ООО «Ассоциация АЛКО»
625000 г. Тюмень, ул. Хохрякова, 52/3
тел.: (3452) 25-79-60, 25-72-14

ОТЧЕТ № 4013-Ф/2023

об оценке квартиры

Адрес: Ямало-Ненецкий автономный округ, г Лабытнанги, ул Советская, д 24, корп А, кв 10

Адрес по ФИАС/ По заданию: Ямало-Ненецкий АО, г Лабытнанги, ул Советская, д 24а, кв 10

Дата определения стоимости: 08.09.2023

Заказчик: Банк ВТБ (ПАО)

Заемщик: Банк ВТБ (ПАО)

Исполнитель: ООО Ассоциация АЛКО

Дата составления: 08.09.2023

Тюмень ● 2023

Выполнено Банк Оценщик в системе

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 24
8.1 Выбор объектов-аналогов 24
8.2 Расположение объекта оценки и объектов-аналогов 26
8.3 Обоснование корректировок 27
8.4 Определение стоимости оцениваемого объекта недвижимости 32
9 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ 34
10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 35
11 СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР 37
12 СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ 38
13 Приложение 1. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ 39
14 Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА 51
15 Приложение 3. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ 57

1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1 Задание на оценку

Параметр	Значение
Объект оценки	Недвижимое имущество (двухкомнатная квартира 48,40 кв. м), расположенное по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, г Лабытнанги, ул Советская, д 24, корп А, кв 10
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Недвижимое имущество (двухкомнатная квартира 48,40 кв. м), расположенное по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, г Лабытнанги, ул Советская, д 24, корп А, кв 10 Кадастровый/условный номер: 89:09:020106:413
Характеристика Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики Объекта оценки приведены: Задание на оценку Выписка из ЕГРН
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности в соответствии со следующими документами: Не указано
Наличие ограничений (обременений)	Ипотека в силу закона Выписка из ЕГРН от 07.09.2023г. № КУВИ-001/2023-204375497
Цель оценки	Определение стоимости Объекта оценки для банкротства
Предпосылки стоимости	Сделка совершается с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Предполагаемым использованием объекта оценки является его текущее использование. В рамках предоставления кредита осуществляется передача объекта в качестве обеспечения в виде залога. По обстоятельствам невыполнения заемщиком условий предоставления кредита под залог недвижимости в рамках процедуры обращения взыскания на заложенное имущество объект будет реализован в условиях вынужденной продажи в течение ограниченного срока экспозиции (1 месяц)
Вид определяемой стоимости	Рыночная и ликвидационная
Дата оценки	08.09.2023
Специальные допущения / иные существенные допущения	Отсутствуют
Ограничения оценки	Отсутствуют
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Отчет об оценке, в том числе итоговая стоимость, может быть применен только для целей банкротства
Предполагаемые пользователи результата оценки и отчета об оценке (помимо Заказчика оценки)	Банк ВТБ
Форма составления отчета об оценке	Электронный документ
Формы представления итоговой стоимости	Оценка стоимости приводится без суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость
Порядок и сроки предоставления	Необходимые для оценки материалы и информация переданы

Параметр	Значение
информации	Заказчиком в день заключения договора
Особенности осмотра объекта	Отсутствуют
Препятствия к осмотру объекта	Объект оценки не предоставлен для внутреннего осмотра.
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	Отсутствует

Оценка объекта выполняется оценщиком в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

1.2 Применяемые стандарты оценки

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Федеральный стандарт оценки №9 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: НП СРО "ДСО"

Федеральные стандарты оценки (ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО №7, ФСО №9) 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/776/500087/22, выдан АО "АльфаСтрахование", страховая сумма: 120 000 000 рублей, дата выдачи: 14.11.2022, срок действия: с 30.11.2022 по 29.11.2023.
Оценщик	Горячева Елена Сергеевна Почтовый адрес Оценщика: 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"(119180, г. Москва, Большая Якиманка, д. 31, оф. 205), 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/776/500001/23, страховая сумма: 30 000 000 рублей, дата выдачи: 09.01.2023, срок действия полиса: с 15.01.2023 по 14.01.2024
Привлекаемые к проведению оценки специалисты	Для проведения работ по оценке не привлекались другие специалисты, помимо указанного выше Оценщика.
Заказчик	Банк ВТБ (ПАО)

1.4 Основные факты и выводы

Параметр	Значение
Объект оценки	Недвижимое имущество (двухкомнатная квартира 48,40 кв. м), расположенное по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, г Лабытнанги, ул Советская, д 24, корп А, кв 10
Адрес по ФИАС	Ямало-Ненецкий АО, г Лабытнанги, ул Советская, д 24а, кв 10
Кадастровый/условный номер	89:09:020106:413
Правообладатели оцениваемого имущества	Скурту Евгений Иванович, Право собственности, дата получения права: 07.07.2015
Ограничения (обременения) права	Ипотека в силу закона Выписка из ЕГРН от 07.09.2023г. № КУВИ-001/2023-204375497
Дата осмотра	08.09.2023
Дата оценки	08.09.2023
Период проведения оценки	С 08.09.2023 по 08.09.2023
Основание для проведения оценки	Договор № 335 от 04.10.2022
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке (НДС не облагается)	Сравнительный подход: 5 440 000 руб. Доходный подход: не применялся Затратный подход: не применялся
Рыночная стоимость Объекта оценки	**5 440 000 (пять миллионов четыреста сорок тысяч) рублей**
Ликвидационная стоимость Объекта оценки	**4 530 000 (четыре миллиона пятьсот тридцать тысяч) рублей**

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

Оценщик

Горячева Елена Сергеевна

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. Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.
4. 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.
5. 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.
6. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
7. Все исходные данные по объекту оценки, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, предоставлены Заказчиком и считаются достоверными.
8. 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.
9. 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 объекта оценки НДС не учитывается.
10. 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.
11. Согласно Заданию на оценку, итоговый результат оценки стоимости приводится без суждения о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться эта стоимость.
12. 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.
13. 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.
14. Характеристики конструктивных элементов здания указаны на основании визуального осмотра и в соответствии с предоставленными Заказчиком документами.

3 ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1 Описание Объекта оценки

Объектом оценки является двухкомнатная квартира, расположенная на 1-м этаже дома по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, г Лабытнанги, ул Советская, д 24, корп А, кв 10, кадастровый/условный номер 89:09:020106:413.

Характеристика месторасположения	
Транспортная доступность	Хорошая

Описание района расположения Объекта оценки		
Окружающая застройка	Преимущественно жилая	
Наличие и описание улучшений	Парки	Нет
	Скверы	Есть
	Водоем	Есть
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	Нет	
Экологическая обстановка	Благоприятная (Суждение эксперта)	
Наличие и тип автомобильной парковки	Организованная на придомовой территории	
Срок экспозиции для ликвидационной стоимости, мес.	1	
Состояние прилегающей территории	Хорошее	

Описание здания, подъезда	
Наименование жилого комплекса	-
Год постройки дома	1984 (https://dom.mingkh.ru/yamalo-neneckiy-ao/labytnangi/1188342)
Год последнего капитального ремонта	Нет данных
Группа капитальности	I
Физический износ по данным БТИ, %	Нет данных
Физический износ здания, %	26 (определялся исходя из нормативного срока жизни для данного типа домов (150 лет) и результата визуального осмотра)
Серия дома	-
Этажность дома	2 (https://dom.mingkh.ru/yamalo-neneckiy-ao/labytnangi/1188342)

Описание здания, подъезда		
Материал стен	Кирпич (https://dom.mingkh.ru/yamalo-neneckiy-ao/labytnangi/1188342)	
Характеристика перекрытий	Нет данных	
Состояние подъезда	Хорошее	
Видимые дефекты фасада	Существенные видимые не обнаружены	
Благоустройство дома (наличие лифта, мусоропровода, кодового замка/домофона, консьержа)	Лифт	Нет
	Мусоропровод	Нет
	Охрана	Отсутствует
Наличие информации о признании здания аварийным/ветхим	Здание не является аварийным/ветхим. Источник информации: https://dom.gosuslugi.ru/#!/house-view?guid=9be3ed32-ba9b-4597-90c1-66b6a4f05c76&typeCode=1	
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»	Не включен в программу, Источник информации: https://stroi.mos.ru/novaia-proghramma-rienovatsii-piatietazhiek	
Здание является объектом культурного наследия	Не является, Источник информации: https://dom.mingkh.ru/yamalo-neneckiy-ao/labytnangi/1188342	
Наличие дополнительных услуг для жильцов	Отсутствуют	
Прочие особенности дома	Не обнаружены	

Описание Объекта оценки	
Этаж расположения	1
Тип планировки	Фиксированный
Количество комнат	2 (по данным Выписки из ЕГРН)
Площадь Объекта оценки, кв. м	48,40 (по данным Выписки из ЕГРН)
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	Нет данных (по данным Выписки из ЕГРН)
Вспомогательные и подсобные помещения, кв. м	Нет данных
Кол-во и тип санузлов	Нет данных
Вид из окна	Нет данных
Высота потолков, м	Нет данных
Наличие следов протечек на потолке	Не обнаружены
Видимые дефекты отделки	Нет
Отопительные приборы	Нет данных
Прочие особенности объекта	Нет данных

Инженерное оборудование дома	
Холодное водоснабжение	Централизованное
Горячее водоснабжение	Нет данных
Канализация	Централизованная
Электроснабжение	Централизованное
Газоснабжение	Отсутствует
Отопление	Централизованное
Кухонная плита	Не установлена, предполагается к установке электрическая
Сантехника/состояние	Имеется возможность подключения сантехнического оборудования/Нет данных

Описание внутренней отделки Объекта оценки	
Общее состояние	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт

Юридический статус, согласно представленной документации	
Правообладатель	Скурту Евгений Иванович
Вид права	Право собственности, дата получения права: 07.07.2015
Обременения	Ипотека в силу закона Выписка из ЕГРН от 07.09.2023г. № КУВИ-001/2023-204375497
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.

