиям страхования).

Кредитор предоставляет страховой организации по ее запросу имеющиеся у Кредитора документы и информацию, связанные с наступлением страхового случая и необходимые для решения вопроса о страховом возмещении (о выплате страхового возмещения) по Договору страхования или Договору страхования с обязательным уведомлением Заемщика посредством телефонной связи. В случае получения Кредитором запроса на предоставление документов по Имуществу, по которому наступил страховой случай, перелача документов представителю страховой организации осуществляется актом приема – передачи.

Заемщик подтверждает, что он проинформирован Кредитором о следующем:

Заемщик (Залогодатель) может заключить Договор страхования с любой страховой организацией, отвечающей требованиям Кредитора (залогодержателя) (в том числе к условиям страхования);

Заемщик может выбрать период страхования либо период страхования Заемщик может по своему усмотрению выбирать параметры страхования; заключение Договора страхования либо присоединение к Договору коллективного страхования; в целях надлежащего исполнения обязанностей Заемщика (Залогодателя) предусмотренных Кредитным договором, Заемщику (Залогодателю) рекомендуется не позднее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до даты истечения срока действия ранее заключенного Договора страхования, получать актуальную информацию о требованиях Кредитора к условиям страхования и о перечне страховых организаций, отвечающих требованиям Кредитора (Залогодержателя).

Заемщик выражает безусловное согласие на осуществление Кредитором (в случае передачи прав по Закладной) новым владельцем Закладной погашения обязательств Заемщика по Кредитному договору путем перечисления суммы страхового возмещения, полученного от страховой организации в случае наступления страхового случая.

Заемщик (Залогодатель) выражает свое согласие с тем, что залог Предмета залога обеспечивает требования Залогодержателя в любом из следующих случаях:

в случае изменения размера и/или срока исполнения Заемщиком его обязательств по Кредитному договору, при условии, что в результате такого изменения размер требований по данным обязательствам (как одного требования, так двух и более требований) и/или срок их исполнения увеличиваются/уменьшаются не более чем в 2 (Два) раза по сравнению с их размером и/или сроком исполнения, указанными в Закладной или определенными в порядке, указанном в Закладной;

в случае изменения обязательств, обеспечиваемого залогом Предмета залога, такое изменение обязательств считается обеспеченным залогом Предмета залога, в том числе (но не исключительно) в случае, если к моменту обращения взыскания на Предмет залога не заключены соответствующие дополнительные соглашения к Договору об ипотеке (при наличии) и/или не внесены изменения в Закладную с описанием изменения обязательства, обеспечиваемого залогом Предмета залога. Данные обязательства считаются обеспеченными залогом Предмета залога в измененном виде, в том числе с учетом измененных размеров процентной ставки, вознаграждения, комиссий, неустоек и сроков исполнения обязательств;

если Залогодатель не является Заемщиком, а случае перевода Заемщиком своего долга (полностью или частично) по Кредитному договору на другое лицо (из числа членов его семьи или других родственников), а также в случае перехода обязанностей Заемщика по Кредитному договору к новому должнику по основаниям, установленным законодательством Российской Федерации, в том числе за исключением Заемщика и лица, к которому перешло выморочное имущество;

в случае частичного исполнения Заемщиком и Залогодателем обязательств по Кредитному договору, сохраняются в первоначальном объеме до полного исполнения указанных обязательств;

если Залогодатель не является Заемщиком, Залогодатель выражает согласие отвечать за исполнение обязательств Заемщика по Кредитному договору независимо от предоставления Заемщиком или третьими лицами иного обеспечения исполнения обязательств Заемщика по Кредитному договору, а

также в случае утраты как полностью, так и частично иного обеспечения исполнения обязательств Заемщика по Кредитному договору или ухудшения его условий и состояния;

Заемщик подтверждает следующее:

