



Общество с ограниченной ответственностью
«Финансовая компания «Экспертиза и аудит»

ОГРН №107221031590, ИНН №2702211954, КПП №270101001, р/с №07029107000000000049 в КС «СТРОЙТЕЛБАНК» (ООО),
БИК 047102658, к/с: 3010181000000000000055. Факт. адрес: г. Тюмень, ул. Пермякова, д. 1, оф. 411,
тел. +7(3452) 59-58-32, e-mail: fsk@expertiza@mail.ru, сайн: www.experta-72.ru

Отчет утверждаю:

Директор
ООО «Финансовая компания
«Экспертиза и аудит»

/О.А.Кашигина/

Действующий на основании Устава

ОТЧЕТ № 159-ВТБ/ДПА-24

об оценке квартиры

Адрес: Ханты-Мансийский автономный
округ - Югра, г. Сургут, ул. Быстринская,
д. 18, кв. 14

Адрес по ФИАС/ По заданию: Ханты-
Мансийский Автономный округ - Югра, г
Сургут, ул Быстринская, д 18, кв 14

Дата определения стоимости: 09.12.2024

Заказчик: Банк ВТБ (ПАО)

Заемщик: Гусев Алексей Алексеевич

Исполнитель: ООО «ФК «Экспертиза и аудит»

Дата составления: 09.12.2024

Тюмень • 2024



1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1 Задание на оценку

Параметр	Значение
Объект оценки	Недвижимое имущество (двухкомнатная квартира 52,10 кв. м), расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Быстринская, д. 18, кв. 14
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Недвижимое имущество (двухкомнатная квартира 52,10 кв. м), расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Быстринская, д. 18, кв. 14
	Кадастровый/условный номер: 86:10:0101043:1144
Характеристика Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики Объекта оценки приведены: Право собственности/ЕГРН Акт осмотра
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности в соответствии со следующими документами: нет данных
Наличие ограничений (обременений)	Ипотека в силу закона
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	09.12.2024
Специальные допущения / иные существенные допущения	Отсутствуют
Ограничения оценки	Отсутствуют
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Итоговая стоимость может быть применена только для целей реализации имущества в рамках судебного производства.
Предполагаемые пользователи результата оценки и отчета об оценке (помимо Заказчика оценки)	Банк ВТБ (ПАО)
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 передаются

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	17
6	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	19
7	МЕТОДИКА ОЦЕНКИ	20
7.1	Основные этапы процесса оценки	20
7.2	Основные понятия и терминология	20
7.3	Выбор подходов к оценке	21
8	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	25
8.1	Выбор объектов-аналогов	25
8.2	Расположение объекта оценки и объектов-аналогов	27
8.3	Обоснование корректировок	28
8.4	Определение стоимости оцениваемого объекта недвижимости	34
9	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	36
10	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	37
11	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	39
12	СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	40
13	Приложение 1. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ	41
14	Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА	50
15	Приложение 3. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ	56

ОТЧЕТ 159-ВТБ/ДПА-24 от 09.12.2024

Параметр	Значение
информации	Заказчиком в день заключения договора
Особенности осмотра объекта	Отсутствуют
Препятствия к осмотру объекта	Доступ отсутствует, в виду проживания и прописанных 3-х лиц
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: Ассоциация "РОО"