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

$$\text{Износ (\%)} = EA / (EA+RL),$$

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:

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

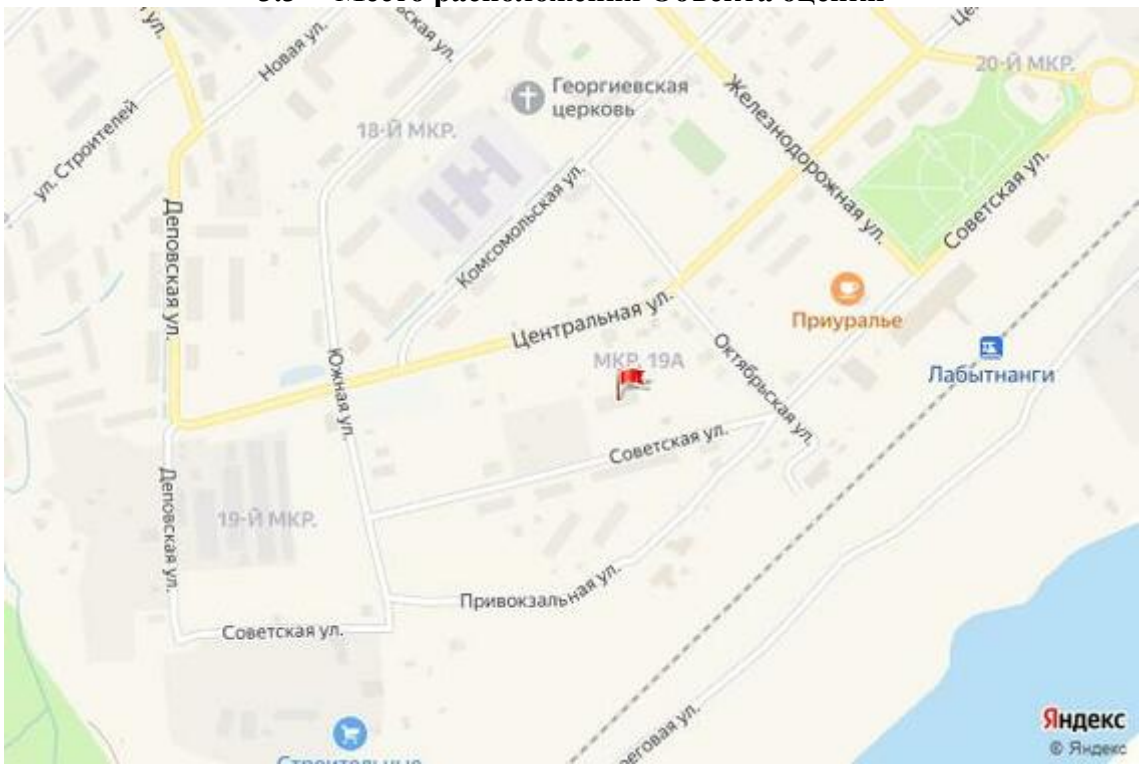
где: YO — год капитального ремонта здания; YB — год постройки здания; YA — год оценки; NL — продолжительность экономической жизни (срок службы).

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	111	39	26%

Физический износ здания, в котором расположен Объект оценки, рассчитанный методом анализа эффективного возраста в процентном выражении, составляет округленно 26%.

3.3 Место расположения Объекта оценки



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

Метка	Адрес	Номер аналога
флажок	Ямало-Ненецкий, Лабытнанги, Советская, 24а, 10	Объект оценки

3.4 Фотографии Объекта оценки

1. Фасад здания



2. Фасад здания



3. Фасад здания



4. Фасад здания



5. Номер дома



6. Прилегающая территория



7. Информационный щит



8. Вход в подъезд



9. Подъезд внутри



10. Подъезд внутри



11. Лестничная площадка



12. Входная дверь



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

Лабытнанги – город окружного значения в Ямало-Ненецком автономном округе, расположенный в 20 км от Салехарда. Население города составляет порядка 26,5 тысяч человек по состоянию на 2021 год. Лабытнанги является базой строительной индустрии автономного округа.

Жилой фонд типичен для северных городов, особенностью города является почти полное отсутствие индивидуальных домовладений. Многоквартирные жилые дома оставляют 99% от общего количества жилых зданий. Это связано, прежде всего, с климатическими условиями. Жилищный фонд г. Лабытнанги состоит из благоустроенных зданий и зданий с частичным благоустройством (ветхий фонд). Основной пик застройки города пришелся на 70-80-ее года прошлого века, поэтому в нем большое количество ветхих деревянных зданий старше 25 лет.

На вторичном рынке недвижимости г. Лабытнанги на сегодняшний день средняя цена квадратного метра составляет порядка 69 860 руб./кв.м. Дороже всего реализуются однокомнатные квартиры с показателем 79 021 руб./кв.м. Далее следуют двухкомнатные квартиры - они достигли отметки 73 370 руб.кв.м. Показатели трехкомнатных и многокомнатных квартир – 66 582 руб./кв.м и 59 778 руб./кв.м.



Рис. Распределение средневзвешенной цены предложения на вторичном рынке в зависимости от комнатности, г. Лабытнанги, февраль 2022 г.

Общая стоимость однокомнатных квартир и студий начинается от 970 тыс. руб., двухкомнатных – от 1 500 тыс. руб., трехкомнатных – от 2 000 тыс. руб., многокомнатных квартир – от 3 200 тыс. руб. Большой разброс минимального и максимального показателей на рынке напрямую связан с капитальностью и местоположением объектов.

Тип квартир	Стоимость предложения на вторичном рынке жилья, руб./кв.м		
	Минимальная	Средняя	Максимальная
1-комнатные	31 056	79 021	137 720
2-комнатные	28 736	73 370	148 150
3-комнатные	27 027	66 582	156 463
4-комнатные	37 209	59 778	95 960
В общем по рынку	27 027	69 860	156 463

По объему предложения на вторичном рынке превалирует сегмент трёхкомнатных квартир, его доля достигла 41,2 %, следом расположились двухкомнатные квартиры с показателем 36,5%. Однокомнатные объекты занимают меньший объем – 18,8% общего объема предложения. Четырех- и многокомнатные объекты на рынке представлены в наименьшем количестве, всего 3,5% от объема предложения.

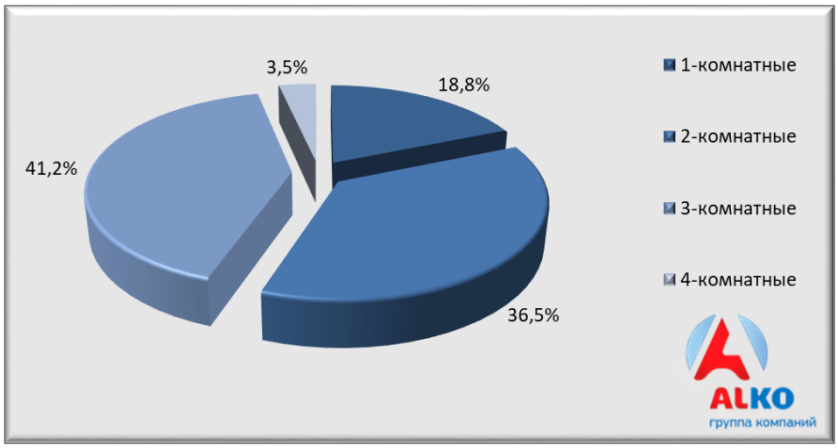


Рис. Распределение предложения на вторичном рынке в зависимости от комнатности, г. Лабытнанги, февраль 2022 г.

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.

Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости. Наиболее эффективное использование объекта может отличаться от его текущего использования, в частности, может представлять собой ликвидацию.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

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 зонных 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 жилого помещения.

7 МЕТОДИКА ОЦЕНКИ

7.1 Основные этапы процесса оценки

Процесс оценки включает следующие действия:

1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки;

2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;

5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

7.2 Основные понятия и терминология

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки.

Вид стоимости определяется исходя из цели оценки, а также из предпосылок стоимости, представляющих собой исходные условия определения стоимости, формируемые целью оценки.

Предпосылки стоимости оказывают влияние на выбор вида стоимости, допущений, исходной информации, подходов и методов оценки и, следовательно, на результат оценки.

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.

Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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.

Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка.

При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка. К таким условиям могут относиться, например, синергии с другими активами, мотивация конкретного стратегического или портфельного инвестора, льготные налоговые или кредитные условия.

В соответствии с Заданием на оценку Оценщиком определялась ликвидационная стоимость Объекта оценки. При написании настоящего Отчета было использовано следующее определение ликвидационной стоимости:

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.

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

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

- возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
- период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
- соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения. Например, единицами сравнения являются:

- цена (или арендная ставка) за единицу площади или иную единицу измерения при оценке объектов недвижимости;
- мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации) при оценке бизнеса;
- цена на единицу производительности или мощности, массы, габаритных размеров при оценке машин и оборудования.

Основные этапы сравнительного подхода:

1) определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;

2) выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;

3) сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;

4) внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и

5) согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. Согласование проводится с учетом положений пункта 3 настоящего федерального стандарта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

1) учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;

2) использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;

3) учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;

4) рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;

5) учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

Основные этапы доходного подхода:

1) выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;

2) определение денежного потока.

3) определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;

4) приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

- возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
- надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;

2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий.

Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

- полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;
- затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

1) расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);

2) определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;

3) вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки.

Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента. В оценке бизнеса этот метод носит название метода чистых активов.

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 применялся ввиду того, что приобретение аналогичных объектов для последующей сдачи их в аренду нетипично на рынке. Большая доля таких объектов приобретается лицами для собственного проживания. Поэтому цены на рынке формируются не уровнем возможной доходности, а уровнем платежеспособного спроса объекта недвижимости.

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 объекта, расположенного в многоквартирном доме, по мнению Оценщика, является некорректным, поскольку строительство отдельно взятого помещения является объективно невозможным. Расчет же рыночной стоимости объекта пропорционально его 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.