- 1) В День заключения Кредитного договора Заемщик получил график погашения (информационный расчет);
- 2) до заключения Кредитного договора до Заемщика доведена вся необходимая информация, предусмотренная статьей 5 Федерального закона от 21.12.2013 № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)», а также Заемщик ознакомлен со следующей информацией, актуальной на дату заключения Кредитного договора:
  - а) требованиями Кредитора к оценочным компаниям/оценщикам и отчету об оценке Имущества, а также с перечнем оценочных компаний/оценщиков, отвечающих указанным требованиям Кредитора. В целях надлежащего исполнения обязанности по предоставлению Кредитору отчета об оценке Имущества Заемщик (Залогодатель) перед заключением договора на проведение оценки Имущества обращается к Кредитору для получения актуальной информации о требованиях Кредитора, указанных в настоящем абзаце;
  - б) требованиями Кредитора к условиям Договора о приобретении Предмета залога и Договора купли-продажи (при наличии) / Договора участия в долевом строительстве (если он не является Договором о приобретении Предмета залога);
  - в) способами получения изменений, вносимых в указанную информацию в течение срока действия Кредитного договора;
- 3) Заемщик уведомляет Кредитора о том, что исполнение обязательств по Кредитному договору может быть произведено Залогодателем, членами семьи (в т.л. супругой(ом)) либо другими близкими родственниками Заемщика, в течение действия обязательств Заемщика перед Кредитором до полного их исполнения (в порядке ст. 313 ГК РФ). Для принятия исполнения от указанных в настоящем пункте Кредитного договора лиц Кредитор вправе не требовать иного подтверждения возложения на них Заемщиком обязательств по исполнению, кроме представленного в настоящем пункте Кредитного договора;
- 4) Заемщик подтверждает, что приобретение Имущества осуществляется без использования кредитных средств банка или иной кредитной организации (за исключением кредита, предоставляемого по Кредитному договору) либо средств целевого займа, предоставленного другим юридическим лицом на приобретение Имущества (соответствующие кредитные договоры и/или договоры целевого займа Заемщиком / Залогодателем с третьими лицами не заключены и не будут заключены), и обязуется обеспечить соблюдение указанной гарантии в период действия Кредитного договора. В случае несоблюдения указанной в настоящем пункте Кредитного договора гарантии залог Имущества в пользу указанных в настоящем пункте Кредитного договора кредиторов / залогодавцев является последующими по отношению к залогу Имущества в пользу Кредитора, возникающим на основании Кредитного договора.
- 5) Стороны договорились, что согласно Заемщика на обработку его персональных данных, данное Заемщиком при обращении к Кредитору в целях получения кредита, действует до полного исполнения Заемщиком обязательств по Кредитному договору и Закладной, а также в течение следующих 5 (пяти) лет. В случае отзыва названного согласия Заемщик уполномочивает Кредитора продолжать осуществлять обработку персональных данных Заемщика, на которое было дано согласие, до полного исполнения всех обязательств Заемщика по Кредитному договору и Закладной, после чего уполномочивает прекратить обработку и уничтожить персональные данные Заемщика в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты полного исполнения Заемщиком указанных обязательств, за исключением персональных данных, дальнейшая обработка которых является обязанностью Кредитора, установленной действующим законодательством РФ.
- 6) Заемщик гарантирует, что информация и документы, предоставленные Заемщиком Кредитору в связи с заключением Кредитного договора и выдачей Закладной, а также которые будут предоставлены Заемщиком Кредитору в процессе исполнения Кредитного договора и Закладной, являются актуальными на дату предоставления, получены Заемщиком на законных основаниях и для их предоставления Кредитору Заемщиком получены все предусмотрительные применимым законодательством согласия и разрешения третьих лиц.
- 7) Заемщик обязуется компенсировать Кредитору все убытки, понесенные последним в связи с введением Кредитора в заблуждение относительно представленных в Кредитном договоре гарантий и предоставленным Кредитору недостоверной информации.

#### 8. Заключительные положения

Кредитор вправе без согласия и уведомления Заемщика передавать (уступать) любому третьему лицу, в том числе не имеющему лицензии на осуществление банковских операций, все свои права по Кредитному договору или их часть, Закладную и права, ею удостоверенные, осуществлять иное распоряжение этими правами, а также без согласия Заемщика передавать по договору другой кредитной организации функции обслуживания платежей Заемщика по исполняемым им денежным обязательствам.

Кредитор вправе взыскать с Заемщика по исполнительной надписи нотариуса в порядке, установленном действующим законодательством РФ, Заложность по Кредитному договору, которая в соответствии с действующим законодательством РФ может быть взыскана по исполнительной надписи нотариуса.

В случае, когда Залогодатель не является Заемщиком, к отношениям между Залогодателем, Заемщиком и Кредитором как залогодержателем не применяются правила Гражданского кодекса РФ о договоре поручительства, за исключением положений п.3,4 ст.364, абз.3 п.1, п.2,3 ст.367 Гражданского кодекса РФ.

Индивидуальные условия подписаны Заемщиком в личном присутствии представителя Кредитора, подписавшего Индивидуальные условия.

Кредитный договор подписан в 4 (Четырех) подлинных экземплярах (2 (Два) экземпляра – для Кредитора, 1 (Один) экземпляр – для Заемщика, 1 (Один) экземпляр – для Регистрирующего органа), имеющих одинаковую юридическую силу.

**9. Реквизиты и подписи Сторон**

Кредитор:	Заемщик:
Публичное акционерное общество «Промсвязьбанк», Генеральная лицензия Центрального банка Российской Федерации на осуществление банковских операций № 3251, выданная Банком России 17.12.2014 года Местонахождение: 109052, город Москва, улица Смирновская, дом 10, строение 22. Почтовый адрес (для направления корреспонденции): 620027, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Николая Никонова, д. 4 Телефон:(343)2531661,(343)2531660 ИНН 7744000912 К/с 30101810500000000975 в Уральском ГУ Банка России БИК 044525555 ОГРН 1027739019142 От имени Кредитора: Руководитель Ипотечного центра Галимьянова Светлана Фирдавиевна /С.Ф. Галимьянова/ (Подпись)	Ксенжик Ольга Марьяновна Телефон: +79089274307  (Подпись, фамилия, имя, отчество)



Кредитор вправе взыскать с Заемщика по исполнительной надписи нотариуса в порядке, установленном действующим законодательством РФ, Задолженность по Кредитному договору, которая в соответствии с действующим законодательством РФ может быть взыскана по исполнительной надписи нотариуса.

В случае, когда Залогодатель не является Заемщиком, к отношениям между Залогодателем, Заемщиком и Кредитором как залогодержателем не применяются правила Гражданского кодекса РФ о договоре поручительства, за исключением положений п.3,4 ст.364, абз.3 п.1, п.2,3 ст.367 Гражданского кодекса РФ.

Индивидуальные условия подписаны Заемщиком в личном присутствии представителя Кредитора, подписавшего Индивидуальные условия.

