



Общество с ограниченной ответственностью
«Ассоциация АЛКО»

ОТЧЕТ № 1559-Ф/2022

об оценке квартиры

**Адрес: Ямало-Ненецкий АО, г Ноябрьск, ул
Транспортная, д 2, кв 150**

**Адрес по ФИАС/ По заданию: Ямало-
Ненецкий АО, г Ноябрьск, ул Транспортная,
д 2, кв 150**

Дата определения стоимости: 12.06.2022

Заказчик: ВТБ (ПАО)

Заемщик: Багатыров Абидулла Абдурафикович

Исполнитель: ООО Ассоциация АЛКО

Дата составления: 12.06.2022

Тюмень • 2022



Оглавление

1	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	3
1.1	Задание на оценку	3
1.2	Применяемые стандарты оценки	4
1.3	Сведения об Оценщике и Заказчике.....	5
1.4	Основные факты и выводы	6
2	ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	7
3	ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	8
3.1	Описание Объекта оценки.....	8
3.2	Определение физического износа здания.....	11
3.3	Место расположения Объекта оценки	12
3.4	Фотографии Объекта оценки	13
4	ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	15
5	АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	16
6	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	18
7	МЕТОДИКА ОЦЕНКИ	19
7.1	Основные этапы процесса оценки.....	19
7.2	Основные понятия и терминология.....	19
7.3	Выбор подходов к оценке.....	20
8	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	22
8.1	Выбор объектов-аналогов	22
8.2	Расположение объекта оценки и объектов-аналогов.....	24
8.3	Обоснование корректировок	25
8.4	Определение стоимости оцениваемого объекта недвижимости	29
9	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	31
10	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	32
11	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	34
12	СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	35
13	Приложение 1. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ.....	36
14	Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА	45
15	Приложение 3. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ	49

1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1 Задание на оценку

Параметр	Значение
Объект оценки	Недвижимое имущество (двухкомнатная квартира 49,80 кв. м), расположенное по адресу: Ямало-Ненецкий АО, г Ноябрьск, ул Транспортная, д 2, кв 150
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Недвижимое имущество (двухкомнатная квартира 49,80 кв. м), расположенное по адресу: Ямало-Ненецкий АО, г Ноябрьск, ул Транспортная, д 2, кв 150 Кадастровый/условный номер: 89:12:110301:263
Характеристика Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики Объекта оценки приведены: Право собственности/ЕГРН Задание на оценку
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности в соответствии со следующими документами: Выписка из ЕГРН, 99/2022/445410588 от 25.01.2022
Наличие ограничений (обременений)	Ипотека в силу закона
Цель оценки	Определение рыночной и ликвидационной стоимостей объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Для банкротства
Вид определяемой стоимости	Рыночная и ликвидационная
Срок экспозиции для ликвидационной стоимости, мес.	1
Дата оценки	12.06.2022
Период проведения оценки	С 12.06.2022 по 12.06.2022
Порядок и сроки предоставления информации	Необходимые для оценки материалы и информация переданы Заказчиком в день заключения договора
Допущения, на которых должна основываться оценка	Все исходные данные по объекту оценки, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, предоставлены Заказчиком и считаются достоверными. Оценщик не проводил специальных исследований Объекта оценки в отношении его прошлого или текущего использования, за исключением тех, которые необходимы для обеспечения достоверности Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения. Передаваемый Заказчику Отчет, так же как и результаты, содержащиеся в нем, предназначен для использования Заказчиком в целях, указанных в Задании на оценку. Оценщик не несет никакой ответственности перед третьими лицами за весь Отчет или любую его часть. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда. Права собственности на оцениваемый объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства,

Параметр	Значение
	<p>если иное не оговорено специально.</p> <p>Имущество оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под заклад имущества, если иное не оговорено специально.</p> <p>В соответствии со ст. 149 Налогового кодекса РФ, реализация жилых домов, жилых помещений, долей в жилых домах или помещениях не подлежит обложению налогом на добавленную стоимость. Поэтому при расчете стоимости квартир НДС не учитывается.</p>
Особенности осмотра объекта	Отсутствуют
Препятствия к осмотру объекта	Без внутреннего осмотра. Клиент не контактен.
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	Отсутствует

1.2 Применяемые стандарты оценки

- Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
- Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Федеральный стандарт оценки №9 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327;
- Федеральный стандарт оценки №12 «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)» от 17.11.2016 № 721;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: НП СРО "ДСО"

Федеральные стандарты оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7, ФСО № 9, ФСО № 12) являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции).

1.3 Сведения об Оценщике и Заказчике

Параметр	Значение
Исполнитель	ООО Ассоциация АЛКО, ИНН 7203391553, ОГРН 1167232077077 от 10.09.2002
Место нахождения Исполнителя	625000, г.Тюмень, ул.Хохрякова, 52/3
Почтовый адрес Исполнителя	625000, г.Тюмень, ул.Хохрякова, 52/3
Банковские реквизиты Исполнителя	Западно-Сибирский банк ПАО "Сбербанк России", г.Тюмень Р/с 40702810167020100711 К/с 30101810800000000651 БИК 047102651
Контактная информация	Тел./факс 8 (3452) 25-79-60, 25-72-14, email: info@consalko.ru, dolgihav@consalko.ru
Сведения о страховом полисе Исполнителя	Страховой полис №№7591R/776/02378/1, выдан АО "АльфаСтрахование", страховая сумма: 120 000 000 рублей, дата выдачи: 23.11.2021, срок действия: с 30.11.2021 по 29.11.2022.
Оценщик	Горячева Елена Сергеевна Местонахождение: 625000, г.Тюмень ул.Хохрякова 52/3 Трудовой договор: № 02/2018 от 27.01.2018 E-mail: tmn.ges@consalko.ru Номер контактного телефона: 257960
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	ПП №001463
Стаж в области оценочной деятельности	С 17.10.2014
Квалификационный аттестат	Аттестат по оценке недвижимости № 021119-1 Дата выдачи аттестата: 11.06.2021
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	НП СРО "ДСО", дата вступления 27.01.2015, дата выдачи св-ва 27.01.2015, номер в реестре СРО 823
Сведения о страховом полисе Оценщика	АО "Альфа Страхование", страховой полис №7591R/776/500001/22, страховая сумма: 30 000 000 рублей, дата выдачи: 11.01.2022, срок действия полиса: с 15.01.2022 по 14.01.2023
Привлекаемые к проведению оценки специалисты	Для проведения работ по оценке не привлекались другие специалисты, помимо указанного выше Оценщика.
Заказчик	ВТБ (ПАО)

1.4 Основные факты и выводы

Параметр	Значение
Объект оценки	Недвижимое имущество (двухкомнатная квартира 49,80 кв. м), расположенное по адресу: Ямало-Ненецкий АО, г Ноябрьск, ул Транспортная, д 2, кв 150
Адрес по ФИАС	Ямало-Ненецкий АО, г Ноябрьск, ул Транспортная, д 2, кв 150
Кадастровый/условный номер	89:12:110301:263
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Доступ в помещения Объекта оценки Заказчиком оценки не предоставлен. Оценка проводится без осмотра объекта. Состояние отделки принимаем как "требуется косметический ремонт", в соответствии с заданием на оценку ВТБ (ПАО).
Правообладатели оцениваемого имущества	Багатыров Абидулла Абдурафикович, Право собственности, дата получения права: -; Багатырова Зинфира Ильясовна, Право собственности, дата получения права: -
Ограничения (обременения) права	Ипотека в силу закона
Дата осмотра	12.06.2022
Дата оценки	12.06.2022
Период проведения оценки	С 12.06.2022 по 12.06.2022
Основание для проведения оценки	Договор № 1436-Ф/2022 от 12.06.2022
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке (НДС не облагается)	Сравнительный подход: 2 780 000 руб. Доходный подход: не применялся Затратный подход: не применялся
Рыночная стоимость Объекта оценки	2 780 000 (два миллиона семьсот восемьдесят тысяч) рублей
Ликвидационная стоимость Объекта оценки	2 340 000 (два миллиона триста сорок тысяч) рублей

Оценщик

Горячева Елена Сергеевна

Оценщик, действующий на основании доверенности
№ 07/2022 от 09.06.2022

Миловидова Анастасия Алексеевна

М.П.