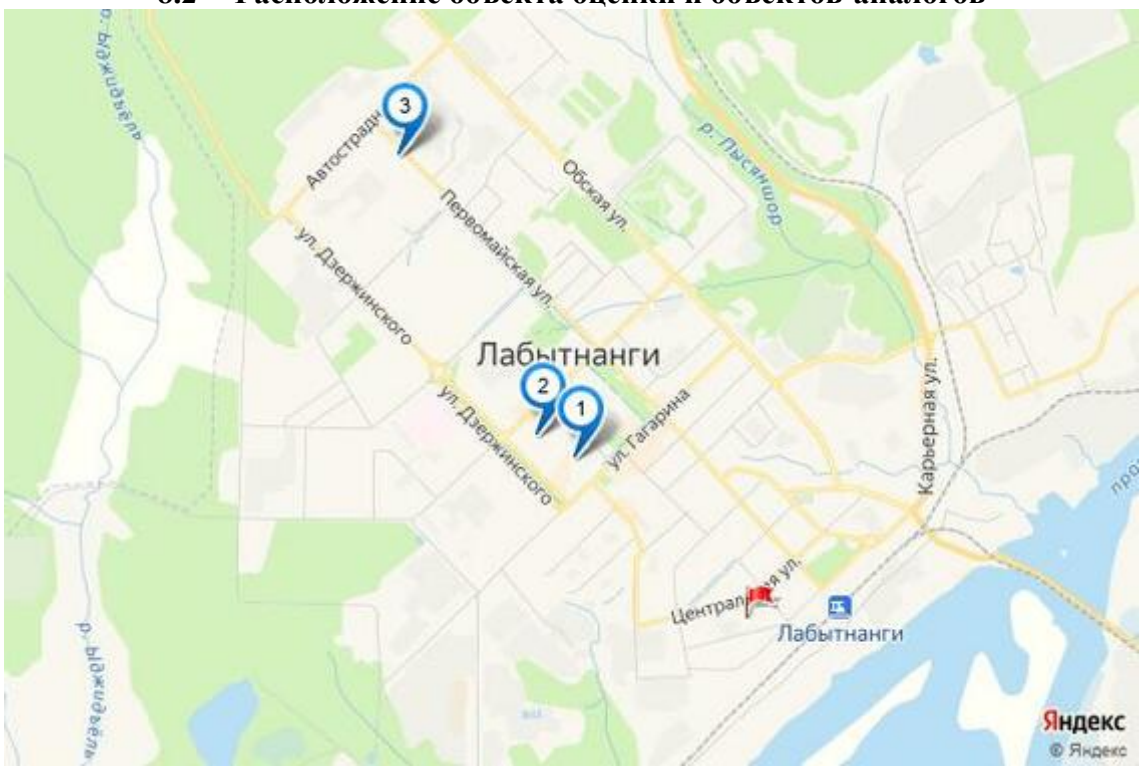
При этом перед применением сравнительного подхода Оценщик должен сделать вывод о способности оцениваемого объекта недвижимости быть объектом обращения на свободном рынке купли-продажи.

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	Лабытнанги, Ямало-Ненецкий АО, г Лабытнанги, ул Гагарина, д 36	Лабытнанги, Ямало-Ненецкий АО, г Лабытнанги, ул Школьная, д 20	Лабытнанги, Ямало-Ненецкий АО, г Лабытнанги, ул Первомайская, д 57
Источник информации	https://www.avito.ru/labytnangi/kvartiry/2-k._kvartira_56m_55et._2372639944	https://www.avito.ru/labytnangi/kvartiry/2-k._kvartira_542m_55et._2488564827	https://yanao.cian.ru/sale/flat/286369873/
Контактная информация	8-912-430-3541	8-958-485-5978	+7 982 160-32-00
Цена предложения, руб.	6 800 000	6 700 000	5 700 000
Цена за 1 кв. м, руб.	121 429	128 352	125 551
Населенный пункт	Лабытнанги	Лабытнанги	Лабытнанги
Тип дома (материал стен)	Кирпич	Кирпич	Блок
Этаж	5/5	5/5	2/3
Площадь, кв. м	56,00	52,20	45,40
Физическое состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние
Мебель, техника		Мебель	

8.2 Расположение объекта оценки и объектов-аналогов



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

Метка	Адрес	Номер аналога
флажок	Ямало-Ненецкий, Лабытнанги, Советская, 24а, 10	Объект оценки
1	Лабытнанги, Ямало-Ненецкий АО, г Лабытнанги, ул Гагарина, д 36	2
2	Лабытнанги, Ямало-Ненецкий АО, г Лабытнанги, ул Школьная, д 20	3
3	Лабытнанги, Ямало-Ненецкий АО, г Лабытнанги, ул Первомайская, д 57	4

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, консультаций с представителями ведущих агенств 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 3%. 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 агенств 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 3%). 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 сопостовимых ему районах. Следовательно, в процессе настоящей оценки поправка на местоположение не применяется.

Корректировка на мебель, техника.


Ассоциация
СтатРиелт
на Мебель, бытовую технику квартир - наличие / отсутствие - корректировки на 01.07.2023 года

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, установка сантехники, дверей, пластиковых окон. Для вторичного рынка недвижимости: квартиры, в которых удалена старая отделка. 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, подготовлен под укладку финального покрытия (плитка, ламинат, линолеум). Подключена сантехника..

Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт. Квартира пригодна 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. Также к этому состоянию относятся квартиры в сданных новых домах с ремонтом от застройщика, в котором использованы недорогие отделочные материалы, линолеум, простая плитка, простая сантехника..

Хорошее состояние. "Хорошее" - это ухоженная квартира с качественно сделанным ремонтом. В отделке квартиры использованы современные отделочные материалы, 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 под 90 градусов; - плоскости выровнены по вертикали и горизонтали; - произведен монтаж системы безопасности с домофоном и видеонаблюдением; - произведен монтаж электропроводки; - произведен монтаж систем вентиляции и кондиционирования; - произведен монтаж многоуровневых потолков. Евроремонт начинается с индивидуального дизайн-проекта. Дизайн-проект — это прежде всего чертежи, подбор материалов, комплектация мебелью и т.д. Производят монтаж сложных по конструкции стен, ниш, проемов, арок, колонн, лепного декора. 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, 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:

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

где:

К - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

Si – 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:

5 441 564 (пять миллионов четыреста сорок одна тысяча пятьсот шестьдесят четыре) рубля.

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, Лабытнанги, Советская, 24а, 10	Лабытнанги, Ямало-Ненецкий АО, г Лабытнанги, ул Гагарина, д 36	0,0%	Лабытнанги, Ямало-Ненецкий АО, г Лабытнанги, ул Школьная, д 20	0,0%	Лабытнанги, Ямало-Ненецкий АО, г Лабытнанги, ул Первомайская, д 57	0,0%
Цена предложения, руб.	—	6 800 000		6 700 000		5 700 000	
Цена за 1 кв. м, руб.	—	121 429		128 352		125 551	
Уторговывание	—	-3,0%		-3,0%		-3,0%	
Скорректированная цена предложения за 1 кв. м, руб.	—	117 786		124 502		121 784	
Тип дома (материал стен)	Кирпич	Кирпич	0,0%	Кирпич	0,0%	Блок	2,0%
Этаж	1	5/5	-3,0%	5/5	-3,0%	2/3	-3,0%
Площадь, кв. м	48,40	56,00	0,0%	52,20	0,0%	45,40	0,0%
Мебель, техника	—		0,0%	Мебель	-2,0%		0,0%
Общая процентная поправка		-6,0%		-8,0%		-4,0%	
Физическое состояние	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	Хорошее состояние	-5 000	Хорошее состояние	-5 000	Хорошее состояние	-5 000
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.		109 143		113 084		115 529	
Весовые коэффициенты		0.3636		0.3182		0.3182	
Средневзвешенная стоимость 1 кв. м, руб.						**112 429**	
Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб.						**5 441 564**	

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.

- Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей. На рынке недвижимости имеется достаточное для корректной оценки количество предложений по продаже жилых помещений.
- Доходный подход для определения стоимости объекта не применялся 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.
- Затратный подход не применялся, поскольку строительство отдельно взятой квартиры является объективно невозможным, расчет же рыночной стоимости квартиры пропорционально её объему в общем строительном объеме здания дает в высшей степени спорные результаты, т. к. такой подход не учитывает существенные отличия в стоимости строительства различных конструктивных элементов здания.

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	5 441 564	1,0	5 440 000
Доходный подход	Не применялся	—	—

Источник: расчеты ООО Ассоциация АЛКО

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: Ямало-Ненецкий автономный округ, г Лабытнанги, ул Советская, д 24, корп А, кв 10, составляет: 5 440 000 (пять миллионов четыреста сорок 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:

$$С_л = \frac{С_р}{(1 + \frac{i}{m})^{t_д \times m}} \times K_e$$

где,

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

$С_Р$ - 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 td, 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 11,65% (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 степенью 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.	5 440 000
Количество периодов начисления процентов в течение года (m)	12
Годовая ставка дисконта (i), %	11,65
Продолжительность разумно долгого периода экспозиции объекта (tрд), лет	0,25
Продолжительность фиксированного периода экспозиции объекта (tл), лет	0,08
Коэффициент, учитывающий эластичность спроса по цене	0,85
Ликвидационная стоимость (Сл), руб. (округленно)	4 530 000

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 автономный округ, г Лабытнанги, ул Советская, д 24, корп А, кв 10, составляет: 4 530 000 (четыре миллиона пятьсот тридцать 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):

- Задание на оценку;
- Выписка из ЕГРН;

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 «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Федеральный стандарт оценки №9 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: НП СРО "ДСО"

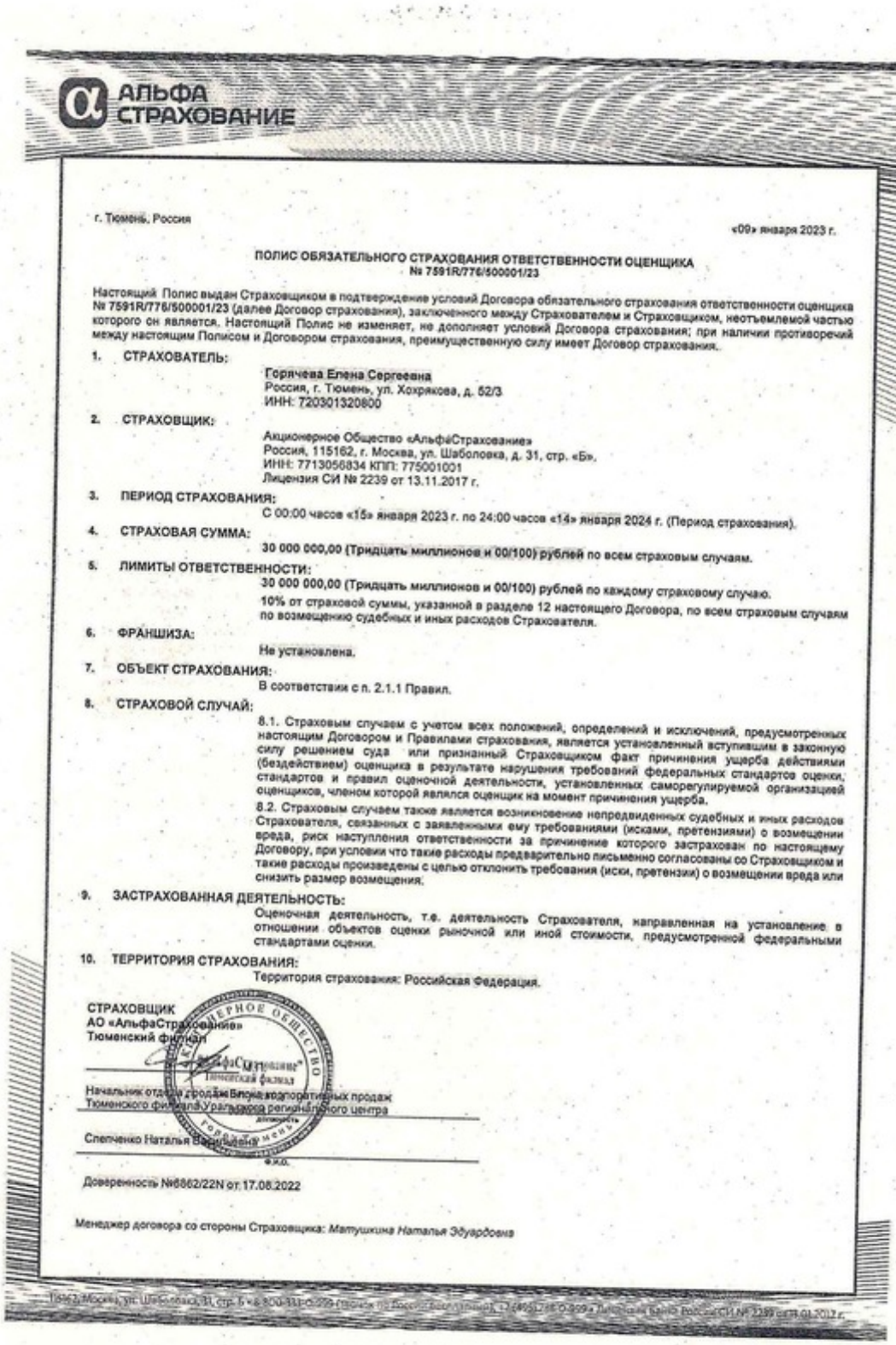
Федеральные стандарты оценки (ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО №7, ФСО №9) являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции).