Кредитный договор подписан в 4 (Четырех) подлинных экземплярах (2 (Два) экземпляра – для Кредитора, 1 (Один) экземпляр – для Заемщика, 1 (Один) экземпляр – для Регистрирующего органа), имеющих одинаковую юридическую силу.

9. Реквизиты и подписи Сторон

Кредитор:	Заемщик:
Публичное акционерное общество «Промсвязьбанк», Генеральная лицензия Центрального банка Российской Федерации на осуществление банковских операций № 3251, выданная Банком России 17.12.2014 года Местонахождение: 109052, город Москва, улица Смирновская, дом 10, строение 22. Почтовый адрес (для направления корреспонденции): 620027, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Николая Никонова, д. 4 Телефон:(343)2531661,(343)2531660 ИНН 7744000912 К/с 30101810500000000975 в Уральском ГУ Банка России БИК 044525555 ОГРН 1027739019142 От имени Кредитора: Руководитель Ипотечного центра Галимьянова Светлана Фирдавиевна /С.Ф. Галимьянова/ (Подпись)	Ксеежик Ольга Марьяновна Телефон: +79089274307   (Подпись, фамилия, имя, отчество)





Всего прошито, пронумеровано, скреплено печатью на 12 (Двенадцати) листах

<p><b>От имени Кредитора:</b>                  Руководитель ИЦ Уральского филиала ПАО «Промсвязьбанк» Галимынова С.Ф.</p>  <p><i>С.Ф. Галимынова</i>                  (Подпись, расшифровка подписи)</p>	<p><b>Заемщик:</b>                  Ксенжик Ольга Марьяновна</p> <p><i>Ольга Ксенжик</i>                  (Подпись, расшифровка подписи)</p>
---	--

**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости**

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

филиал ГБУ СО "Многофункциональный центр по предоставлению государственных и муниципальных услуг" в г. Березовский

Дата 26.03.2020

№ 66/032/501/2020-426

На основании запроса от 24.03.2020, поступившего на рассмотрение 24.03.2020, сообщаем, что правообладателю

Ксенжик Ольга Марьяновна, 06.11.1965г., СНИЛС 026-099-609 65, паспорт серия 6511 №061683 выдан 16.11.2010г. Орган, выдавший документ: Отделом УФМС России по Свердловской области в Кировском р-не гор. Екатеринбурга. Адрес преимущественного пребывания: Россия, Свердловская область, г. Среднеуральск, ул. Набережная, д 1Г, кв. 69, за период с 17.02.2017 по 17.02.2020 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1.	1.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	66:41:0106135:31
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Свердловская область, г Екатеринбург, пер Медицинский, д 9, кв 2
		Площадь:	43 кв. м
	1.2.	Вид права, доля в праве:	собственность
		дата государственной регистрации:	07.04.2016
		номер государственной регистрации:	66-66/001-66/001/351/2016-394/4
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи от 25.03.2016 г.
		дата государственной регистрации прекращения	08.12.2017

	права:	
1.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
2. 2.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
	Кадастровый номер:	66:62:0103002:1643
	Назначение объекта недвижимости:	Жилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Свердловская область, г. Среднеуральск, ул. Набережная, д.1г, квартира 69
	Площадь:	39.5 кв. м
2.2.	Вид права, доля в праве:	собственность
	дата государственной регистрации:	15.03.2018
	номер государственной регистрации:	66:62:0103002:1643-66/029/2018-1
	основание государственной регистрации:	<p>Договор участия в долевом строительстве №128-04/038 от 19.07.2017 г. Дата регистрации: 21.08.2017 г. Номер регистрации: 66:62:0103002:677-66/029/2017-37.;</p> <p>Акт приса-передачи объекта от 17.01.2018 г.;</p> <p>Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №RU 663060002005010-000000007 от 26.12.2017 г. Орган выдачи: Администрация городского округа Среднеуральск.;</p> <p>Дополнительное соглашение №1 от 03.08.2017г. к Договору участия в долевом строительстве №128-04/038 от 19.07.2017 г. Дата регистрации: 21.08.2017 г. Номер регистрации: 66:62:0103002:677-66/029/2017-37.</p>
2.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	

2.3.1. вид:	Ипотека в силу закона
номер государственной регистрации:	66:62:0103002:1643-66/029/2018-2
3. Получатель выписки:	Цирульников Павел Сергеевич

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории субъектов(а) Российской Федерации, указанных(ого) Вами в запросе (территориальный орган, осуществляющий функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, государственному кадастровому учету недвижимого имущества на подведомственной территории – Свердловская область Республика Адыгея Республика Башкортостан Республика Бурятия Республика Алтай Республика Дагестан Республика Ингушетия Кабардино-Балкарская Республика Республика Калмыкия Карачаево-Черкесская Республика Республика Карелия Республика Коми Республика Марий Эл Республика Мордовия Республика Саха (Якутия) Республика Северная Осетия Республика Татарстан Республика Тыва Удмуртская Республика Республика Хакасия Чеченская Республика Чувашская Республика Алтайский край Краснодарский край Красноярский край, Таймырский АО и Эвенкийский АО Приморский край Ставропольский край Хабаровский край Амурская область Архангельская область и Ненецкий АО Астраханская область Белгородская область Брянская область Владимирская область Волгоградская область Вологодская область Воронежская область Ивановская область Иркутская область и Усть-Ордынский Бурятский АО Калининградская область Калужская область Камчатский край и Корякский АО Кемеровская область Кировская область Костромская область Курганская область Курская область Ленинградская область Липецкая область Магаданская область и Чукотский АО Московская область Мурманская область Нижегородская область Новгородская область Новосибирская область Омская область Оренбургская область Орловская область Пензенская область Пермский край Псковская область Ростовская область Рязанская область Самарская область Саратовская область Сахалинская область Смоленская область Тамбовская область Тверская область Томская область Тульская область Тюменская область Ульяновская область Челябинская область Забайкальский край и Агинский Бурятский АО Ярославская область Москва Санкт-Петербург Еврейская А. обл. Ханты-Мансийский АО Ямало-Ненецкий АО Республика Крым Севастополь).