2 ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Отчет содержит профессиональное мнение специалистов Исполнителя относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что объект перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете. Мнение специалистов Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Ни Исполнитель, ни специалисты Исполнителя не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, экологических, юридических и природных условий, способных повлиять на стоимость Объекта оценки.
2. В процессе проведения оценки не проводил проверку подлинности, и соответствия законодательству предоставленных документов, в процессе оценки Оценщик исходил из достоверности всех данных предоставленных Заказчиком. Исполнитель не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения, относящиеся к Объекту оценки.
3. Оценщик не проводит специальных исследований Объекта в отношении его прошлого или текущего использования, за исключением тех, которые необходимы для обеспечения достоверности Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.
4. Передаваемый Заказчику Отчет, также как и результаты, содержащиеся в нём, предназначены для использования Заказчиком в целях, указанных в Задании. Исполнитель не несёт никакой ответственности перед третьими лицами за весь или любую часть Отчета.
5. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
6. Права собственности на оцениваемый объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Имущество оценивается свободным, от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под заклад имущества, если иное не оговорено специально. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений/обременений (помимо указанных в тексте отчета), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.
7. Характеристики конструктивных элементов здания указаны на основании визуального осмотра и в соответствии с предоставленными Заказчиком документами.
8. Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации. На Оценщике не лежит ответственность за обнаружение подобных фактов.
9. Ни полностью, ни частично настоящий Отчет об оценке и никакая ссылка на него не может быть включена в какой-либо публикуемый документ, циркуляр или заявление и никаким образом не публикуется без письменного одобрения Оценщиком формы и контекста, в котором они могут появиться.
10. Согласно Заданию на оценку, итоговый результат оценки стоимости приводится без суждения о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться эта стоимость.

3 ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1 Описание Объекта оценки

Объектом оценки является двухкомнатная квартира, расположенная на 1-м этаже дома по адресу: Ямало-Ненецкий АО, г Ноябрьск, ул Транспортная, д 2, кв 150, кадастровый/условный номер 89:12:110301:263.

Характеристика месторасположения	
Транспортная доступность	Хорошая

Описание района расположения Объекта оценки		
Наличие и описание улучшений	Парки	Есть
	Скверы	Есть
	Водоем	Нет
Близость к объектам социальной сферы (в пределах 1 км)	Школа	Есть
	Детский сад	Есть
	Отделение банка	Есть
	Предприятия службы быта	Есть
	Торговые предприятия	Есть
	Аптека	Есть
	Поликлиника	Есть
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного двора и района в целом	-	
Экологическая обстановка	Относительно благоприятная (Суждение эксперта)	
Престижность района	Средняя (Суждение эксперта)	
Эстетичность окружающей застройки	Хорошая	
Наличие и тип автомобильной парковки	Стихийная	
Состояние прилегающей территории	Хорошее	

Описание здания, подъезда	
Наименование жилого комплекса	-
Год постройки дома	1985
Год последнего капитального ремонта	Нет данных
Группа капитальности	I
Процент износа здания (согласно данным БТИ), %	Нет данных
Физический износ дома, %	25 (определялся исходя из нормативного срока жизни для данного типа домов (150 лет) и результата визуального осмотра)
Количество квартир в доме	Нет данных
Серия дома	Индивидуальный проект
Тип перегородок	Железобетонные плиты
Этажность дома	5

Описание здания, подъезда		
Материал стен	Кирпич	
Характеристика перекрытий	Железобетонные	
Состояние подъезда	-	
Видимые дефекты фасада	Отсутствуют	
Благоустройство дома (наличие лифта, мусоропровода, кодового замка/домофона, консьержа)	Лифт	Нет
	Мусоропровод	Нет
	Охрана	Домофон
Наличие информации о признании здания аварийным/ветхим	Здание не является аварийным/ветхим. Источник информации: https://www.reformagkh.ru/	
Наличие информации о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	Дом не значится в списках на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	
Наличие информации об участии здания в программе «Реновация»	Нет данных, https://stroim.mos.ru/novaia-programma-rienovatsii-piatietazhiek	
Наличие встроенно-пристроенных помещений нежилого назначения	Присутствуют	
Наличие дополнительных услуг для жильцов	-	
Прочие особенности дома	-	

Описание Объекта оценки	
Этаж расположения	1
Количество квартир на этаже	-
Тип планировки	Фиксированный
Количество комнат	2 (согласно документам БТИ)
Площадь Объекта оценки, кв. м	49,80 (согласно документам БТИ)
Общая площадь Объекта оценки с учетом летних помещений, кв. м	Нет данных
Площадь летних помещений, кв. м	Нет данных
Жилая площадь, кв. м	Нет данных
Площадь кухни, кв. м	Нет данных
Наличие балкона/лоджии	- (согласно документам БТИ)
Вспомогательные и подсобные помещения, кв. м	Нет данных
Кол-во и тип санузлов	- (согласно документам БТИ)
Вид из окна / стороны света	- / -
Высота потолков, м	Нет данных
Наличие следов протечек на потолке	Не обнаружены
Видимые дефекты отделки	Нет
Кондиционирование	-
Отопительные приборы	+
Противопожарная безопасность	-
Дополнительные удобства	-

Инженерное оборудование дома		
Холодное водоснабжение	Централизованное	
Горячее водоснабжение	Централизованное (газовая колонка отсутствует)	
Канализация	Централизованная	
Электроснабжение	Централизованное	
Газоснабжение	Отсутствует	
Отопление	Централизованное	
Кухонная плита	-	
Сантехника/состояние	-/-	
Обустройство кухни	-	
Слаботочное обеспечение	Телефон	Нет
	Интернет	Нет
	Радио	Нет
	ТВ-антенна	Нет
	Другое	—

Описание внутренней отделки Объекта оценки	
Общее состояние	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт
Необходимые ремонтные работы	-

Юридический статус, согласно представленной документации	
Вид права	Багатыров Абидулла Абдурафикович, Право собственности, дата получения права: -; Багатырова Зинфира Ильясовна, Право собственности, дата получения права: -
Обременения	Ипотека в силу закона
Текущее использование Объекта оценки	В качестве объекта жилого фонда

Описание планировки Объекта оценки	
Соответствие планировочных решений Объекта оценки указанным решениям в технической документации	Анализ соответствия планировочных решений Объекта оценки указанным решениям в технической документации не проводился

Источник: открытые источники сети Интернет, данные Заказчика и визуальный осмотр

3.2 Определение физического износа здания

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

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

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

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

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

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

$$\text{Износ (\%)} = \text{EA} / (\text{EA} + \text{RL}),$$

где: EA = NL – RL — эффективный возраст; RL — срок остаточной полезной жизни; NL — продолжительность экономической жизни (срок службы).

В случае наличия капитального ремонта, износ считается по следующей формуле:

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

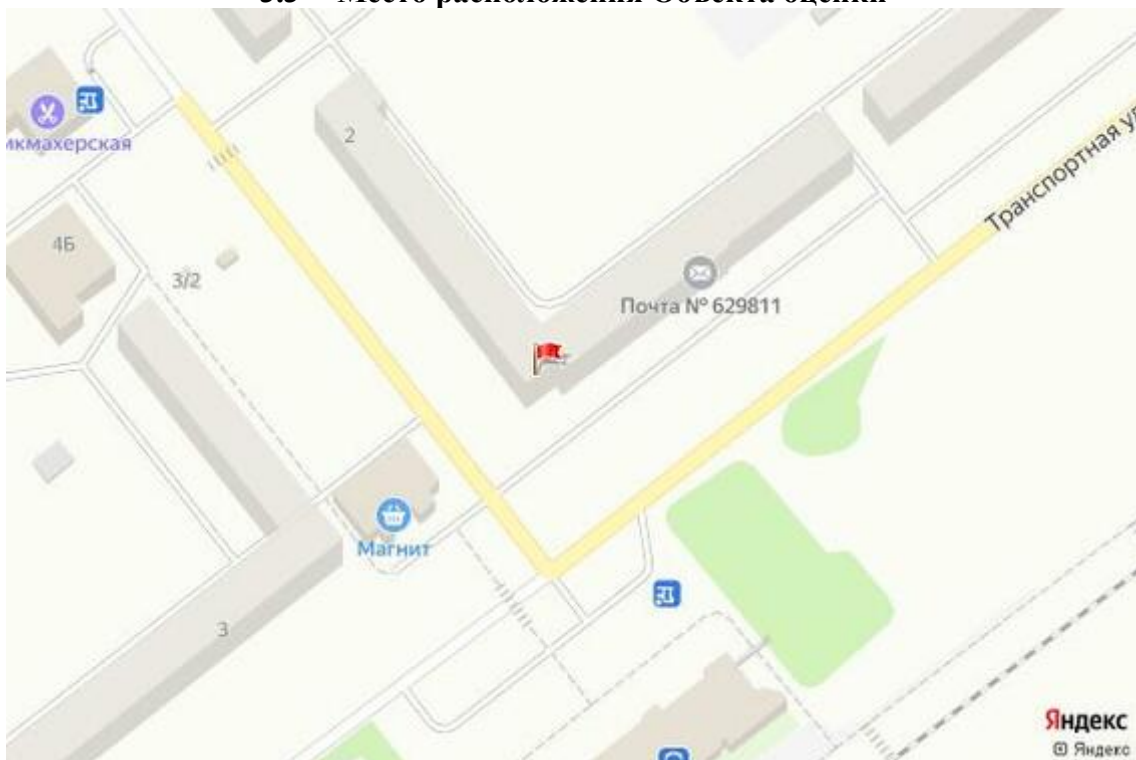
где: YO — год капитального ремонта здания; YB — год постройки здания; YA — год оценки; NL — продолжительность экономической жизни (срок службы).