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





АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

г. Тюмень, Россия

«09» января 2023 г.

ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 7591R/776/500001/23

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 7591R/776/500001/23 (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 2023 г. по 24:00 часов «14» января 2024 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»
Тюменский филиал

Начальник отдела продаж Блока корпоративных продаж
Тюменского филиала Уральского регионального центра

Слепченко Наталья Васильевна

Доверенность №8862/22N от 17.08.2022

Менеджер договора со стороны Страховщика: *Матушкина Наталья Эдуардовна*



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»

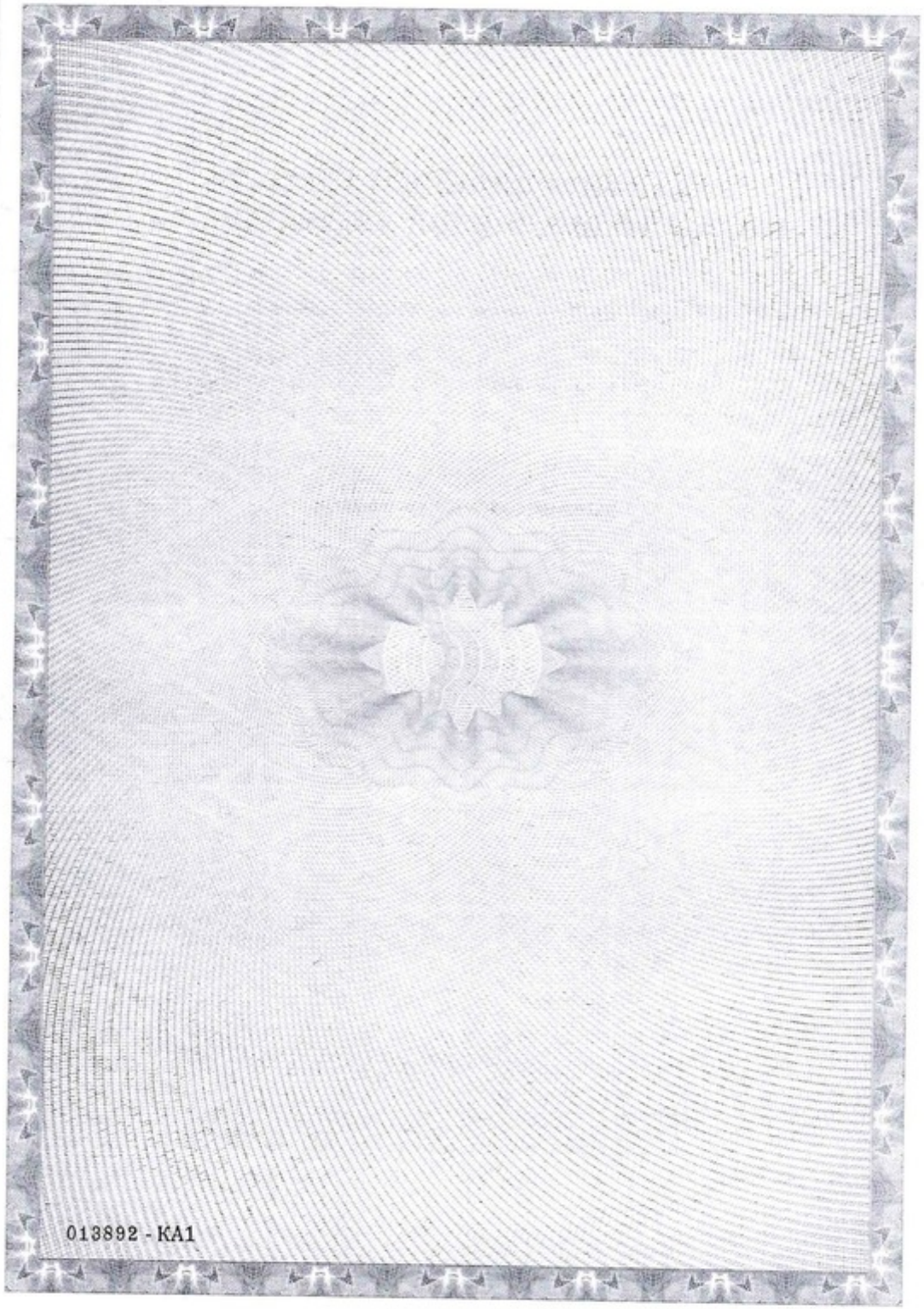
выдан Горячевой Елене Сергеевне

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.


013892 - KA1

ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ

119180, г. Москва, ул. Большая Якиманка, д. 31, оф. 322 | тел.: +7 499 230-04-50 факс: +7 499 230-04-50 | e-mail: org@srodso.ru web: www. srodso.ru

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» _____ Шевцова И.А.

М.П.



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ТЮМЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 001463

Настоящий диплом выдан Горячевой Елене Сергеевне

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 установленного образца о профессиональной переподготовке

председатель аттестационной комиссии

ректор (директор)

Регистрационный номер 36.09-002

Город Тюмень год 2014

Общество с ограниченной ответственностью
«Ассоциация АЛКО»

г 625003 г.Тюмень ул.Хохрякова, 52/3
☎(3452) 25-79-60, 25-72-14

р/с 40702810167020100711
в Западно-Сибирском банке СБ РФ г.Тюмени
к/с 30101810800000000651 КПП 720301001
БИК 047102651, ИНН 7203391553

Доверенность № 07/2022

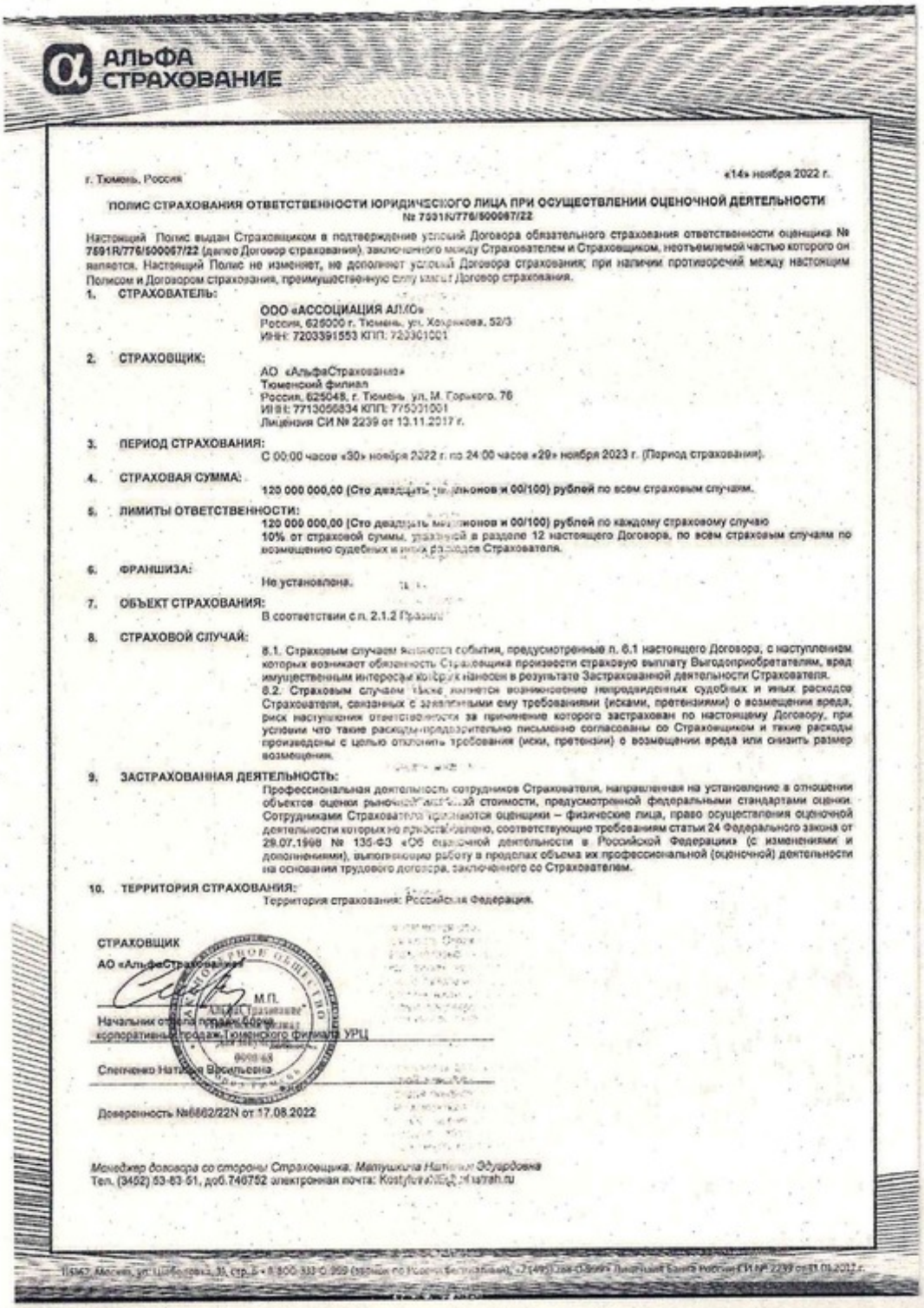
г. Тюмень, Тюменская область, Российская Федерация
Девятое июня две тысячи двадцать второго года

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация АЛКО», (ИНН 7203391553) действующее на основании Устава, зарегистрированное 03.10.1996 года за номером 3310 серия ТМЛ-Ш, 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**



АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

г. Тюмень, Россия «14» ноября 2022 г.

ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 7591R/776/500067/22

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № **7591R/776/500067/22** (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:**

   ООО «АССОЦИАЦИЯ АЛМО»
   Россия, 625000 г. Тюмень, ул. Хохрякова, 52/3
   ИНН: 7203391553 КПП: 720301001

2. **СТРАХОВЩИК:**

   АО «АльфаСтрахование»
   Тюменский филиал
   Россия, 625048, г. Тюмень, ул. М. Горького, 76
   ИНН: 7713056834 КПП: 775001001
   Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.

3. **ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**

   С 00:00 часов «30» ноября 2022 г. по 24:00 часов «29» ноября 2023 г. (Период страхования).

4. **СТРАХОВАЯ СУММА:**

   120 000 000,00 (Сто двадцать миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

5. **ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:**

   120 000 000,00 (Сто двадцать миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю
   10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

6. **ФРАНШИЗА:**

   Не установлена.

7. **ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

   В соответствии с п. 2.1.2 Правил.

8. **СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

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

9. **ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:**

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

10. **ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:**

    Территория страхования: Российская Федерация.

СТРАХОВЩИК
АО «АльфаСтрахование»

М.П.

Начальник отдела продаж, борка корпоративных продаж Тюменского филиала УРЦ

Слепченко Наталья Васильевна

Доверенность №6862/22N от 17.08.2022

Менеджер договора со стороны Страховщика: Матушкина Наталья Эдуардовна
Тел. (3452) 53-83-51, доб.746752 электронная почта: Kostyfova@Eg.ru

оценки. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.

9. ВЫГОДОПРИОБРЕТАТЕЛЬ:

9.1. Выгодоприобретателем по настоящему Договору являются заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем, если Страхователь – юридическое лицо и/или индивидуальный предприниматель, или с работодателем Страхователя, если Страхователь – физическое лицо, а также третьи лица, которым может быть причинен вред.

10. ЛИЦО, РИСК ОТВЕТСТВЕННОСТИ КОТОРОГО ЗАСТРАХОВАН:

10.1. Страхователь.

11. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

11.1. Территория страхования: Российская Федерация.
11.2. Под территорией страхования понимается территория, указанная в п. 11.1 настоящего Договора, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).

12. СТРАХОВАЯ СУММА:

120 000 000,00 (Сто двадцать миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

13. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

120 000 000,00 (Сто двадцать 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.

14. ФРАНШИЗА:

Не установлена.

15. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

15.1. **25 000,00 (Двадцать пять тысяч и 00/100) рублей.**
15.2. Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «29» ноября 2022 г.
15.3. Стороны договорились, что неуплата или неполная уплата страховой премии в установленный настоящим Договором срок является выражением воли Страхователя на отказ от настоящего Договора в соответствии со ст.958 ГК РФ. При этом настоящий Договор автоматически прекращается с 00 часов 00 минут дня, следующего за последним днем срока уплаты страховой премии, без дополнительного уведомления об этом со стороны Страховщика. Если до момента прекращения настоящего Договора существовал неоплаченный период страхования, Страхователь должен оплатить в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты прекращения настоящего Договора страховую премию за этот период пропорционально времени, в течение которого действовало страхование. В случае уплаты страховой премии в сумме меньшей или позже установленной даты оплаты, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты ее получения. При этом Страховщик удерживает часть премии за время, в течение которого действовало страхование.

16. СТРАХОВАЯ ВЫПЛАТА:

16.1. Страховая выплата производится:
16.1.1. при убытках до 60 000 000.00 (Шестьдесят миллионов) рублей в течение **15 рабочих дней;**
16.1.2. при убытках свыше 60 000 000.00 (Шестьдесят миллионов) рублей в течение **30 рабочих дней;**
со дня, следующего за днем получения Страховщиком заявления о страховой выплате и всех необходимых документов и сведений, указанных в настоящем Договоре и Правилах страхования.
16.2. Страховщик имеет право продлить срок производства страховой выплаты в связи с необходимостью получения информации от компетентных органов и/или сторонних организаций, непосредственно связанной с возможностью принятия Страховщиком решения о признании события страховым случаем или о размере страховой выплаты, но не более, чем на **30 рабочих дней.** Страховщик письменно информирует Страхователя о таком продлении с указанием причин.
16.3. При отсутствии оснований для страховой выплаты Страховщик письменно уведомляет об этом Страхователя (Выгодоприобретателя) в сроки, указанные в п.п. 16.1., 16.2. настоящего раздела.

17. ОБЪЕМ СТРАХОВОГО ВОЗМЕЩЕНИЯ:

По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:
17.1. реальный ущерб, причиненный третьими лицами (Выгодоприобретателями);
17.2. целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы Выгодоприобретателя по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред);
17.3. расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка;
17.4. судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда.

18. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

18.1. По настоящему Договору страхованию не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования, а кроме того:
18.1.1. Ни при каких обстоятельствах событию не являются страховым случаем и не покрываются требования (претензии, иски), поданные на территории и под юрисдикцией США и Канады.
При этом под юрисдикцией США и Канады понимаются любые требования или судебные действия, осуществленные:
- на территории Соединенных Штатов Америки и/или Канады и на территориях, попадающих под юрисдикцию Соединенных Штатов Америки и/или Канады; и/или
- для принудительного взыскания через суд, находящийся на территории Соединенных Штатов Америки и/или Канады и на территориях, попадающих под юрисдикцию Соединенных Штатов Америки и/или Канады.

Страховщик _____ Страхователь _____

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

г. Тюмень, Россия «14» ноября 2022 г.

Договор страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 7591R/776/500067/22

1. СТРАХОВАТЕЛЬ: **ООО «АССОЦИАЦИЯ АЛКО»**
Россия, 625000 г. Тюмень, ул. Хохрякова, 52/3
ИНН: 7203391553 КПП: 720301001
Расчетный счет: 40702810167020100711 в Западно-Сибирском отделении №8647 ПАО Сбербанк, г. Тюмень
Корр. счет: 30101810800000000651
БИК: 047102651

2. СТРАХОВЩИК: **АО «АльфаСтрахование»**
Тюменский филиал
Россия, 625048, г. Тюмень, ул. М. Горького, 76
ИНН: 7713056834 КПП: 772501001
Расчетный счет: 40701810901850000371 в АО «АЛЬФА-БАНК»
Корр. счет: 30101810200000000593
БИК: 044525593
Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017г.

3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:
3.1. «Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденные Страховщиком 02.11.2015 (далее – Правила или Правила страхования). Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет https://www.alfastrah.ru/upload/iblock/7c4/3c48bc15ff11c1c9a6be25fedd68a0af.pdf и являются его неотъемлемой частью (Приложение № 1). Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется их выполнять.
3.2. Права и обязанности сторон по настоящему Договору и иные условия, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами. При любом противоречии между Договором и Правилами преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.

4. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:
4.1. С 00:00 часов «30» ноября 2022 г. по 24:00 часов «29» ноября 2023 г.

5. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:
5.1. в соответствии с п.2.1.2 Правил.

6. СТРАХОВОЙ РИСК:
6.1. Страховым риском по настоящему Договору является **предъявление Страхователю претензии (иска, требования)** о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате:
6.1.1. нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;
6.1.2. причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности;
при условии, что:
- претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда;
- действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место **в течение периода страхования или ретроактивного периода**, если ретроактивный период указан в разделе 4 настоящего Договора;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- **требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной (Выгодоприобретателем) Страхователю в течение периода страхования.**

7. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:
7.1. Страховым случаем являются события, предусмотренные п. 6.1 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя.
7.2. 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.

8. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:
8.1. Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами

Страховщик _____ Страхователь _____

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д.31, стр.Б тел./факс: (495)788 0 999 alfastrah.ru

18.1.2. на любые требования о возмещении вреда (убытков), причиненного лицу, с которым Страхователь заключил трудовой договор / договор гражданско-правового характера (далее - Работодатель Страхователя), по заданию которого и/или в силу служебных / должностных обязанностей перед которым Страхователь осуществляет(-л) оценочную деятельность.
18.2. По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.
18.3. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.
18.4. Страховщик имеет право отказать в выплате страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п.10.17 Правил страхования.

19. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ (ОГОВОРКИ):

19.1. Оговорка о «Юрисдикции»:
Настоящим Договором покрываются письменные требования (претензии), адресованные непосредственно Страхователю, а также иски, исковые или судебные требования о возмещении убытков и (или) компенсации причиненного вреда, поданные и (или) инициированные на территории любой страны, прямо перечисленной в п. 11.1 настоящего Договора.
При этом сторонами согласовано, что возникновение у Страхователя (Лица, риск ответственности которого застрахован) обязанности возместить вред, установление размера возмещаемого вреда осуществляется в соответствии с нормами законодательства Российской Федерации.
19.2. Изменения в Правила страхования:
Стороны пришли к соглашению изложить пункт 3.7.7 Правил страхования в следующей редакции:
«3.7.7. любое требование о возмещении вреда, предъявленное каким-либо лицом или организацией против какого-либо лица или организации:
- которые прямо или косвенно находятся во владении Страхователя, контролируются или управляются им;
- которые владеют, контролируют или управляют Страхователем;
- с которыми(-ым) Страхователь заключил трудовой договор / договор гражданско-правового характера; по отношению к которым Страхователь является компаньоном, консультантом или экспертом».

20. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ:

20.1. Любые изменения в условия настоящего Договора вносятся по соглашению сторон путем оформления Дополнительных соглашений (дополнений) к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.
20.2. Страховщик проводил оценку страхового риска с использованием сведений, указанных Страхователем в Заявлении на страхование (Приложение № 2).
20.3. Споры по настоящему Договору между Страхователем и Страховщиком разрешаются путем переговоров, в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии, а в случае не достижения соглашения - в соответствии с действующим законодательством РФ;
20.4. Стороны договорились, что все уведомления в рамках настоящего Договора направляются по электронной почте:
Страховщику:
- в части страховых случаев/убытков: SOS@alfastrah.ru; или через кнопку SOS на официальном сайте Страховщика www.alfastrah.ru
- по остальным вопросам: на электронную почту менеджера Страховщика KostylevaNE@alfastrah.ru;
Страхователю: info@conwalko.ru.
20.5. Договор составлен в 2 (двух)экземплярах, имеющих равную юридическую силу.
20.6. Ковалева Юлия Александровна, Договор № 17055/ТАИП/2021 от 05.03.2021 г.

21. ПРИЛОЖЕНИЯ:

Приложение № 1. Правила страхования;
Приложение № 2. Заявление на страхование.

СТРАХОВЩИК	СТРАХОВАТЕЛЬ
АО «АльфаСтрахование» **Тюменский филиал**	**ООО «АССОЦИАЦИЯ АЛКО»**
_____ М.П.	М.П. _____
Начальник отдела продаж блока корпоративных продаж Тюменского филиала УРЦ	Директор
	должность
Слепченко Наталья Васильевна	Доллих Алексей Владимирович
ф.и.о.	ф.и.о.
Доверенность №[illegible]/22N от 17.08.2022	Устав

Договор ☐- первичный, ☑- пролонгация Договора № 7591R/776/02378/1

Менеджер договора со стороны Страховщика: Матушкина Наталья Эдуардовна
Тел. (3452) 53-83-51, доб.746752 электронная почта: KostylevaNE@alfastrah.ru

Страховщик _____ *Страхователь* _____

Договор № 7591R/776/500067/22, Страница 3


Ассоциация «Сообщество оценочных компаний «СМАО»
дубликат
от 06.09.2016
СМАО
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. Вяселева
Ассоциация «Сообщество оценочных компаний «СМАО»

14 Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА

Задание на оценку

Задание на проведение оценки №б/н

г. Новый Уренгой «07» сентября 2023г.

Банк ВТБ (публичное акционерное общество), именуемый в дальнейшем **«Заказчик»**, в лице главного специалиста группы финансового урегулирования ОО «Ямальский» Банка ВТБ(ПАО) Шабанова В.В., действующего на основании Устава / доверенности от «____» _____ года № _____, с одной стороны, и

_____*Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация АЛКО» (ООО «Ассоциация АЛКО»)*, именуемое в дальнейшем **«Исполнитель»**, в лице Директора Долгих Алексея Владимировича, действующего на основании Устава, с другой стороны, согласовали настоящее Задание на проведение оценки (далее – Задание) к Договору на оказание услуг по оценке 335 от «04» октября 2022г. (далее – Договор) со следующими основными условиями:

1.1. Объект(ы) оценки:
- двухкомнатная квартира общей площадью 48,4 кв. м, расположенная на первом этаже многоквартирного жилого дома по адресу: ЯНАО, г. Лабытнанги, ул. Советская, д 24, корп. А, кв 10

1.2. Права на Объект(ы) оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта(ов) оценки: Собственник Скурту Евгений Иванович.

1.3. Цель оценки: определение стоимости объекта оценки для банкротства.

1.4. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения: для реализации при проведении торгов в процедуре банкротства.

1.5. Вид стоимости имущества (способ оценки): Рыночная стоимость.

1.6. Осмотр Объекта(ов) оценки: *производится / не производился (выбрать нужное)*.

1.7. Сведения, необходимые для организации осмотра Объекта(ов) оценки:
Контактная информация для проведения осмотра объекта оценки: собственник – Скурту Евгений Иванович тел. *9220574477* .

1.8. Дата оценки: _____

1.9. Срок проведения оценки: __ (____) рабочих дней с даты подписания Сторонами настоящего Задания.

1.10. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:
_____

1.11. Стоимость оказания услуги по проведению оценки: _____ (_____) рублей 00 копеек, кроме того НДС в соответствии с законодательством Российской Федерации[1]. НДС по оказанным услугам рассчитывается по действующей налоговой ставке и указывается в выставляемом на оплату счете отдельной строкой.

1.12. Оценку осуществляет(ют) следующий(ие) оценщик(и) – штатный(е) сотрудник(и) Исполнителя (далее – Оценщик(и)):

Миловидова Анастасия Алексеевна.

Оценщик является членом саморегулируемой организации оценщиков НП СРО ДСО, включен в реестр оценщиков НП СРО ДСО за регистрационным № **1019**. Место нахождения: 119180, г. Москва, ул. Большая Якиманка, д. 31, оф. 322. Риск ответственности Оценщика застрахован в соответствии с ОАО «АльфаСтрахование» (Полис №7591R/776/500075/22 от 06.12.2022г., срок действия полиса: с 11.12.2022г. по 10.12.2023г., страховая сумма 30 000 000 рублей).

---

[1] В случае освобождения Исполнителя от уплаты НДС в соответствии с законодательством Российской Федерации в пункте 1.9. указывается следующая оговорка: «Стоимость услуг НДС не облагается, т.к. Исполнитель применяет _____ *(указывается наименование специального налогового режима)* и в соответствии со статьей(ями)___ Налогового кодекса Российской Федерации не признается плательщиком налога на добавленную стоимость. В случае утраты права применения специального налогового режима Исполнитель уведомляет Заказчика о таком событии».

1.13. При проведении оценки Объекта(ов) оценки по настоящему Заданию будут применяться следующие стандарты оценочной деятельности:
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 328;
- Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков _____.

1.14. Дополнительная ответственность Исполнителя:

Исполнитель (юридическое лицо) в соответствии со статьей 24.6 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» полностью принимает на себя ответственность за возмещение убытков, причиненных Заказчику, или имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины стоимости Объекта(ов) оценки, указанной в Отчете(ах), составленном(ых) и подписанном(ых) Оценщиком во исполнение настоящего Задания, а также за возмещение убытков, причиненных Заказчику в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Риск ответственности Исполнителя (юридического лица) по основаниям, указанным в настоящем пункте Задания, застрахован в соответствии с _____ *(указываются сведения о соответствующем договоре страхования (номер, дата), период страхования (срок действия договора страхования), страховая сумма и/или лимит ответственности)*.

Стороны установили, что Исполнитель несет ответственность в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации и статьей 24.6 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», в связи с чем размер, порядок и основания наступления дополнительной ответственности не предусматриваются.

1.15. Настоящее Задание является приложением и неотъемлемой частью Договора на оказание услуг по оценке № 335 от «04» октября 2022г.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От имени Заказчика:	**От имени Исполнителя:**
_____ / Шабанов В.В. /	_____ / _____ /
М.П.	М.П.

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Ямало-Ненецкому автономному округу
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 07.09.2023, поступившего на рассмотрение 07.09.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4

07.09.2023г. № КУВИ-001/2023-204375497	
Кадастровый номер:	89:09:020106:413
Номер кадастрового квартала:	89:09:020106
Дата присвоения кадастрового номера:	23.09.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 1199; Условный номер 89-72-32/004/2009-432
Местоположение:	Ямало-Ненецкий автономный округ, г Лабытнанги, ул Советская, д 24, корп А, кв 10
Площадь:	48.4
Назначение:	Жилое
Наименование:	двухкомнатная квартира
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 01
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	2434033.1
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	89:09:020106:654
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:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00B0C6E9C5CE9E0D7A5CD5C9E510
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из ЕГРН

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4

07.09.2023г. № КУВИ-001/2023-204375497	
Кадастровый номер:	89:09:020106:413

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
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа); 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.
Получатель выписки:	Гараева Эльвина Рафкатовна, действующий(ая) на основании документа ** от имени заявителя Банк ВТБ (ПАО), 7702070139

полное наименование должности	инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: [illegible]
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

Раздел 2 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4

07.09.2023г. № КУВИ-001/2023-204375497	
Кадастровый номер:	89:09:020106:413

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Скурту Евгений Иванович, 04.02.1988, гор.Лабытнанги Тюменской обл., Российской Федерации, СНИЛС 121-506-568 20 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 74 07 №639901, выдан 17.04.2008, Отделением УФМС России по Ямало-Ненецкому А.О. в городе Лабытнанги
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 89-89/003-89/003/300/2015-1874/3 07.07.2015 12:24:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют

4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1	вид:	Ипотека
	дата государственной регистрации:	17.08.2022 09:51:11
	номер государственной регистрации:	89:09:020106:413-89/025/2022-5
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 18.12.2018 по 05.10.2023
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Банк ВТБ (Публичное акционерное общество), ИНН: 7702070139, ОГРН: 1027739609391
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке (залоге недвижимости) 990046381187З-1 к договору кредитования 990046381/18ИР от 10.10.2018 г., выдан 07.12.2018
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00B0C6E7B6CCE3E0E0B1A5CDE2C5108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 27.04.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из ЕГРН