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории субъектов(а) Российской Федерации, указанных(ого) Вами в запросе. Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Романович Елена Алексеевна  
(инициалы, фамилия)

РОСРЕЕСТР Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии	ГБУ СО «Многофункциональный центр государственных и муниципальных услуг»	центр предоставления
РЕКВИЗИТЫ СЕРТИФИКАТА КЛЮЧА ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ	Отдел ГБУ СО «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг» в г. Бирзасовском - ул. Героев Труда, 23	
Выдан Романович Елиза Алексеевна ФГБУ «ФКП Росреестра»	Дата подготовки 27.03.2020 11:40:42	
№ сертификата 1176072001248550a436f6076ba774b53	Подготовили Бажугина Елена Анатольевна	
Действителен с 27.11.2019 11:46:26	по 27.02.2021 11:56:26	Подпись, м.п.
Документ получен в электронном виде с использованием		
«ГБУ СО «Многофункциональный центр» осуществляет подготовку на бланжном носителе экземпляра электронного документа, направленного по результатам предоставления государственных и муниципальных услуг органами, предоставляющими услуги в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 18 марта 2015 г. N 259»		



## ПРИЛОЖЕНИЕ 2



ООО «Южный Региональный Центр Оценки – БЕАКОН»  
344082, г. Ростов-на-Дону, пер.Доломановский, 37  
Тел.:(863)288-81-81; Факс:(863)288-78-12  
[www.weakon.ru](http://www.weakon.ru); e-mail: [weakon@weakon.ru](mailto:weakon@weakon.ru)

**Объекты-аналоги, используемые для расчетов в рамках сравнительного подхода.**

**Аналог № 1**

1-к квартира, 33.1 м², 6/9 эт.

▼ 2 150 000 ₽

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 27 мая в 21:14



8 958 489-02-69

**Написать сообщение**  
Отвечает за несколько часов

Татьяна  
Частное лицо  
На Авито с марта 2013

№ 1896629120, ☎ 898 (+5)

Этаж: 6  
Этажей в доме: 9  
Тип дома: монолитный

Количество комнат: 1-комнатные  
Общая площадь: 33.1 м²  
Площадь кухни: 8.9 м²

**Квартиру можно посмотреть онлайн**

Продавец готов провести экскурсию по видеосвязи. Договоритесь о времени и программе, в которой будет удобно пообщаться.

[Договориться о просмотре](#)

Свердловская область, Среднеуральск, Набережная ул., 1Г [Показать карту](#)

Продаётся просторная, светлая 1-комнатная квартира, 6 этаж из 9, площадью 33,1 кв., кухня 8.9, просторная лоджия.

Состояние хорошее, заезжай и живи!

В квартире установлены пластиковые окна с выходом во двор, ламинат. Кухонный гарнитур и встроенный шкаф - купе остаётся, новым хозяевам.

Во дворе всегда есть место поставить машину, большая парковка!

Дом газифицирован! Установлены счетчики гвс,хвс, газ, отопление. Коммунальные платежи в зимнее время ~2300, лето ~1700

Чистый подъезд, консьержки, приветливые соседи!

Свежий и чистый воздух, оз.Исетское в минуте ходьбы, городской пляж, лес, автостанция, магазины, детские площадки.

Один взрослый собственник

Возможно оформление по программе сельская ипотека Россельхоз и Сбербанк % ставка 2,7-3%

Реальному покупателю ТОРГ!!!

[https://www.avito.ru/sredneursk/kvartiry/1-k\\_kvartira\\_33.1\\_m\\_69\\_et.1896629120](https://www.avito.ru/sredneursk/kvartiry/1-k_kvartira_33.1_m_69_et.1896629120)



ООО «Южный Региональный Центр Оценки – БЕАКОН»  
344082, г. Ростов-на-Дону, пер.Доломановский, 37  
Тел.:(863)288-81-81; Факс:(863)288-78-12  
[www.weakon.ru](http://www.weakon.ru); e-mail: [weakon@weakon.ru](mailto:weakon@weakon.ru)

Аналог № 2

1-к квартира, 30.8 м², 6/9 эт.

2 000 000 ₽

Добавить в избранное

Добавить заметку

20 мая в 10:45



8 922 022-00-52

Написать сообщение

"Перспектива 24" Федеральный оператор недвижимости Агентства

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Елена Варьякова

№ 1924526137, ☎ 213 (+4)

"Перспектива 24" Федеральный оператор недвижимости

Любые операции с недвижимостью. Гарантия чистой сделки.