Таблица 3.2.2. Расчет физического износа дома

Наименование	Нормативный срок жизни (срок службы), лет	Срок остаточной полезной жизни, лет	Эффективный возраст, лет	Физический износ, %
Здание, в котором расположен Объект оценки	150	113	37	25%

Физический износ здания, в котором расположен Объект оценки, рассчитанный методом анализа эффективного возраста в процентном выражении, составляет округленно 25%.

3.3 Место расположения Объекта оценки



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

Метка	Адрес	Номер аналога
флажок	Ямало-Ненецкий, Ноябрьск, Транспортная, 2, 150	Объект оценки

3.4 Фотографии Объекта оценки

1. Фасад здания



2. Номер дома



3. Двор



4. Двор



5. Двор



6. Двор



7. Двор



8. Вход в подъезд



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



Ноябрьск — город окружного подчинения в Ямало-Ненецком автономном округе, второй по численности населения город округа (после Нового Уренгоя), один из немногих российских региональных городов, превосходящих административный центр своего субъекта федерации как по численности населения, так и по промышленному потенциалу.

В городе проживает около 106 тысяч человек. Основой экономики города является нефтегазовая, топливная и нефтегазосервисная промышленность, а также энергетическая. Размер средней заработной платы составляет около 52,8 тысяч рублей по состоянию на январь 2022 года.

Ноябрьск, как и большинство северных промышленных городов, состоит из нескольких центральных улиц, вокруг которых расположились компактные микрорайоны. Также в состав города входят отдаленные поселки, в которых жилье реализуется значительно дешевле в сравнении с основной частью города.

Что касается цен, квадратный метр на вторичном рынке жилья г. Ноябрьск реализуется в среднем по 90 966 руб./кв.м. Дороже всего реализуются однокомнатные объекты, для них показатель составил 94 721 руб./кв.м, несколько дешевле двухкомнатные квартиры с показателем 90 865 руб./кв.м. Средняя цена для трехкомнатных квартир равна 87 420 руб./кв.м, многокомнатных – 82 070 руб./кв.м.

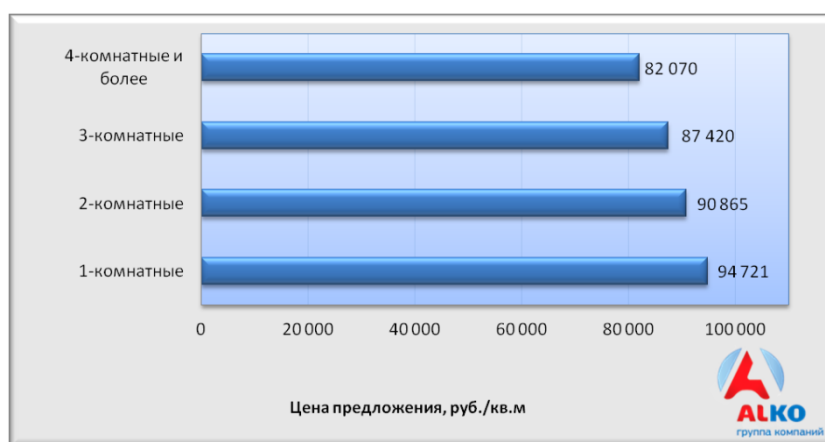


Рис. 1 Распределение средневзвешенной цены предложения на вторичном рынке г. Ноябрьск в зависимости от комнатности, май 2022 г.

Общая стоимость однокомнатных квартир и студий начинается от 1 500 тыс. руб., двухкомнатных – от 2 000 тыс. руб., трехкомнатных – от 2 450 тыс. руб., многокомнатных квартир – от 4 570 тыс. руб.

Большой разброс минимального и максимального показателей на рынке напрямую связан с местоположением и капитальностью объектов.

Тип квартир	Стоимость предложения на вторичном рынке жилья, руб./кв.м		
	Минимальная	Средняя	Максимальная
1-комнатные	46 870	94 721	130 000
2-комнатные	38 890	90 865	109 940
3-комнатные	37 240	87 420	214 280
многокомнатные	60 710	82 070	119 190
В общем по рынку	37 240	90 966	214 280

По объему предложения на вторичном рынке превалирует сегмент двухкомнатных квартир, его доля достигла 36,3%, следом расположились однокомнатные квартиры с показателем 25,4%. Четырех- и многокомнатные объекты на рынке представлены в наименьшем количестве, всего 9,7% от объема предложения.

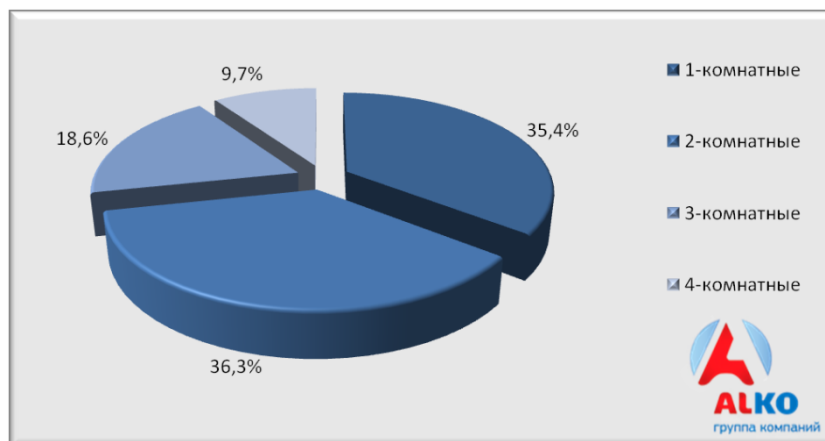


Рис. 2 Распределение предложения на вторичном рынке г. Ноябрьск в зависимости от комнатности, май 2022 г.

5 АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

Таблица 5.1.1. Градация ликвидности имущества

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

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

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

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

Наименование фактора	Результат анализа
Состояние рынка	Среднеразвитый
Привлекательность местоположения	Средняя
Физические характеристики (состояние) объекта	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт
Масштаб (площадь) объекта	Стандартная
Иные факторы	-

По результатам анализа вышерассмотренных факторов объект оценки обладает средней ликвидностью. Срок экспозиции составит 3 месяца.

6 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами.

Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования определяется как вероятное разумное использование свободной земли или улучшенной собственности, которое законодательно разрешено, физически возможно, финансово целесообразно и максимально продуктивно.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Юридическая разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями по зонообразованию, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

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

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

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимально чистый доход или максимальную текущую стоимость.

В соответствии с ГК РФ собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания его членов семьи, размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое.

Перевод помещений из жилых в нежилые производится в порядке, установленном законодательством. На основании проведенного анализа изменение текущего использования объекта представляется оценщикам финансово нецелесообразным. Учитывая спрос на рынке жилой недвижимости, наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки является его нынешнее использование в качестве жилой квартиры.

7 МЕТОДИКА ОЦЕНКИ

7.1 Основные этапы процесса оценки

Процесс оценки включает в себя следующие действия:

- 1) Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- 2) Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 3) Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4) Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости Объекта оценки;
- 5) Составление отчета об оценке.

Анализ представленной Заказчиком информации представлен в нижеследующей таблице.

