

Залоговое заключение УРЗ ДРКБ			90260170-1-4218	26.11.2019
1. Цель оценки				
Иницилирующее подразделение	Ведущий специалист по работе с ПА ОРПА / Фитил "Ожньй" / Васильченко В.В.			
Цель оценки	Принятие управленческого решения (утверждение стратегии и прочее)			
2. Объект оценки				
Земельный участок	Кирвалдизе Георгий Ванович	Договор залога	ИНН Звездичка	
Залогодатель/ Правообладатель	Кирвалдизе Елена Юрьевна	№ 49-154711-з от 06.10.2014 г.		
Адрес объекта оценки	Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. 3-я Баррикадная, д. 46			
Пообъектное описание приваждено в Приложении 1.	1. Жилой дом, назначение: жилой, общая площадь 221,6 кв. м., количество этажей 3, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 61:44:0060530:185.			
Пообъектное описание приваждено в Приложении 1.	2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальное жилищное строительство, общей площадью 353 кв. м., кадастровый номер 61:4:0060530:178.			
3. Результаты проведения осмотра				
Субъект осмотра (кем проведен осмотр)	Ведущий специалист по работе с ПА ОРПА / Фитил "Ожньй" / Васильченко В.В.			
Способ осмотра	сплошной	Подробно В результате проведенного осмотра установлено: - Физическое состояние дома - удовлетворительное; - Доступ к осмотру внутренних помещений залогодателем не предоставлен.	Дата осмотра	
Фактического наличие	установлены		07.11.2019	
Фактического состояние	установлены			
Идентификация	установлены			
Работоспособность	подтверждены			
4. Рыночная стоимость				
Субъект оценки	Ведущий специалист СЗОПНА / УРЗ / ДРКБ / Лазарюк Н.В.			
Подход	Вес, %	Рыночная стоимость, руб.		
		ед. изм.	НДС не облагается	
		Общая	Диапазон цен, в т.ч. НДС	
		39 576	Min	Max
Сравнительный	100	8 770 000	7 893 000	
Доходный	Не применялся			
Затратный	Не применялся	9 647 000		
Комментарии	Расчет стоимости объекта проведен в рамках сравнительного (метод сравнения продаж), на основании цен предложений жилой недвижимости недвижимости.			
5. Ликвидность объекта оценки				
Обременения, ограничения	Выписки из ЕГРН	Подробно	Жилой дом, кад. номер 61:44:0060530:185. Ипотека в силу договора, весь объект, 61:61-01/687/2014-51 от 13.10.2014 г. в пользу ОАО КБ "КЕДР"; Запрет на совершение действий по регистрации, 61:44:0060530:185-61/001/2018-4 от 27.09.2018 г., 61:44:0060530:185-61/001/2017-1 от 21.04.2017 г. Земельный участок, кад. номер 61:44:0060530:178. Ипотека в силу договора, весь объект, 61:61-01/687/2014-52 от 13.10.2014 г. в пользу ОАО КБ "КЕДР"; Запрет на совершение действий по регистрации, 61:44:0060530:185-61/001/2018-4 от 27.09.2018 г., 61:44:0060530:185-61/001/2017-1 от 21.04.2017 г.	
Срок реализации имущества	До 270 календарных дней	Тип по степени ликвидности	Справедливая стоимость, руб.	
Комментарии	Обстоятельства, которые могут повлиять на увеличение срока реализации оцениваемого объекта: - Отсутствие доступа к имуществу.			
Результаты стоимостей и выводов пообъектно приведены в Приложении 1.				

6. Экспертиза представленных документов	
Правоустанавливающие документы	Не предоставлены, права считаются подтвержденными по выпискам из ЕГРН
Технические документы	Не предоставлен
Документы - основания местонахождения имущества	Выписки из ЕГРН от 13.11.2019
Дополнительные документы	Акт осмотра от 07.11.2019 г.
7. Выводы, комментарии и допущения	
Допущения: - Имущество свободно от обременений и правопритязаний третьих лиц, а также отсутствует задолженность по коммунальным, налоговым и другим платежам; - Для осуществления оценки в УРЗ ДРКБ предоставлялись сканированные копии документов на недвижимое имущество. Специалист не проверил достоверность данных правоустанавливающих и прочих документов с оригиналами, не делал запросов относительно содержания этих документов в уполномоченные государственные органы; - Оценка верна с допущением, что качество отделки соответствует уровню: Современный, состояние отделки соответствует уровню: требуется декоративный (косметический) ремонт; - Коммуникации - центральные, в рабочем состоянии. В случае предоставления актуальных фотоматериалов внутренних помещений и акта осмотра, стоимость подвешит переосмотру.	



ДРКБ / УРЗ / СЗОПНА / Группа оценки и управления активами в сети / Ведущий специалист

Н.В. Лазарев

Приложения:

1. Перечень имущества
2. Источники используемой информации (скриншоты объявлений).
3. Карта и фотоматериалы

Перечень залогового обеспечения

№	Наименование	Идентифицирующие признаки и характеристики			Рыночная стоимость, руб., НДС не облагается*			Диапазон стоимости, руб., НДС не облагается	
		Общая площадь, кв.м	Адрес местонахождения	Кадастровый номер	за ед. измерения	общая	п/п	п/п	тах
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1	Жилой дом, назначение: жилое, количество этажей 3, в том числе подземных 1	221,6	Ростовская область, г Ростов-на-Дону, ул 3-я Баррикадная, д 46	61:44:0060530:185	27 888	6 180 000		5 562 000	6 798 000
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальное жилищное строительство	353,0		61:4:0060530:178	7 337	2 590 000		2 331 000	2 849 000
Итого					39 576	8 770 000		7 893 000	9 647 000

* НДС не облагается на основании пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ и пп. 22 п. 3 ст. 149 НК РФ

[illegible][illegible]

Аналог 1

Аналог 1

<https://realty.yandex.ru/offer/5180104842110894824/>
Информация по объявлению подтверждена

Аналог 2

<https://realty.yandex.ru/offer/6279114088779774265/>
Информация по объявлению подтверждена

Аналог 3

https://realty.yandex.ru/offer/1679911108960769388/
Информация по объявлению подтверждена

Карта и фотоматериалы