Этаж: 6  
Этажей в доме: 9  
Тип дома: монолитный  
Количество комнат: 1-комнатные

Общая площадь: 30.8 м²  
Жилая площадь: 14.6 м²  
Площадь кухни: 9.6 м²

Свердловская область, Среднеуральск, Набережная улица, 15 [Показать карту](#)

Продается, уютная, 1-комнатная квартира в новом доме, на берегу озера по адресу: ул. Набережная 1 б, г. Среднеуральск.

Параметры:

- Общая площадь 30,8 кв.м.
- Комната 14,6 кв.м
- Кухня 9,6 кв.м
- Коридор 3,43 кв.м
- Сан узел 5 кв.м
- Лоджия 3,24 кв.м

Состояние:

уютная квартира, солнечная сторона, окна выходят во двор. Ремонт от застройщика, что позволит вам спроектировать дизайн по вашему вкусу.

Дом оборудован автономной газовой котельной и, благодаря этому ежемесячные коммунальные платежи вас приятно удивят.

Установлены счётчики ГВС и ХВС, и тепло, что значительно снижает коммунальные платежи.

Современное жильё комфорт класса, без переплат за лишние квадратные метры, подойдёт как молодой семье, так и для вложения своих средств с последующей сдачей в аренду.

Дом расположен на берегу озера Исеть рядом с лесным массивом. Чистейший воздух и тишина природы помогут вам с лёгкостью расслабиться после трудового дня.

Инфраструктура: в шаговой доступности расположены детские сады как частные так и государственные, начальная и средняя школа, автобусные остановки общественного транспорта, магазины, аптеки, городской парк.

Никакой комиссии при покупке, юридическое сопровождение! Звоните!!!

Лот №4296

[https://www.avito.ru/sredneuralsk/kvartiry/1-k kvartira 30.8 m 69 et. 1924526137](https://www.avito.ru/sredneuralsk/kvartiry/1-k-kvartira-30.8-m-69-et-1924526137)



ООО «Южный Региональный Центр Оценки – БЕАКОН»  
344082, г. Ростов-на-Дону, пер.Доломановский, 37  
Тел.:(863)288-81-81; Факс:(863)288-78-12  
[www.weakon.ru](http://www.weakon.ru); e-mail: [weakon@weakon.ru](mailto:weakon@weakon.ru)



Аналог № 3

7 фев, 07:36 171 просмотр, 0 за сегодня

**1-комн. квартира, 35 м<sup>2</sup>**  
 в ЖК «Прибрежный», 2 очереди, сдан  
 Свердловская область, Среднеуральск, Набережная ул., 1Б На карте

В избранное Поделиться Пожаловаться

**2 050 000 Р** 58 571 Р/м<sup>2</sup>  
 Покупаете в ипотеку?  
 Следить за изменением цены  
 Свободная продажа, возможна ипотека

**+7 963 854-80-40**  
**+7 982 624-64-99**

Пожалуйста, помните, что цены это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

ID 14042451  
 Еще 2 объекта

Современный квартал. Рядом метро Пр. Машинистов. Ипотека 2,85% по госпрограмме на весь срок кредита. Квартиры от 2,5 млн руб. Срок сдачи 2 кв. 2022 года. Квартиры от застройщика

Ипотека от ПАО «Промсвязьбанк», Лич. №32251 от 17.12.2014. Ставка 3,85%, срок 3-20 лет, сумма до 3 млн руб., первый взнос 20%. Предложение действует до 01.11.2020. Застройщик ООО «Бригиттон» Пр. док. №001 от 14.01.2014

**35 м<sup>2</sup>** **16 м<sup>2</sup>** **9 м<sup>2</sup>** **6 из 9** **2014**  
 Общая Жилая Кухня Этаж Построен

1-комн. кв. Среднеуральск. Ул. НАБЕРЕЖНАЯ, д. 1/Б. 35/16/9. Дом 2015 года. 6/9. Чистая продажа!  
 СОСТОЯНИЕ ХОРОШЕЕ. Берег оз. Исетское, сосновый лес, детская площадка, парковка, Автостанция,  
 магазины, городской пляж И ЭТО ВСЁ РЯДОМ! Отличное место для жизни и отдыха! Торг! СОБСТВЕННИК.  
 Или меняю на комнату.

<https://ekb.cian.ru/sale/flat/225781460/>

Аналог № 4

2 мая, 10:31 17 просмотров, 2 за сегодня

**1-комн. квартира, 31 м<sup>2</sup>**  
 Свердловская область, Среднеуральск, Набережная ул., 1Г [На карте](#)

В избранное [←](#) [↻](#) [↑](#) [⊞](#) [⊞](#) [⚠](#) [Пожаловаться](#)

**1 850 000 Р** 59 677 руб/м<sup>2</sup>  
 Покупаете в ипотеку?  
 Следить за изменением цены  
 Свободна продажа, возможна ипотека

**+7 958 607-37-66**

**Узнать онлайн**

СМС и сообщения в мессенджеры доставлены не будут. Верните в объявлении показав временный номер

Пожалуйста, помните, что наши ого объявления на ЦИАН.И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

р/о  
**Новосел**  
 Агентство недвижимости  
 На рынке с 1999 года  
 Фид: 2401 объект

Офис в г. Верхняя Пышма Новосел  
 Нет отзывов

Скверный квартал. Рядом с метро Пр. Космонавтов  
 Ипотека 5.05% по госпрограмме на весь срок кредита. Квартиры от 2.5 млн руб.