Таблица 7.1.1. Анализ представленной Заказчиком информации

Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на недвижимое имущество, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права на него (в правоудостоверяющих, правоустанавливающих документах)	Проведено
Сопоставление данных об Объекте оценки	Установление конструктивных особенностей недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Проведено
Установление данных об обременениях на Объект оценки	Установление наличия/отсутствия обременений недвижимого имущества, права на которое оцениваются, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитут, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров, зарегистрированных в квартире лиц (включая несовершеннолетних) и любых других обременений (при их наличии)	Проведено
Установление данных об имуществе, не являющемся недвижимым	Установление наличия/отсутствия подлежащего оценке в составе недвижимого имущества, права на которое оцениваются, имущества, не являющегося недвижимым (неотъемлемые улучшения Объекта оценки (улучшения, без которых невозможно полноценное текущее использование/эксплуатация объекта))	Проведено
Установление иных сведений	Установление иных количественных и качественных характеристик недвижимого имущества, права на которое оцениваются, в том числе содержащих описание существующих прав на Объект оценки	Проведено

Источник: ООО Ассоциация АЛКО

7.2 Основные понятия и терминология

В настоящем Отчете оценке подлежит рыночная и ликвидационная стоимости Объекта оценки. Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Федеральными стандартами оценки (ФСО), стандартами и правилами оценочной деятельности, утвержденными саморегулируемой организацией оценщиков, в которой состоит Оценщик.

Определение рыночной стоимости приводится в Федеральном законе от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Как субъект гражданских правоотношений Исполнитель придерживается требований федерального закона.

Для целей настоящей оценки было использовано следующее определение рыночной стоимости, содержащееся в Федеральном законе от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»: «...наиболее вероятная цена, по которой Объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

1. одна из сторон сделки не обязана отчуждать Объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
2. стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
3. Объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
4. цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за Объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
5. платеж за Объект оценки выражен в денежной форме».

При написании настоящего Отчета было использовано следующее определение ликвидационной стоимости, содержащееся в п. 8 ФСО № 2:

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

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

В соответствии с п. 6 ФСО №12 к факторам, оказывающим влияние на величину ликвидационной стоимости, относятся:

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

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

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

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

7.3 Выбор подходов к оценке

Выделяют три основных подхода к оценке стоимости имущества: затратный, доходный и сравнительный.

Рыночная стоимость недвижимости при использовании затратного подхода определяется как сумма стоимости участка земли как свободного и стоимости строительства улучшений (недвижимости) с учетом совокупного износа. Исходное положение затратного подхода состоит в том, что стоимость улучшений определяется как сумма затрат, которые должен понести типичный покупатель для получения на дату оценки путем строительства на этом же участке земли зданий и сооружений, адекватных по своей полезности Объекту оценки. Другими словами, стоимость улучшений определяется как стоимость строительства на дату оценки объекта аналогичной полезности.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, говорящий о том, что стоимость недвижимости определяется величиной будущих выгод ее владельца. Формализуется данный подход путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью, в текущую стоимость на момент оценки. Общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости является арендная плата.

В рамках доходного подхода к оценке недвижимости выделяют два основных метода оценки — метод дисконтирования и метод капитализации будущих доходов. Первый метод (дисконтирования) основывается на анализе и прогнозе доходов, генерируемых недвижимостью за ряд лет, второй же (капитализации) позволяет пересчитать годовой доход в стоимость собственности.

Сравнительный подход, называемый также рыночным, является наиболее широко применяемым в мировой оценочной практике. Сущность его заключается в следующем: стоимость имущества определяется путем сопоставления цен недавних продаж подобных объектов.

В рамках сравнительного подхода выделяют метод прямого сравнительного анализа продаж, который заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
2. определение объектов-аналогов, наиболее схожих с оцениваемым объектом, и проведение сравнительного анализа по каждому аналогу;
3. сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка объектов-аналогов;
4. приведение ряда скоординированных показателей стоимости сравнимых объектов к рыночной стоимости Объекта оценки.

По результатам проведенного анализа наиболее эффективного использования оцениваемого объекта и с учетом информации, которой владел Оценщик, было принято решение об использовании сравнительного подхода для определения рыночной стоимости, так как на рынке недвижимости имеется достаточное для корректной оценки количество предложений по продаже жилых помещений.

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

Даже если предполагать возможность сдачи объекта в аренду, рынок аренды подобного жилья сформирован не в полном объеме, арендные ставки зависят от многих факторов, учесть которые в силу их разнообразия полностью невозможно. Также цены предложения существенно отличаются от фактически установленных в результате переговоров хозяина и арендатора, а скидки на торг зависят зачастую от личных (субъективных) предпочтений.

Все вышеперечисленные причины не позволяют с достаточной степенью достоверности определить арендную ставку и, следовательно, эффективный валовый доход от сдачи объекта в аренду и тем самым делают результат оценки стоимости с применением доходного подхода недостоверным.

Применение затратного подхода для определения рыночной стоимости квартир, по мнению Оценщика, является некорректным, поскольку строительство отдельно взятой квартиры является объективно невозможным, расчет же рыночной стоимости квартиры пропорционально ее объему в общем строительном объеме здания дает в высшей степени спорные результаты, т. к. такой подход не учитывает существенные отличия в стоимости строительства различных конструктивных элементов здания (фундаменты, подвальные и чердачные помещения, технические инженерные системы).

8 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

8.1 Выбор объектов-аналогов

Сравнительный подход при оценке рыночной стоимости оцениваемой квартиры был реализован применением метода прямого сравнительного анализа продаж, который основывается на посылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т. е. основываясь на информации об аналогичных сделках.

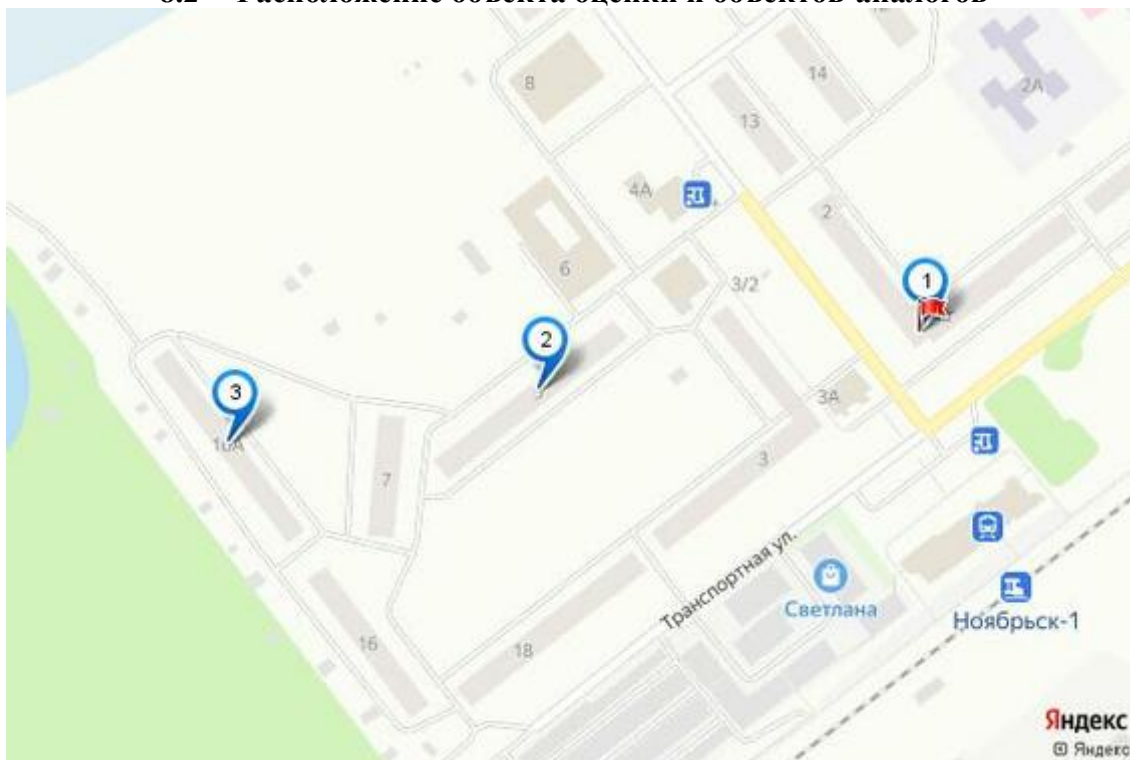
При этом перед применением сравнительного подхода Оценщик должен сделать вывод о способности оцениваемого объекта недвижимости быть объектом обращения на свободном рынке купли-продажи.

В целях оценки Оценщиком анализировалась большая совокупность аналогов. Далее на основе предварительного анализа была подготовлена выборка наиболее близких аналогов, в стоимость которых вносились последовательные поправки для достижения их сопоставимости с оцениваемыми помещениями.