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 «ФК «Экспертиза и аудит», ИНН 7203251595, ОГРН 1107232033589 от 29.09.2010
Место нахождения Исполнителя	625013, Тюменская область, г.Тюмень, ул.Пермякова, д.1, офис 611
Почтовый адрес Исполнителя	Тюменская область, г.Тюмень, ул.Пермякова, д.1, офис 611/ ХМАО-Югра: г.Сургут, ул.30 лет Победы, 44/2, офис 1 / г.Когалым, ул.Дружбы Народов, д.41, 3 этаж (тел.89026924866) / Краснодарский край, г.Краснодар, ул.Дальняя, д.27, офис 322
Банковские реквизиты Исполнителя	р/с 40702810700000000640 в КБ «СТРОЙЛЕСБАНК» (ООО); БИК 047102658 к/с 301018109000000000658
Контактная информация	Тел./факс 7(3452)593832, email: fkeksperiza@mail.ru
Сведения о страховом полисе Исполнителя	Страховой полис №122-02001-01/24, выдан АО «ГСК «Югория», страховая сумма: 100 000 000 рублей, дата выдачи: 12.09.2024, срок действия: с 19.09.2024 по 18.09.2025.
Оценщик	Кашитин Иван Алексеевич Почтовый адрес Оценщика: 625013, Тюменская область, г.Тюмень, ул.Пермякова, д.1, офис №611 Трудовой договор: № 3-О от 01.03.2011 E-mail: fkeksperiza@mail.ru Номер контактного телефона: +79044914561, +79829256494
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом ПП-I № 827994 регистрационный номер № 948, выдан ГОУ ВПО ТГУ 01.02.2011 года, «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», Диплом №00652 от 15.10.2014 года, выдан ЧОУ ДПО "Инженерная Академия", по программе "Подготовка экспертов-техников"
Стаж в области оценочной деятельности	С 25.03.2011
Квалификационный аттестат	Аттестат по оценке недвижимости № Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению "Оценка недвижимости" № 036840-1 от 15.05.2024 г. Дата выдачи аттестата: 15.05.2024
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Ассоциация "РОО" (105066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, оф. 5), дата вступления 25.03.2011, дата выдачи св-ва 22.07.2020, номер в реестре СРО 007259
Сведения о страховом полисе Оценщика	АО "ГСК "Югория", страховой полис №122-02002-01/24, страховая сумма: 5 000 000 рублей, дата выдачи: 27.11.2024, срок действия полиса: с 04.12.2024 по 03.12.2025
Привлекаемые к проведению оценки специалисты	Для проведения работ по оценке не привлекались другие специалисты, помимо указанного выше Оценщика.
Заказчик	Банк ВТБ (ПАО)

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. Передаваемый Заказчику Отчет, также как и результаты, содержащиеся в нём, предназначены для использования Заказчиком в целях, указанных в Задании. Исполнитель не несёт никакой ответственности перед третьими лицами за весь или любую часть Отчета.

5. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

6. Все исходные данные по объекту оценки, используемые Оценщиком при подготовке Отчета, предоставлены Заказчиком и считаются достоверными.

7. 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.

8. 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.

9. Ни полностью, ни частично настоящий Отчет об оценке и никакая ссылка на него не может быть включена в какой-либо публикуемый документ, циркуляр или заявление и никаким образом не публикуется без письменного одобрения Оценщиком формы и контекста, в котором они могут появиться.

10. Согласно Заданию на оценку, итоговый результат оценки стоимости приводится без суждения о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться эта стоимость.

11. 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 объекта 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.

12. 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 Оценщика не лежит ответственность за обнаружение подобных фактов.

13. Характеристики конструктивных элементов здания указаны на основании визуального осмотра и в соответствии с предоставленными Заказчиком документами.

1.4 Основные факты и выводы	
Параметр	Значение
Объект оценки	Недвижимое имущество (двухкомнатная квартира 52,10 кв. м), расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Быстринская, д. 18, кв. 14
Адрес по ФИАС	Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Быстринская, д. 18, кв. 14
Кадастровый/условный номер	86:10:0101043:1144
Правообладатели оцениваемого имущества	Гусев Алексей Алексеевич, Право собственности
Ограничения (обременения) права	Ипотека в силу закона
Дата осмотра	09.12.2024
Дата оценки	09.12.2024
Период проведения оценки	С 09.12.2024 по 09.12.2024
Основание для проведения оценки	Договор № 159-ВТБ/ДПА-24 от 09.12.2024
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке (НДС не облагается)	Сравнительный подход: 5 006 000 руб. Доходный подход: не применялся Затратный подход: не применялся
Рыночная стоимость Объекта	5 006 000 (пять миллионов шесть тысяч) рублей
Ликвидационная стоимость Объекта	4 127 000 (четыре миллиона сто двадцать семь тысяч) рублей
Оценщик	
Кашитин Иван Алексеевич	
Кашитина Олеся Амирсентовна	

3 ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1 Описание Объекта оценки

Объектом оценки является двухкомнатная квартира, расположенная на 4-м этаже дома по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Быстринская, д. 18, кв. 14, кадастровый/условный номер 86:10:0101043:1144.