**31 м<sup>2</sup>** **16 м<sup>2</sup>** **8 м<sup>2</sup>** **5 из 9**  
 Общая Жилая Кухня Этаж

Объект 125277. Продается хорошая 1кв в г. Среднеуральск. Красивый вид из окна, зеленая зона, рядом водоем. В шаговой доступности вся инфраструктура: детский сад, школа, магазины, аптека, остановки. В квартире сделан ремонт от застройщика. На первом этаже консьерж, маленькая оплата жкх. Большая вместительная парковка, что немаловажно. Квартира подойдет как для молодой семьи, так и для пенсионеров. Просмотр в удобное Вам время. \*\*\*Гарантийный сертификат "Защита собственности" по данному объекту в подарок\*\*\*

<https://ekb.cian.ru/sale/flat/233569362/>

Аналог № 5

вчера, 19:13 157 просмотров, 0 за сегодня

**1-комн. квартира, 36 м<sup>2</sup>**  
 в ЖК «Прибрежный», 2 очереди, сдан  
 Свердловская область, Среднеуральск, Набережная ул., 1Б На карте

В избранное Поделиться Показать карту

**2 040 000 Р** 56 667 д.м.<sup>2</sup>  
 Покупаете в ипотеку?  
 Следить за изменением цены  
 Свободная продажа, возможна ипотека

**+7 958 607-37-66**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены на бумаж. Защите в облачном хранилище временный номер


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

Написать сообщение

Новосел  
 Агентство недвижимости  
 На рынке с 1999 года  
 Еще 2401 объект

Офис: на Ленина, Новосел  
 Нет отзывов

Свердловский квартал. Рядом с метро Пр. Космонавтов  
 Ипотека 5,85% по программе на ось банк кредиты. Ипотека от 2,5 млн руб.



36 м<sup>2</sup> Общая  
 16 м<sup>2</sup> Жилая  
 9 м<sup>2</sup> Кухня  
 7 из 9 Этаж  
 2014 Построен

Объект 123500. Предлагается к продаже однокомнатная квартира в новом доме на берегу озера. В доме два лифта, консьерж.  
 Квартира в отличном состоянии, на седьмом этаже. Окна выходят во двор.  
 Дом расположен в окружении лесной зоны и выходом на берег озера. Своя смотровая площадка, спортивные площадки и зоны отдыха на берегу озера.  
 Один взрослый собственник. Покажем в любое время. \*\*\*Гарантийный сертификат "Защита собственности" по данному объекту в подарок\*\*\*

<https://ekb.cian.ru/sale/flat/230153807/>

## Дополнительные источники информации

### 7.2. Значения скидок на торг на активном рынке

#### 7.2.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов<sup>16</sup>

Таблица 197

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений квартир</b>			
1. Старый фонд	6,3%	5,8%	6,7%
2. Массовое жилье советской постройки	5,5%	5,0%	5,9%
3. Массовое современное жилье	4,5%	4,2%	4,9%
4. Жилье повышенной комфортности	5,7%	5,1%	6,3%

<sup>16</sup> Из общей выборки были исключены ответы экспертов-оценщиков, которые резко отличались от общей выборки. К ним относятся ответы из городов: Петропавловск-Камчатский, Ростов-на-Дону и Грозный. По нашему мнению, это связано с тем, что в указанных городах по ряду причин в последнее время спрос на жилье остается на уровне прошлого года, тогда как в прочих регионах России наблюдается увеличение спроса (см. раздел 7.4). Ниже приведены среднее значения скидок на торг по этой группе городов:

1. Старый фонд 20%
2. Массовое жилье советской постройки 14%
3. Массовое современное жилье 13%
4. Жилье повышенной комфортности 18%

## на Мебель, бытовую технику квартир - наличие / отсутствие - корректировки на 01.01.2020 года

Категория: [Корректировки квартир \(опубликовано 17.01.2020 г.\)](#)



Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на наличие / отсутствие бытовой техники и мебели.

Проанализированы удельные рыночные цены пар предложений аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся наличием (отсутствием) бытовой техники и мебели.

Наличие техники и мебели старше 5 лет не оказывает ощутимого влияния на общую стоимость продаваемой жилой недвижимости, поскольку такая мебель чаще всего достаточно изношена, морально устарела и/или не удовлетворяет требованиям и вкусам потенциального покупателя (нового собственника).

Жилая недвижимость с бытовой техникой и мебелью серийного (массового) производства не старше 5 лет, находящейся в хорошем состоянии, продается с повышающим коэффициентом (см. таблицу).

Высококачественную современную технику и элитную мебель предпочитают продать отдельно от недвижимости. При реализации такой техники и мебели совместно с недвижимостью её вынуждены продавать со значительной скидкой, то есть, как типовую.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры и комнаты в многоквартирных жилых домах с мебелью и техникой в хорошем или новом состоянии	1,01	1,05	<b>1,03</b>