Таблица 8.1.1. Описание объектов-аналогов и их характеристик

	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Адрес	Ноябрьск, Ямало-Ненецкий АО, г Ноябрьск, ул Транспортная, д 2	Ноябрьск, Ямало-Ненецкий АО, г Ноябрьск, ул Транспортная, д 5	Ноябрьск, Ямало-Ненецкий АО, г Ноябрьск, ул Транспортная, д 16а
Источник информации	https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-noyabrsk-4951336367	https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-noyabrsk-5203961817	https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-noyabrsk-4822196795
Контактная информация	89821707030	89129105079	89137304578
Цена предложения, руб.	2 900 000	2 700 000	2 950 000
Цена за 1 кв. м, руб.	60 417	56 133	64 270
Населенный пункт	Ноябрьск	Ноябрьск	Ноябрьск
Тип дома (материал стен)	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Этаж	2/5	3/5	1/5
Площадь, кв. м	48,00	48,10	45,90
Физическое состояние	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт
Наличие мебели и техники	Мебель	Нет	Нет

8.2 Расположение объекта оценки и объектов-аналогов



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

Метка	Адрес	Номер аналога
флажок	Ямало-Ненецкий, Ноябрьск, Транспортная, 2, 150	Объект оценки
1	Ноябрьск, Ямало-Ненецкий АО, г Ноябрьск, ул Транспортная, д 2	1
2	Ноябрьск, Ямало-Ненецкий АО, г Ноябрьск, ул Транспортная, д 5	2
3	Ноябрьск, Ямало-Ненецкий АО, г Ноябрьск, ул Транспортная, д 16а	3

8.3 Обоснование корректировок

Корректировка на уторговывание.

Учитывает возможность торга и снижение стоимости путем переговоров продавца и покупателя в среднем на 1-10%. Корректировка учитывается при получении информации о возможности торга при прозвоне аналогов, консультациях с представителями ведущих агентств недвижимости города, а так же на основе обзоров макроэкономических исследований различных сегментов рынка недвижимости, периодически публикуемых в специализированных печатных и Интернет изданиях. Принимаем наиболее часто встречающееся значение интервала в размере 8%. В случаях, когда собственниками объектов-аналогов являются юридические лица - застройщики, величину корректировки принимаем равной 0%, так как торг в таких ситуациях, как правило, не ведется.

Корректировка на материал стен дома.

При проведении консультаций с представителями ведущих агентств недвижимости города было выявлено, что в настоящее время наибольшей популярностью пользуются новые монолитно-каркасные и кирпичные дома, а также дома, выполненные из мелкоштучных материалов. Среди старой застройки спрос высок как на кирпичные дома, так и на дома панельного/блочного исполнения.

Корректировка на этаж.

Учитывает снижение стоимости объекта за счет расположения на крайних этажах здания, поправка определена на основе данных полученных в результате консультаций с риэлторами региона (дисконт составляет 2%). Поправка на последний этаж не вносится, если над этажом, на котором расположен аналог, есть технический этаж или чердак, который фактически и является крайним. Для малоэтажных домов (до 3-х этажей) такая зависимость отсутствует. Принимаем все квартиры в малоэтажных домах равными квартирам на средних этажах в многоэтажном доме.

Корректировка на общую площадь.

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

Корректировка на местоположение.

Местоположение оказывает решающее влияние как на величину арендной платы, так и на стоимость недвижимости. Это интегральная характеристика, включающая в себя удаленность от центра, престижность, транспортную доступность, особенности ландшафта и ближайшего окружения (застройки). Поправка вычисляется из анализа сопоставимых сделок в том же секторе рынка. Объекты-аналоги находятся в том же районе, что и оцениваемый объект, либо в сопоставимых ему районах. Следовательно, в процессе настоящей оценки поправка на местоположение не применяется.

Корректировка на наличие мебели и техники.

Пожалуйста, укажите обоснование данной корректировки

Корректировка на качество отделки.

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

Таблица 8.3.1. Корректировки на состояние внутренней отделки, руб./кв. м

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

Описание ремонтных работ

Без отделки / требуется капитальный ремонт. Для первичного рынка недвижимости: В квартире не производились отделочные работы. Возможно, без внутренних перегородок. В квартире могут быть выполнены: стяжка пола, штукатурка стен, разводка электрики, установлена сантехника, двери, пластиковые окна. Для вторичного рынка это квартиры в которых удалена старая отделка. Так же данное состояние подразумевает комплекс мероприятий, связанных с ремонтными и отделочными работами, в ходе которых производится установка или замена отдельных конструктивных элементов, а также инженерных систем и оборудования на новые. В основном в таких квартирах необходимо выполнить: стяжку пола, штукатурку стен, разводку электрики, установку сантехники, дверей, пластиковых окон..

Под чистовую отделку. "Предчистовая отделка" это состояние отделки квартиры, В которой произведены следующие работы: «штукатурка стен, черновая стяжка пола под устройство напольных покрытий всех видов, прокладка теплых полов совместно с устройством стяжки, прокладка системы отопления (в полном объеме), подведение горячего и холодного водоснабжения (без комплектации и установки санфаянса), электросиловая разводка (без установки и комплектации электроприборов и оборудования), установка в оконные проемы пластиковых или деревянных окон со стеклопакетами. В квартире межкомнатные стены оштукатурены, произведена шпаклевка, стены подготовлены под оклейку обоев либо других финальных материалов. На полу есть стяжка, подготовлены под укладку финального покрытия (плитка, ламинат, линолеум). Подключена сантехника..

Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт. Это квартира пригодная для жилья, но без ремонта сделанного с применением современных, качественных материалов. Для проживания покупателю необходимо сделать косметический ремонт: переклеить обои, заново белить или красить потолок, менять половое покрытие и т.п. В кухне отсутствует дорогостоящая кухонная гарнитура. Санузел может быть оборудован старой сантехникой. Так же к этому состоянию относятся квартиры в сданных новых домах с ремонтом от застройщика в котором использованы не дорогие отделочные материалы, линолеум, простая плитка, простая сантехника..

Хорошее состояние. "Хорошее" - это ухоженная квартира с качественно сделанным ремонтом. В отделке квартиры использованы современные отделочные материалы, в квартире установлена современная, но не всегда дорогая сантехника. Отсутствует необходимость проводить косметический ремонт для дальнейшего проживания в квартире; Также к «хорошему» следует относить состояние квартиры, в которой был сделан «евроремонт» более 5-ти лет назад..

Отличное (евроремонт). "Отличное" - это состояние отделки квартиры, в которой произведен ремонт с применением высококачественных отделочных материалов. В квартире установлена современная сантехника и кухня (освещение, техника, гарнитура). В квартире должны отсутствовать какие-либо визуально заметные дефекты элементов отделки. Дополнительными (но только при условии отсутствия дефектов) отличительными признакам являются – «разноуровневые» потолки, скрытая разводка сантехнических труб, плитка в санузлах и на полу в кухне и коридоре, большие встроенные шкафы, паркетный пол, расположение розеток по стандартам, правильная высота выключателей, правильно подобранный стиль и материалы..

Ремонт премиум класса. "Евроремонт" - это состояние отделки квартиры, при котором выполнены следующие работы: - углы комнат приводятся к 90 градусам; - плоскости выровнены по вертикали и горизонтали; - произведен монтаж системы безопасности с домофоном и видео наблюдением. - монтаж электропроводки; - монтаж систем вентиляции и кондиционирования; - монтаж многоуровневых потолков; Евроремонт начинается с индивидуального дизайн-проекта. Дизайн- проект — это прежде всего чертежи, подбор материалов, комплектация мебелью и т.д. Производится монтаж сложных по конструкции стен, ниш, проемов, арок, колонн, лепного декора. При евроремонте утепляют и остекляют лоджии и балконы, обязательно ставят новые входные и внутренние двери, меняют окна. При выполнении евроремонта не допускается применение отделочных материалов низкого качества, а только высококачественные материалы от ведущих производителей, используемые материалы должны быть произведены в европейских странах и приобретены в фирменных магазинах или у официальных дилеров..

Внесение весовых коэффициентов

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался следующей формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу:

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

где:

K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S_i – общее количество корректировок i-ого аналога;

8.4 Определение стоимости оцениваемого объекта недвижимости

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

2 781 579 (два миллиона семьсот восемьдесят одна тысяча пятьсот семьдесят девять) рублей.

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки представлен в таблице ниже.