Лист 4

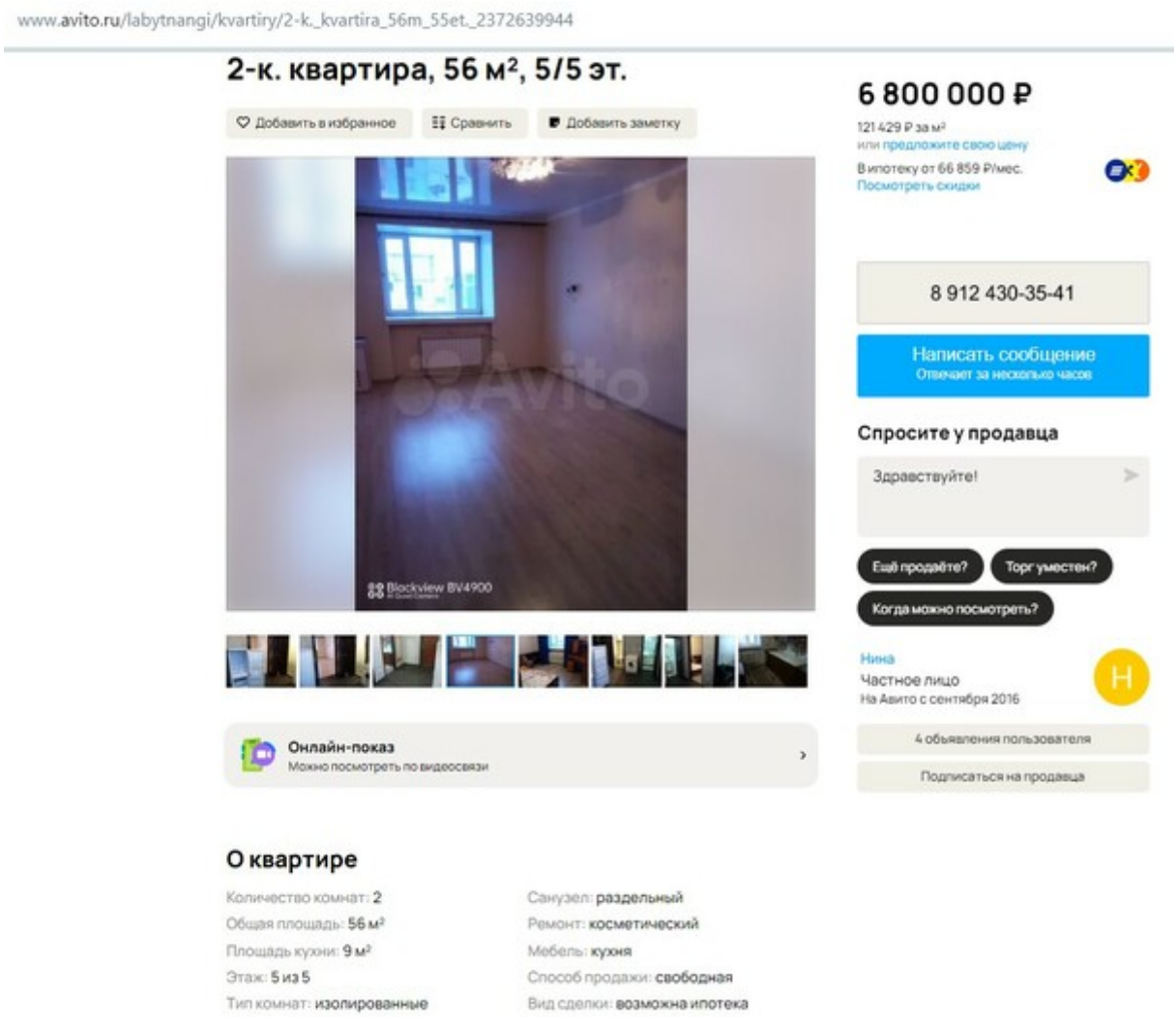
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4

07.09.2023г. № КУВИ-001/2023-204375497		
Кадастровый номер:		89:09:020106:413
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

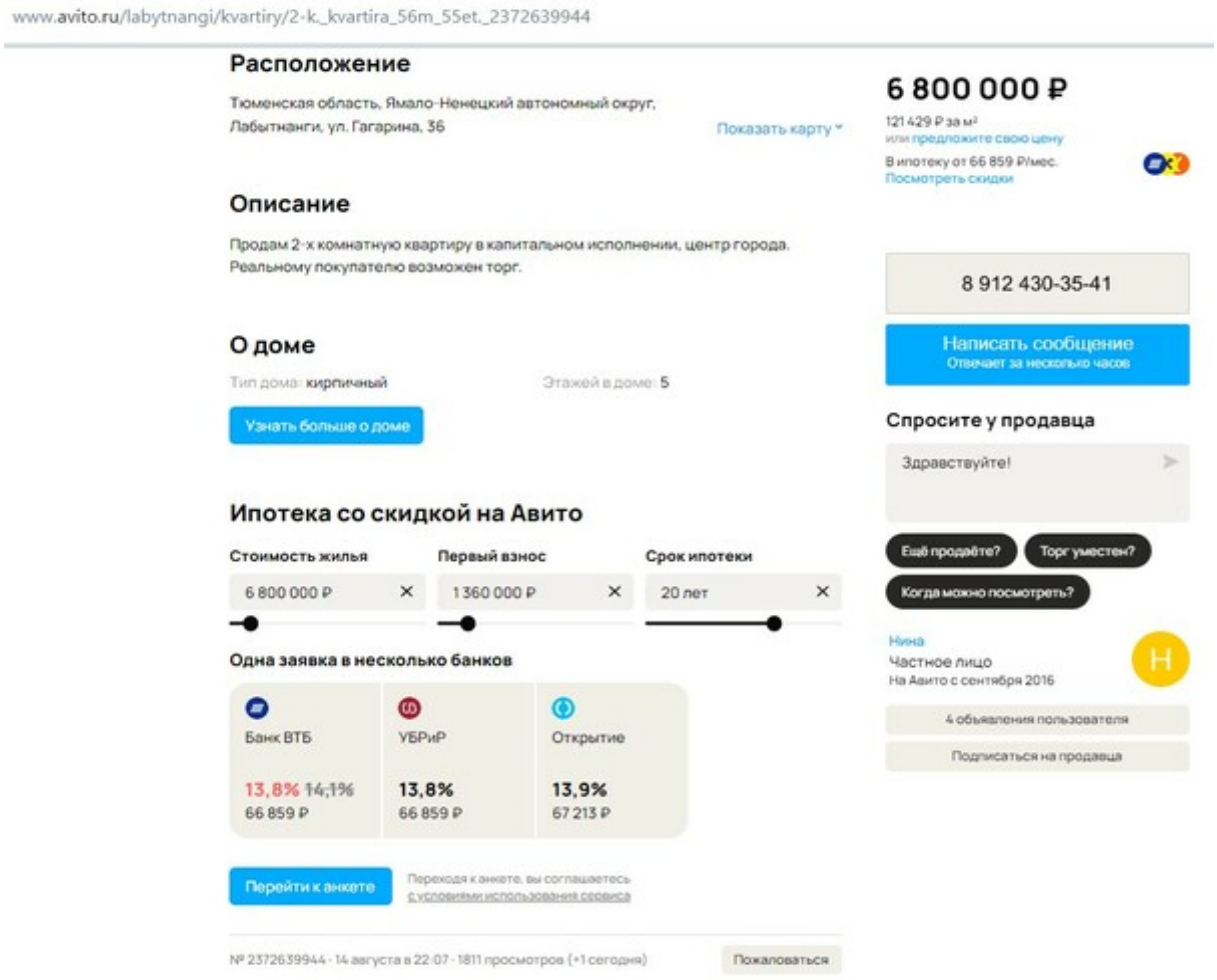
полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: [illegible] Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