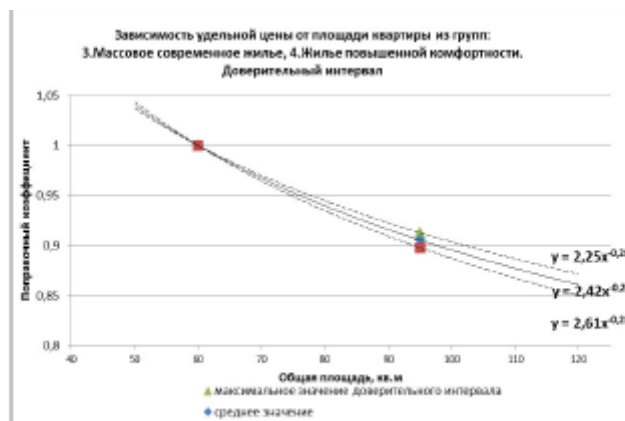


Рис. 52<sup>12</sup>

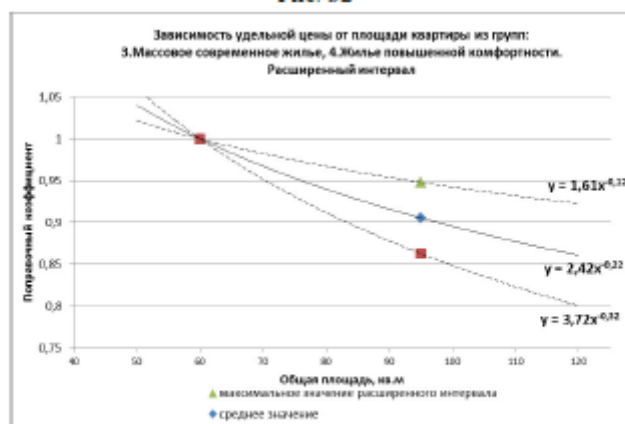


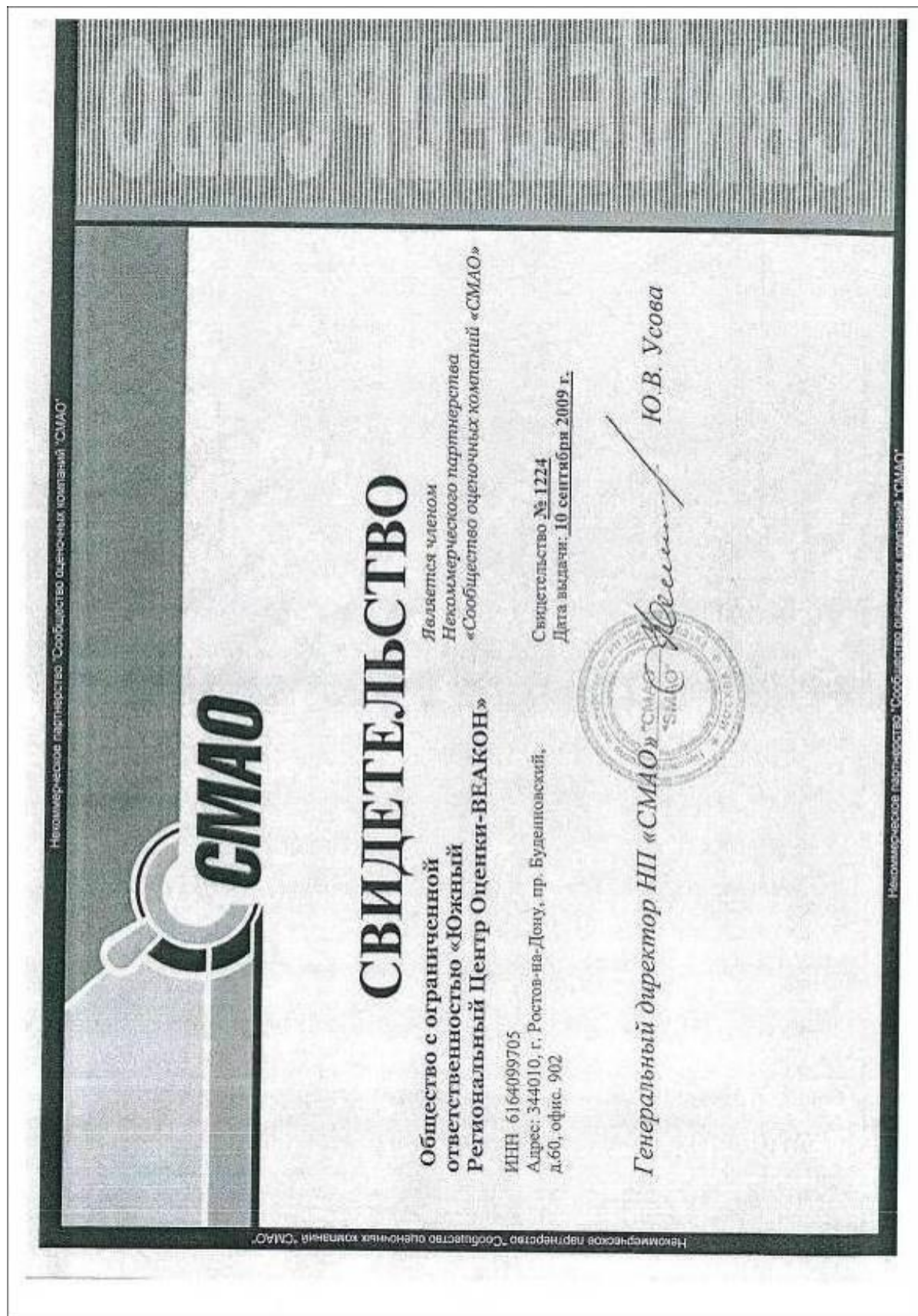
Рис. 53.<sup>10</sup>

## Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства	
<a href="#">← Вернуться к результатам поиска</a>   <a href="#">🔍 Сформировать новый запрос</a>	
Кадастровый номер:	66:62:0103002:1643
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	24.01.2018
Этаж:	7
Площадь ОКС'а:	39,5
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	2068846,21
Дата внесения стоимости:	12.01.2020
Дата утверждения стоимости:	01.01.2020
Дата определения стоимости:	01.01.2019
Адрес (местоположение):	Свердловская область, г. Среднеуральск, ул. Набережная, д.1г, квартира 69
(ОКС) Тип:	Квартира, Жилое помещение
Дата обновления информации:	12.01.2020
Форма собственности:	Частная
<b>▼ Права и ограничения</b>	
<b>Право</b>	<b>Ограничение</b>
№ 66:62:0103002:1643-66/029/2018-1 от 15.03.2018 (собственность)	№ 66:62:0103002:1643-66/029/2018-2 от 15.03.2018 (в силу закона)

## ПРИЛОЖЕНИЕ 3







**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
«РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ  
ЮЖНОГО ФЕДЕРАЛЬНОГО ОКРУГА»**  
Регистрационный номер № 0013 в ЕГР СРО от 30.12.2011г.

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

«01» апреля 2015 г. № 00555  
дата выдачи свидетельства номер свидетельства

**Юрютин  
Дмитрий Михайлович**  
ИНН 610204551400

Россия, 346720, Ростовская область, г. Аксай, ул. Толпинского, д. 29  
Паспорт: 60 09 № 698092, выдан Межрайонным Отделом УФМС России по Ростовской области в г. Аксае, 27.03.2010г., код подразделения 610-018

является членом некоммерческого партнерства СРО «Региональная ассоциация оценщиков Южного федерального округа» и имеет право на осуществление оценочной деятельности на территории Российской Федерации

Президент НП СРО «РАО ЮФО» \_\_\_\_\_ К.И. Овчинников

В случае прекращения членства данное Свидетельство подлежит возврату в НП СРО «РАО ЮФО» по адресу: г. Краснодар, ул. Ставропольская, д.5.

## ПРИЛОЖЕНИЕ 4





**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ  
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ  
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ  
№ 80235/776/00289/9**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 80235/776/00289/9 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015", которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**Страхователь:** ООО «Южный Региональный Центр Оценки – БЕАКОН»  
Местонахождение: 344082, г. Ростов-на-Дону, пер. Доломановский, д. 37, оф.2а-2б  
ИНН 6164099705

**Объект страхования:** не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:  
а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;  
б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;  
за причинение которого застрахован по договору страхования.

**Страховой случай:** - события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

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