Таблица 8.4.1. Расчет рыночной стоимости объекта сравнительным подходом

Группы элементов сравнения, ед. изм.	Объект оценки	Расчет рыночной стоимости объекта оценки					
		Аналог № 1		Аналог № 2		Аналог № 3	
Адрес	Ямало-Ненецкий, Ноябрьск, Транспортная, 2, 150	Ноябрьск, Ямало-Ненецкий АО, г Ноябрьск, ул Транспортная, д 2	0,0%	Ноябрьск, Ямало-Ненецкий АО, г Ноябрьск, ул Транспортная, д 5	0,0%	Ноябрьск, Ямало-Ненецкий АО, г Ноябрьск, ул Транспортная, д 16а	0,0%
Цена предложения, руб.	—	2 900 000		2 700 000		2 950 000	
Цена за 1 кв. м, руб.	—	60 417		56 133		64 270	
Уторговывание	—	-8,0%		-8,0%		-8,0%	
Скорректированная цена предложения за 1 кв. м, руб.	—	55 583		51 642		59 129	
Тип дома (материал стен)	Кирпич	Кирпич	0,0%	Кирпич	0,0%	Кирпич	0,0%
Этаж	1	2/5	2,0%	3/5	2,0%	1/5	0,0%
Площадь, кв. м	49,80	48,00	0,0%	48,10	0,0%	45,90	0,0%
Наличие мебели и техники	—	Мебель	-3,0%	Нет	0,0%	Нет	0,0%
Общая процентная поправка		-9,0%		-6,0%		-8,0%	
Физическое состояние	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	0	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	0	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	0
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.		54 979		52 765		59 129	
Весовые коэффициенты		0.2778		0.3333		0.3889	
Средневзвешенная стоимость 1 кв. м, руб.						55 855	
Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб.						2 781 579	

9 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В процессе выполнения задания на оценку были проанализированы три основных подхода к определению стоимости объекта недвижимости; затратный, сравнительный и доходный. Задачей Оценщика являлось дать как можно более четкий и однозначный ответ Заказчику относительно величины стоимости его собственности.

- Затратный подход полезен в основном для оценки объектов, для которых не существует рынка сбыта. Недостатком затратного подхода являются его статичность и невозможность учесть политическую и экономическую ситуацию в стране, ожидания инвестора, и все негативные элементы. В данном Отчете затратный подход не применялся.
- Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей.
- Доходный подход отражает ту предельную стоимость, больше которой потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые ставки доходности, не будет платить. Инвесторы для данного типа объектов опираются в основном на стремление получить максимальный доход от владения. Учитывая, что дом не является объектом коммерческой недвижимости, доходный подход не применялся.

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

Таблица 9.1.1. Согласование полученных результатов

Наименование подхода	Значение	Удельный вес	Удельное значение, округленно
Затратный подход	Не применялся	—	—
Сравнительный подход	2 781 579	1,0	2 780 000
Доходный подход	Не применялся	—	—

Источник: расчеты ООО Ассоциация АЛКО

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: Ямало-Ненецкий АО, г Ноябрьск, ул Транспортная, д 2, кв 150, составляет: 2 780 000 (два миллиона семьсот восемьдесят тысяч) рублей

10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для расчета ликвидационной стоимости объекта оценки, в данном Отчете использован метод Галасюков, который учитывает два базовых фактора: фактор стоимости денег во времени и фактор эластичности спроса по цене. С учетом указанных факторов ликвидационная стоимость объекта оценки определяется по следующей формуле:

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

где,

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

$C_{р}$ - рыночная стоимость объекта оценки (ден. ед.);

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

m – количество периодов начисления процентов в течение года;

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

K_e – поправочный коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта оценки.

Величина t_d , в свою очередь, рассчитывается по формуле:

$$t_{д} = t_{рд} - t_{ф}$$

где,

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

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

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

В качестве годовой ставки дисконта принята среднерыночная среднесрочная ставка доходности рынка ГКО и ОФЗ на дату оценки, которая составляет 9,18% (Московская биржа. <http://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/>).

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

Таблица 10.1.1. Зависимость типа спроса от факторов.

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса
Значительное	Незначительное	Абсолютно эластичный
Значительное	Среднее	Сильно-эластичный
Значительное	Значительное	Средне-эластичный
Среднее	Незначительное	Слабо-эластичный
Среднее	Среднее	С единичной эластичностью
Среднее	Значительное	Слабо-неэластичный
Незначительное	Незначительное	Средне-неэластичный
Незначительное	Среднее	Сильно-неэластичный
Незначительное	Значительное	Абсолютно неэластичный

Источник: Галасюк В.В., Галасюк В.В. «Практические аспекты учета фактора эластичности спроса по цене при определении ликвидационной стоимости объектов оценки и характеристика их ликвидности». Вестник оценки. – 2003 г. - №4 – С.28-33

Значения поправочного коэффициента КЭ в зависимости от подтипа спроса приведены в таблице ниже.

Таблица 10.1.2. Определение исходных параметров для расчета скидки на ликвидность применительно к Объекту оценки.

Подтип спроса	Коэффициент эластичности спроса по цене	Коэффициент, учитывающий эластичность
Абсолютно эластичный	бесконечность	1,00
Сильно-эластичный	3,00	1,00
Средне-эластичный	1,75	0,94
Слабо-эластичный	1,25	0,85
С единичной эластичностью	1,00	0,76
Слабо-неэластичный	0,83	0,68
Средне-неэластичный	0,50	0,46
Сильно-неэластичный	0,16	0,16
Абсолютно неэластичный	0,00	0,00

Источник: Галасюк В.В., Галасюк В.В. «Практические аспекты учета фактора эластичности спроса по цене при определении ликвидационной стоимости объектов оценки и характеристика их ликвидности». Вестник оценки. – 2003 г. - №4 – С.28-33

Объект оценки характеризуется средним количеством покупателей (степень ликвидности – средняя) и незначительным уровнем специализации. Коэффициент, учитывающий эластичность спроса по цене, составит 0,85.

Таблица 10.1.3. Расчет ликвидационной стоимости объекта оценки

Наименование	Значение
Рыночная стоимость (СР), руб.	2 780 000
Количество периодов начисления процентов в течение года (m)	12
Годовая ставка дисконта (i), %	9,18
Продолжительность разумно долгого периода экспозиции объекта (трд), лет	0,25
Продолжительность фиксированного периода экспозиции объекта (тл), лет	0,08
Коэффициент, учитывающий эластичность спроса по цене	0,85
Ликвидационная стоимость (Сл), руб. (округленно)	2 340 000

Источник: Галасюк В.В., Галасюк В.В. «Практические аспекты учета фактора эластичности спроса по цене при определении ликвидационной стоимости объектов оценки и характеристика их ликвидности». Вестник оценки. – 2003 г. - №4 – С.28-33

Таким образом, ликвидационная стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: Ямало-Ненецкий АО, г Ноябрьск, ул Транспортная, д 2, кв 150, составляет: 2 340 000 (два миллиона триста сорок тысяч) рублей

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

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

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

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

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

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

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

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

12 СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

При подготовке данного Отчета Исполнителем были использованы нижеследующие материалы.

Данные, предоставленные Заказчиком (копии):

- Право собственности/ЕГРН;
- Задание на оценку;

Нормативные акты:

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

Стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
- Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Федеральный стандарт оценки №9 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327;
- Федеральный стандарт оценки №12 «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)» от 17.11.2016 № 721;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: НП СРО "ДСО"

Научная литература:

- Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости / Е. И. Тарасевич. — С.-Пб: СПбГТУ, 1997.
- Оценка рыночной стоимости недвижимости / Под ред. В. М. Рутгайзера. Учебно-практическое пособие. — М.: Дело, 1998.
- Федотова М. А., Уткин Э. А. Оценка недвижимости и бизнеса / М. А. Федотова, Э. А. Уткин. — М., 2002.
- Галасюк В.В., Галасюк В.В. «Практические аспекты учета фактора эластичности спроса по цене при определении ликвидационной стоимости объектов оценки и характеристика их ликвидности». Вестник оценки. – 2003 г. - №4 – С.28-33

13 Приложение 1. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ



г. Тюмень, Россия

«11» января 2022 г.

ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 7591R/776/500001/22

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 7591R/776/500001/22 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

Горячева Елена Сергеевна
Россия, г. Тюмень, ул. Хохрякова, д. 52/3
ИНН: 720301320800

2. СТРАХОВЩИК:

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. «Б».
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001
Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

С 00:00 часов «15» января 2022 г. по 24:00 часов «14» января 2023 г. (Период страхования).

4. СТРАХОВАЯ СУММА:

30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю
10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

6. ФРАНШИЗА:

Не установлена.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

В соответствии с п. 2.1.1 Правил.

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

8.1. Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением суда или 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.

8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

9. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

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

10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Территория страхования: Российская Федерация.

СТРАХОВЩИК
АО «АльфаСтрахование»

Начальник отдела Блока корпоративных продаж
Тюменского филиала Уральского регионального
центра

должность
Суворова Наталья Васильевна
Ф.И.О.

Доверенность № 2465/21N от 01.03.2021 г.

СТРАХОВАТЕЛЬ
Горячева Елена Сергеевна

Ф.И.О.