15 Приложение 3. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ

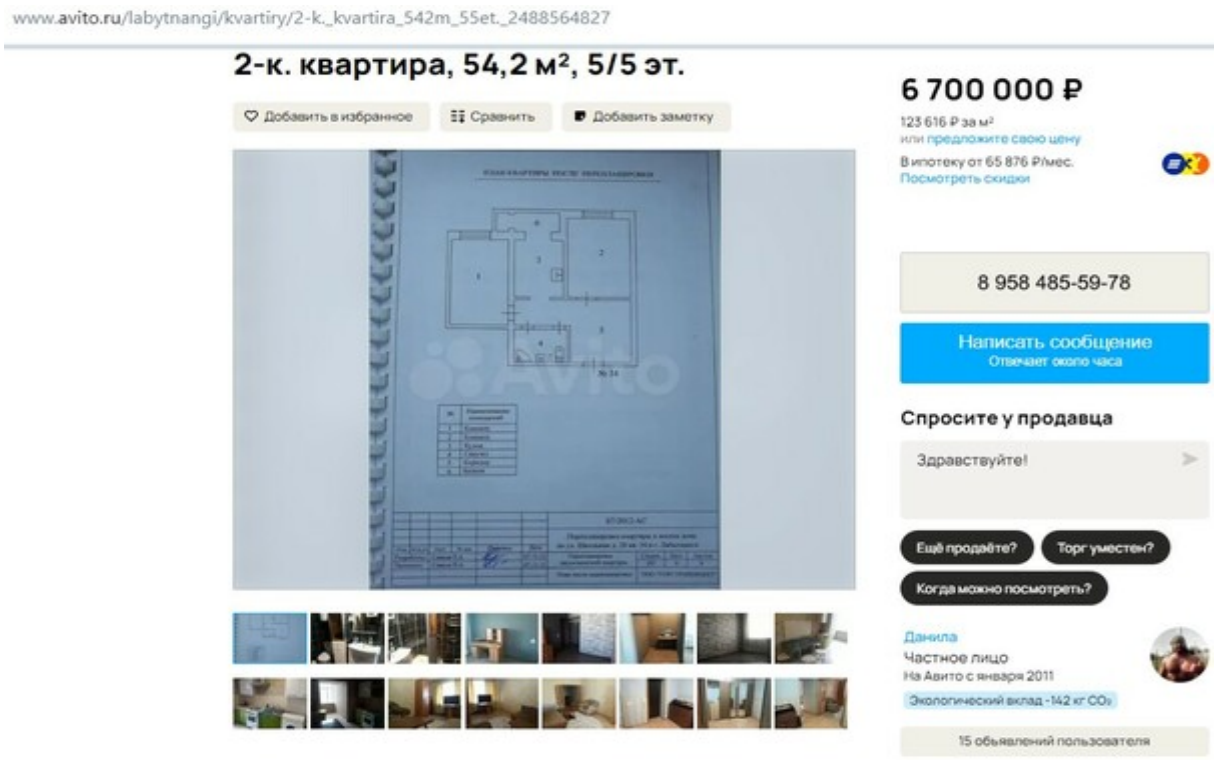
Аналог 1



Аналог 1

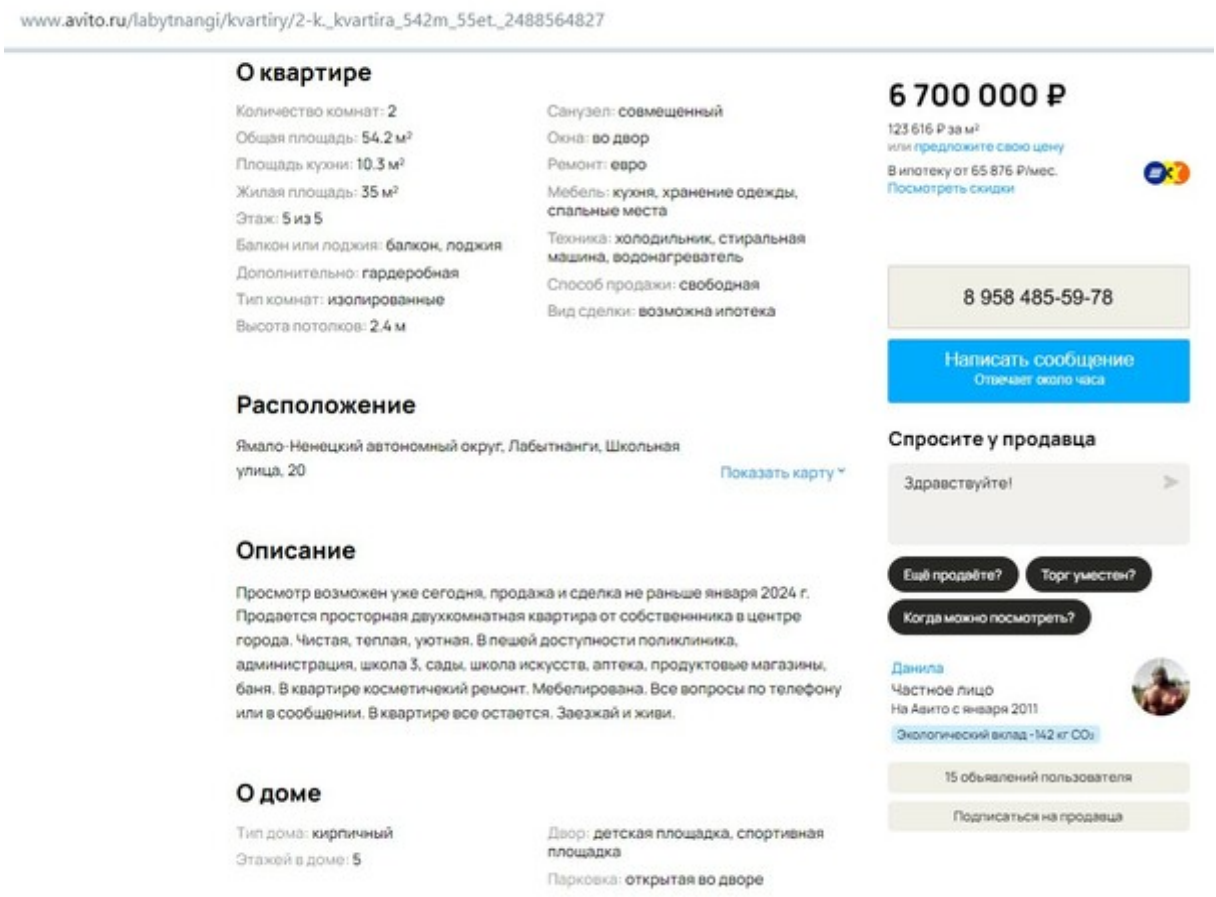

www.avito.ru/labytnangi/kvartiry/2-k._kvartira_56m_55et._2372639944
Расположение
Тюменская область, Ямало-Ненецкий автономный округ, Лабытнанги, ул. Гагарина, 36
Показать карту
Описание
Продам 2-х комнатную квартиру в капитальном исполнении, центр города. Реальному покупателю возможен торг.
О доме
Тип дома: кирпичный
Этажей в доме: 5
Узнать больше о доме
Ипотека со скидкой на Авито
Стоимость жилья
6 800 000 ₽
Первый взнос
1 360 000 ₽
Срок ипотеки
20 лет
Одна заявка в несколько банков
Банк ВТБ
13,8% 14,1%
66 859 ₽
УБРиР
13,8%
66 859 ₽
Открытие
13,9%
67 213 ₽
Перейти к анкете
Переходя к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса
№ 2572639944 · 14 августа в 22:07 · 1811 просмотров (+1 сегодня)
Пожаловаться
6 800 000 ₽
121 429 ₽ за м²
или предложите свою цену
В ипотеку от 66 859 ₽/мес.
Посмотреть скидки
8 912 430-35-41
Написать сообщение
Отвечает за несколько часов
Спросите у продавца
Здравствуйте!
Ещё продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?
Нина
Частное лицо
На Авито с сентября 2016
4 объявления пользователя
Подписаться на продавца

Аналог 2



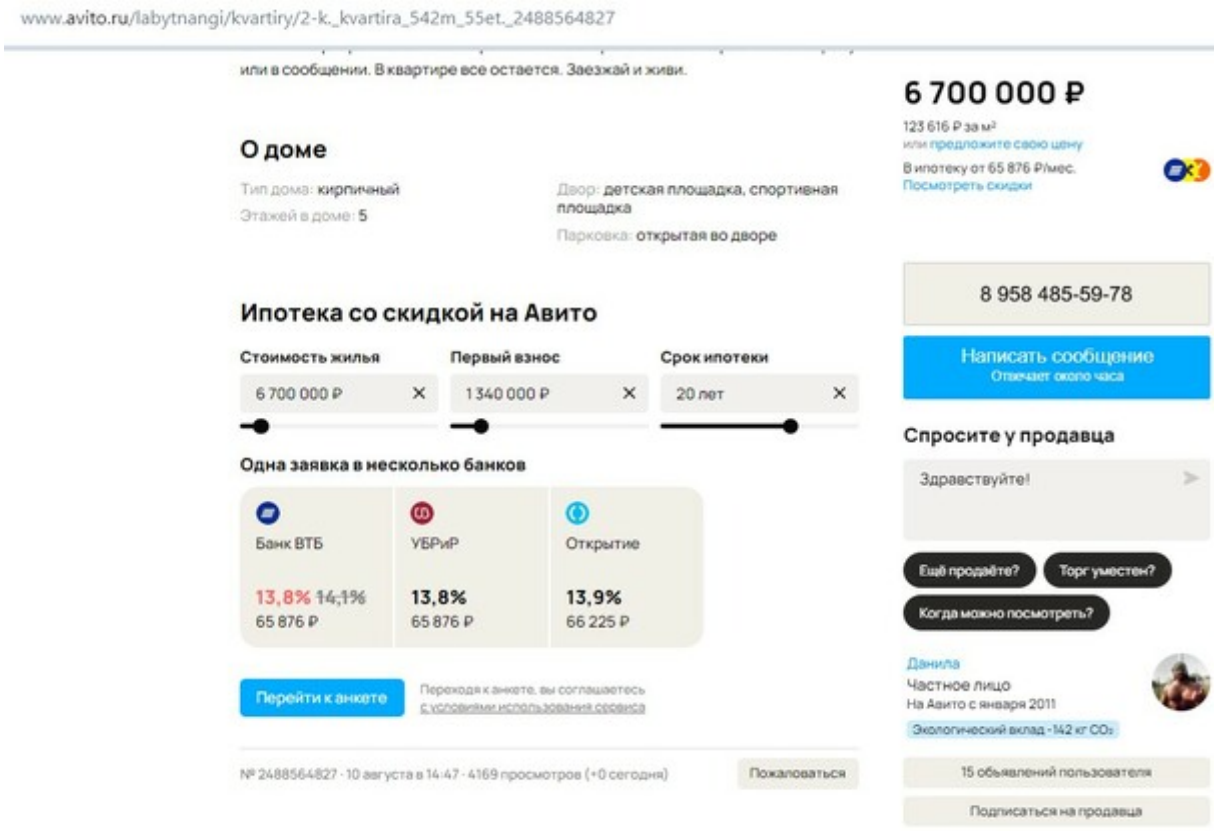
кадастровый № 89:09:010201:907

Аналог 2



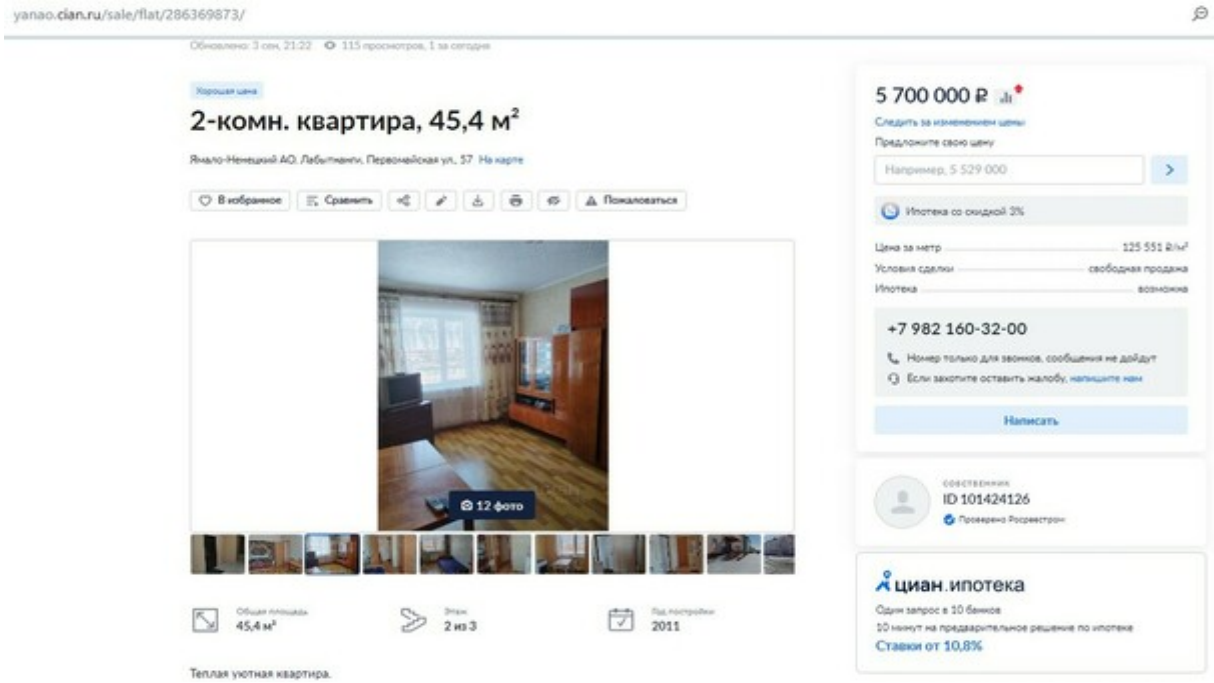
кадастровый № 89:09:010201:907

Аналог 2



кадастровый № 89:09:010201:907

Аналог 3


yanao.cian.ru/sale/flat/286369873/
Обновлено: 3 сен, 21:22 115 просмотров, 1 за сегодня
Хорошая цена
2-комн. квартира, 45,4 м²
Ямало-Ненецкий АО, Лабытнанги, Первомайская ул., 57 На карте
В избранное
Сравнить
Пожаловаться
12 фото
Общая площадь 45,4 м²
Этаж 2 из 3
Год постройки 2011
Теплая уютная квартира.
5 700 000 ₽
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 5 529 000
Ипотека со скидкой 3%
Цена за метр 125 551 ₽/м²
Условия сделки свободная продажа
Ипотека возможна
+7 982 160-32-00
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам
Написать
ID 101424126
Проверено Росреестром
циан.ипотека
Один запрос в 10 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 10,8%