**Страховая сумма:** по всем страховым случаям: 1 000 000 001,00 (Один миллиард один и 00/100) рублей.

**Лимит ответственности:** по одному страховому случаю устанавливается в размере 1 000 000 001,00 (Один миллиард один и 00/100) рублей.

**Франшиза:** Франшиза договором не предусмотрена.

**Территория страхования:** Российская Федерация.

**Срок действия Договора страхования:**  
Договор страхования вступает в силу с «24» декабря 2019 г. и действует по «23» декабря 2020 г. включительно.  
По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования.

**Страховщик:**  
АО «АльфаСтрахование»

\_\_\_\_\_  
/Горбов В.С./

**Страхователь:**  
\_\_\_\_\_  
/Горбунов В.В./

Место и дата выдачи полиса:  
г. Ростов-на-Дону  
24 декабря 2019 г.



**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ  
№ 80235/776/00291/9**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 80235/776/00291/9 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**Страхователь: оценщик Юрютин Дмитрий Михайлович**

**Местонахождение:** Ростовская обл. г. Аксай, ул. Толпинского, д.29

**Объект страхования:**

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

**Страховой случай:**

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

**Оценочная деятельность:**

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

**Страховая сумма:**

30 000 001,00 (Тридцать миллионов один и 00/100) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

**Лимит ответственности на один страховой случай:**

30 000 001,00 (Тридцать миллионов один и 00/100) рублей

**Франшиза:** Франшиза: не предусмотрена.

**Территория страхового покрытия:** Российская Федерация.

**Срок действия Договора страхования:**

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут "01" января 2020 г. и действует по 23 часа 59 минут "31" декабря 2020 г. включительно.

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

Случай признается страховым при условии, что:

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

**Страховщик:**  
АО «АльфаСтрахование»

\_\_\_\_\_/Горбов В.С./



**Страхователь:**

\_\_\_\_\_/Юрютин Д.М./

Место и дата выдачи полиса:  
г. Ростов-на-Дону  
«01» января 2020 г.

## ПРИЛОЖЕНИЕ 5





Настоящий диплом свидетельствует о том, что  
**Юрютин  
 Дмитрий Михайлович**

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)

ФГБОУ ВПО «РГЭУ (РИНХ)»

Решением от

23 января 2015 г. протокол № 35  
 диплом подтверждает присвоение квалификации

не предусмотрена

и дает право на ведение профессиональной деятельности в сфере

Оценки стоимости предприятия (бизнеса)



Председатель комиссии  
 Струк О.В.  
 Альбеков А.У.  
 Секретарь  
 Карая Ю.В.

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Ростовский государственный экономический университет (РИНХ)»

**ДИПЛОМ**

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

**180000035426**

Документ о квалификации

Регистрационный номер

ПК/34

Города

г. Ростов-на-Дону

Дата выдачи

02 февраля 2015 года