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 021119-1

« 11 » июня 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

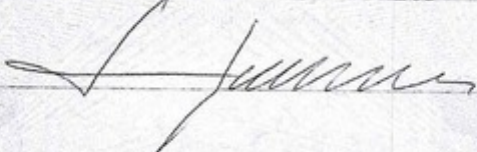
выдан

Горячевой Елене Сергеевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 11 » июня 2021 г. № 203

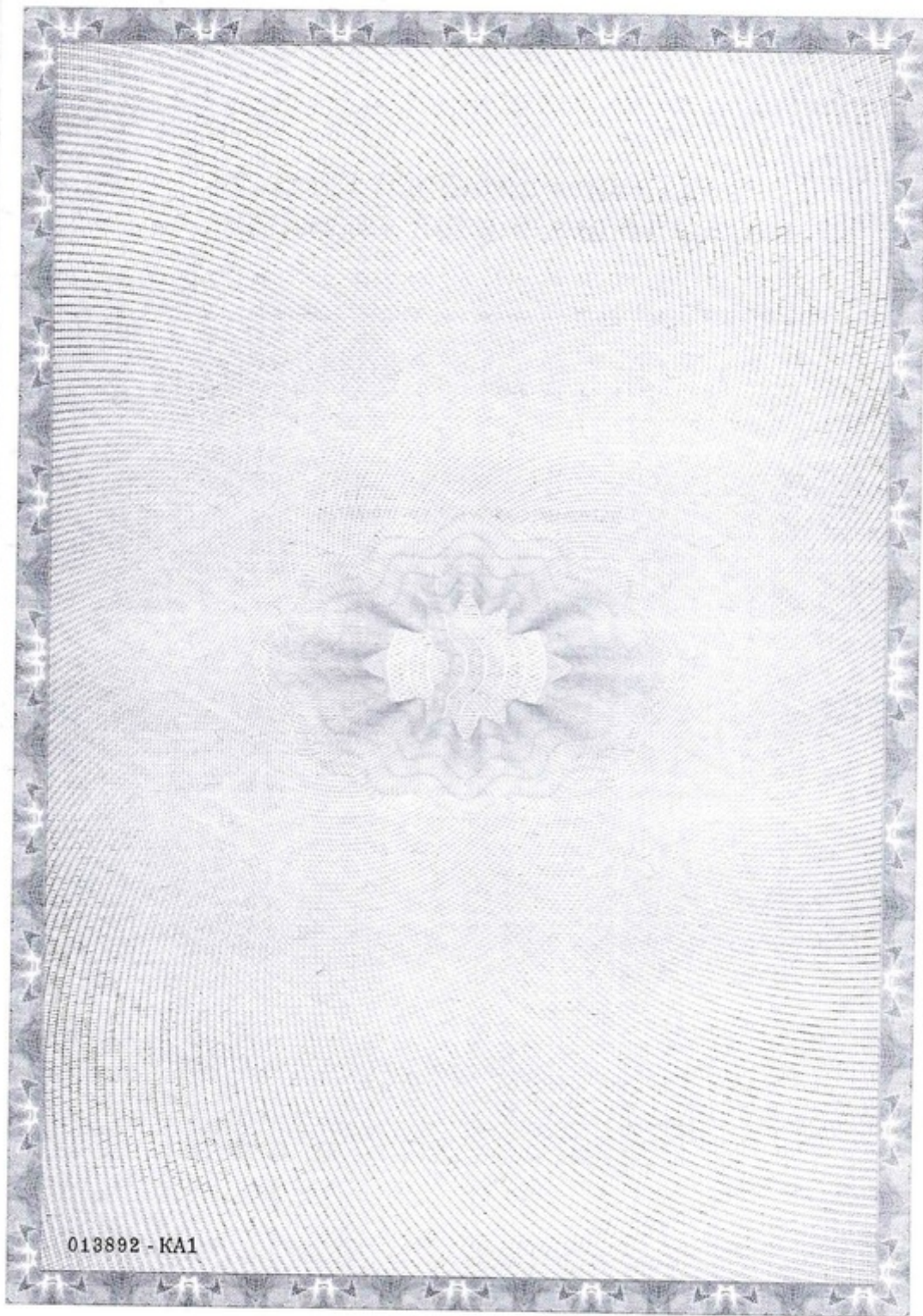
Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 11 » июня 2024 г.

АО «ФРЦ» Москва 2021 г. - 12 16 884



013892 - KA1

**Выписка № 13764
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО «Ассоциация АЛКО»

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

о том, что

Горячева Елена Сергеевна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков»,

включен(а) в реестр оценщиков 27.01.2015 г. за регистрационным № 0823
(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено
(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 15.05.2018 г.

Дата составления выписки 15.05.2018 г.

Генеральный директор
НП СРО «Деловой Союз Оценщиков»


М.П. 

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ТОМЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ

ДИПЛОМ

Настоящий диплом выдан
Горячевой
Елене Сергеевне

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 001463

в том, что он(а) с 18 ноября 2013 г. по 11 ноября 2014 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку по программе
«Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

Аттестационная комиссия решением от 11 ноября 2014 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации)
Горячевой Елены Сергеевны

на ведение профессиональной деятельности в сфере

«Оценочной деятельности»

Диплом является документом установившего образца
в профессиональной переподготовке



Регистрационный номер 36.09-002

г. Томск, 2014





Общество с ограниченной
ответственностью
«Ассоциация АЛКО»

г. Тюмень, ул. Хохрякова, 52/3
т/ф (3452) 25-79-60, 25-72-14

р/с 40702810167020100711
в Западно-Сибирском банке СБ РФ г. Тюмени
к/с 3010181080000000651 КИП 720301001
БИК 047102651, ИНН 7203391553

Доверенность № 07/2022

г. Тюмень, Тюменская область, Российская Федерация
Девятое июня две тысячи двадцать второго года

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация АЛКО», (ИНН 7203391553) действующее на основании Устава, зарегистрированное 03.10.1996 года за номером 3310 серия ТМЛ-III, основной государственный регистрационный номер 1167232077077, согласно Свидетельству о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц (серия 72 № 002431568), находящееся по адресу: г. Тюмень, ул. Хохрякова, 52/3, в лице директора Долгих Алексея Владимировича, действующего на основании Устава, настоящей доверенностью уполномочивает руководителя Департамента развития **Миловидову Анастасию Алексеевну** (дата рождения 23.09.1995, Паспорт 7119 №475786 выдан 24.10.2019 г. УМВД России по Тюменской области, зарегистрирован по адресу: г. Тюмень, ул. Пермякова, д.20/1, кв.24,) оформлять договоры на оказание услуг оценщика, отчеты об оценке, акты приема-передачи отчетов об оценке, выписки из отчетов об оценке, а также другие документы (в т.ч. финансовые) с правом их подписи; получать товарно-материальные ценности и совершать все необходимые действия, связанные с выполнением данного поручения.

Полномочия по настоящей доверенности не могут быть переданы другим лицам.
Настоящая доверенность выдана сроком на один год.

Подпись Миловидовой Анастасии Алексеевны удостоверяю.

Директор ООО «Ассоциация АЛКО»



А.В. Долгих

**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 7591R/776/02378/1**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 7591R/776/02378/1 (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: Наименование: ООО «Ассоциация Алко»
Местонахождение: 625000, г. Тюмень, ул. Хохлаева, 52/3
ИНН: 7203391553

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;
в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (Застрахованного лица), в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности 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.
- страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:
- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер 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: 120 000 000,00 (Сто двадцать миллионов и 00/100) рублей.
Лимит ответственности: по одному страховому случаю устанавливается в размере 120 000 000,00 (Сто двадцать миллионов и 00/100) рублей.
Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в п. 3.1 настоящего Договора.

Франшиза: не установлена.
Территория страхования: Российская Федерация.
Срок действия Договора страхования: Договор страхования вступает в силу с «30» ноября 2021 г. и действует до «29» ноября 2022 г. включительно.
По Договору страхования покрываются исключительно претензии или иски о возмещении вреда, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»

/Суворова Н.В./

Место и дата выдачи полиса: г. Тюмень, «23» ноября 2021 г.

Страхователь:

/Долгих А.В./

дубликат
от 06.09.2016



СВИДЕТЕЛЬСТВО

Общество с ограниченной ответственностью
"Ассоциация АЛКО"

Является членом Ассоциации
«Сообщество оценочных компаний «СМАО»

ИНН 7203391553
Адрес: 625000, г. Тюмень, ул. Хохрякова, д. 52/3

Свидетельство № 289
Дата выдачи: 04 августа 2005

Генеральный директор



А.И. Вясева

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Ассоциация «Сообщество оценочных компаний «СМАО»

14 Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА

Право собственности/ЕГРН

ФГИС ЕГРН				
полное наименование органа регистрации прав				
				Раздел 1
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости				
Сведения о характеристиках объекта недвижимости				
На основании запроса от 25.01.2022 г., поступившего на рассмотрение 25.01.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:				
Помещение				
(код объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1 ;	Всего разделов:	Всего листов выписки:
25.01.2022	№ 99/2022/445410588			
Кадастровый номер:		89:12-110301-263		

Номер кадастрового квартала:	89:12-110303
Дата присвоения кадастрового номера:	25.11.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	64, 89:12-010101:00:1390-150
Адрес:	Ямало-Ненецкий автономный округ, г Ноябрьск, ул Транспортная, д 2, кв 150
Площадь:	49,8
Назначение:	Жилое помещение
Наименование:	Жилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	данные отсутствуют № 04
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	1148761,5

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение				
(код объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1 ;	Всего разделов:	Всего листов выписки:
25.01.2022	№ 99/2022/445410588			
Кадастровый номер:		89:12-110301-263		

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	89:12-110303-278
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	
данные отсутствуют	

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
--	--------------------

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение				
(код объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1 ;	Всего разделов:	Всего листов выписки:
25.01.2022	№ 99/2022/445410588			
Кадастровый номер:		89:12-110301-263		

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
--	--

Право собственности/ЕГРН

Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.
Получатель выписки:	НИКУЛИН СТАНИСЛАВ ЮРЬЕВИЧ

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2

Помещение		
<small>(вид объекта недвижимости)</small>		
Лист № <u>Раздела 2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> ; _____	
Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____	
25.01.2022 № 99/2022/445410588		
Кадастровый номер: 89:12:110301:263		
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1 Багатьров Абдулла Абдурафикович; Багатьрова Зинфира Ильсовна	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1 Совместная собственность, № 89-89/007-89/007/201/2016-2788/2 от 17.03.2016	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3. 3.1.1	вид:	Ипотека
	дата государственной регистрации:	22.04.2021
	номер государственной регистрации:	89-12-110301-263-89/025/2021-4
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	206 месяцев
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Банк ВТБ", ИНН: 7702070139
основание государственной регистрации:	"Договор об ипотеке" №623/1515-0001106-301 от 14.04.2021	
5. Заявления в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6. Сведения о возражениях в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7. Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9. Правопретензии и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перевода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Задание на оценку

Задание на оценку		
Объект оценки: Двухкомнатная Квартира		
<p>Описание объекта оценки: (Приводится исчерпывающее описание объекта оценки, его технические характеристики в соответствии с правоустанавливающими документами, в том числе состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии); характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики; права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.)</p>	<p>Месторасположение (нахождение) Объекта оценки (город, район, улица, дом, кв.): Объект оценки:</p>	<p>Имущественные права на объект оценки</p>
	<p>Двухкомнатная квартира общей площадью 49,8 кв. м; адрес: Ямало-Ненецкий автономный округ, г Ноябрьск, ул Транспортная, д 2, кв 150</p>	<p>Собственник Багатыров Абдулла Абдурафикович</p>
Цель оценки:	Банкротство	
Вид определяемой стоимости:	Рыночная стоимость	
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	Принятие на баланс/Реализация в рамках процедуры Банкротства	
Дата оценки*:	«10» июня 2022 г.	
Срок проведения оценки: **	с «10» июня 2022 г. по «15» июня 2022 г.	
Дата предоставления отчетов об оценке Представителю Заказчика***	«15» июня 2022 г.	
Стоимость услуг по оценке, в том числе НДС 18% / НДС не облагается, рублей РФ****	4 500,00 .рублей без НДС	
Контактная информация для проведения осмотра объекта оценки (Указывается контактная информация (телефон и ФИО собственников или их представителей и т.д.) для организации просмотра оцениваемого объекта)	Сотрудник Банка ВТБ (ПАО) Савин Вадим Андреевич Тел +7 (932) 098-56-29	
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	Осмотр не возможен клиент не контактен	
Дополнительная информация по объекту оценки		

1

Задание на оценку

Допущение о состоянии внутренней отделки	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт
--	--

- * Дата оценки совпадает с датой осмотра объекта оценки.
- ** Срок проведения оценки начинается с даты осмотра объекта оценки.
- *** Указывается дата, следующая за датой окончания срока проведения оценки.
- **** Указывается один из вариантов в зависимости от того, является ли Исполнитель плательщиком НДС.
- ***** Расчетная денежная сумма, за которую объект недвижимости может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях.

Представитель ВТБ (ПАО) Савин Вадим Андреевич
Руководитель ГРПА
(ФИО, должность)



(подпись)

«09» июня 2022 года.

15 Приложение 3. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ

Аналог 1

← → ↻ 🏠 domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-noyabrsk-4951336367

2 900 000

2-комн. квартира, 48 м², 2/5 эт.

Ямало-Ненецкий автономный округ, Ноябрьск, Транспортная улица, 2, Ноябрьск, Ямало-Ненецкий АО

★ E
🔔 F

Информация о предложении

Тип: Квартира
Тип объекта: Вторичная
Комнаты: 2
Этаж: 2/5
Площадь: 48 м²
Площадь кухни (м²): 7.1 м²
Жилая площадь (м²):
Цена: 2 900 000

Цена за м²: 60 417
Материал здания: Кирпич
Дата публикации объявления: 19/4/2022
Дата обновления объявления: 28/5/2022
Номер в каталоге: 4951336367

Информация о доме ?

Год постройки: 1985
Год ввода в эксплуатацию: 1985
Серия: 85-04.86 кирпичный
Тип: Многоквартирный дом
Макс. этажность: 5
Мин. этажность: 5
Кол-во подъездов: 12

Перекрытия: Железобетонные
Стены: Кирпич
Мусоропровод: Нет
Отопление: Центральное
Газ.плита: Нет

Расположение

← → ↻ 🏠 domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-noyabrsk-5203961817

2 700 000

2-комн. квартира, 48.1 м², 3/5 эт.

Ямало-Ненецкий автономный округ, Ноябрьск, Транспортная улица, 5, Ноябрьск, Ямало-Ненецкий АО

Тип объекта: Вторичная

Комнаты: 2

Этаж: 3/5

Площадь: 48.1 м²

Площадь кухни (м²): 8.2 м²

Жилая площадь (м²): 27.5 м²

Цена: 2 700 000

Материал здания: Кирпич

Дата публикации объявления: 11/6/2022

Дата обновления объявления: 14/6/2022

Номер в каталоге: 5203961817

Информация о доме ?

Год постройки: 1986

Год ввода в эксплуатацию: 1986

Серия: 85/04-1

Тип: Многоквартирный дом

Макс. этажность: 5

Мин. этажность: 5

Кол-во подъездов: 8

Перекрытия: Железобетонные

Стены: Кирпич

Мусоропровод: Нет

Отопление: Центральное

Газ.плита: Да

Расположение



Ямало-Ненецкий автономный округ, Ноябрьск, Транспортная улица, 5, Ноябрьск, Ямало-Ненецкий АО

Это расположение Похожее расположение

← → ↻ 🏠 domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-noyabrsk-4822196795

2 950 000

2-комн. квартира, 45.9 м², 1/5 эт.
Ямало-Ненецкий автономный округ, Ноябрьск, Транспортная улица, 16А, Ноябрьск, Ямало-Ненецкий АО

 В избран
 Получать

Тип: Квартира	Цена за м²: 64 270 <input type="checkbox"/>
Тип объекта: Вторичная	Материал здания: Кирпич
Комнаты: 2	Дата публикации объявления: 20/3/2022
Этаж: 1/5	Дата обновления объявления: 19/5/2022
Площадь: 45.9 м²	Номер в каталоге: 4822196795
Площадь кухни (м²): 7.4 м²	
Жилая площадь (м²):	
Цена: 2 950 000 <input type="checkbox"/>	

Информация о доме ?

Год постройки: 1988	Перекрытия: Железобетонные
Год ввода в эксплуатацию: 1988	Стены: Смешанные
Серия: в Росреестре не значится	Мусоропровод: Нет
Тип: Многоквартирный дом	Отопление: Центральное
Макс. этажность: 5	Газ.плита: Нет
Мин. этажность: 1	
Кол-во подъездов: 7	

Расположение

Ямало-Ненецкий автономный округ, Ноябрьск, Транспортная улица, 16А, Ноябрьск, Ямало-Ненецкий