Характеристика месторасположения	
Район города	33 мкр.
Транспортная доступность	Хорошая
Описание района расположения Объекта оценки	
Окружающая застройка	Многоквартирные жилые дома
Наличие и описание улучшений	Парки Нет Скверы Есть Водоем Нет
Близость к объектам социальной сферы (в пределах 1 км)	Школа Есть Детский сад Есть Отделение банка Есть Предприятия службы быта Есть Торговые предприятия Есть Аптека Есть Поликлиника Есть
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного двора и района в целом	нет
Экологическая обстановка	Благоприятная
Наличие и тип автомобильной парковки	Стихийная
Срок экспозиции для ликвидационной стоимости, мес.	1
Состояние прилегающей территории	Хорошее

Описание здания, подъезда	
Наименование жилого комплекса	-
Год постройки дома	1994 (https://dom.mingkh.ru/hanty-mansiyskiy-yugra-ao/surgut/330711)
Год последнего капитального ремонта	Нет данных
Группа капитальности	II
Физический износ по данным БТИ, %	Нет данных
Физический износ здания, %	25 (определялся исходя из нормативного срока жизни для данного типа домов (120 лет) и результата визуального осмотра)
Серия дома	112 (https://dom.mingkh.ru/hanty-mansiyskiy-yugra-ao/surgut/330711)

Описание здания, подъезда		
Этажность дома	5 (https://dom.mingkh.ru/hanty-mansiyskiy-yugra-ao/surgut/330711)	
Материал стен	Панель (https://dom.mingkh.ru/hanty-mansiyskiy-yugra-ao/surgut/330711)	
Характеристика перекрытий	Железобетонные (https://dom.mingkh.ru/hanty-mansiyskiy-yugra-ao/surgut/330711)	
Состояние подъезда	Хорошее	
Видимые дефекты фасада	Отсутствуют	
Благоустройство дома (наличие лифта, мусоропровода, кодового замка/домофона, консьержа)	Лифт	Нет
	Мусоропровод	Нет
	Охрана	Домофон
Наличие информации о признании здания аварийным/ветхим	Здание не является аварийным/ветхим. Источник информации: https://dom.gosuslugi.ru/#/house-view?guid=4e91a5d5-cf6d-4aa6-969d-5e4410c6d0a6&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: -	
Здание является объектом культурного наследия	Не является, Источник информации: -	
Наличие дополнительных услуг для жильцов	Отсутствуют	
Прочие особенности дома	Отсутствуют	

Описание Объекта оценки	
Этаж расположения	4
Тип планировки	Фиксированный
Количество комнат	2 (согласно документам БТИ)
Площадь Объекта оценки, кв. м	52,10 (согласно документам БТИ)
Общая площадь Объекта оценки с учетом летних помещений, кв. м	Нет данных
Площадь летних помещений, кв. м	Нет данных
Жилая площадь, кв. м	Нет данных
Площадь кухни, кв. м	Нет данных
Площади комнат, кв. м	н/д
Наличие балкона/лоджии	Лоджия (согласно документам БТИ)
Вспомогательные и подсобные помещения, кв. м	Нет данных
Кол-во и тип санузлов	Раздельный (согласно документам БТИ)
Вид из окна	нет данных
Высота потолков, м	Нет данных
Наличие следов протечек на потолке	Не обнаружены
Видимые дефекты отделки	Нет
Отопительные приборы	Радиаторы отопления

9

ОТЧЕТ 159-ВТБ/ДПА-24 от 09.12.2024

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 здания	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.: ПИИО, 1997.

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

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

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

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

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

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

Таблица 3.2.2. Расчет физического износа дома

Наименование	Нормативный срок жизни (срок службы), лет	Срок остаточной полезной жизни, лет	Эффективный возраст, лет	Физический износ, %
Здание, в котором расположен Объект оценки	120	90	30	25%

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

11

ОТЧЕТ 159-ВТБ/ДПА-24 от 09.12.2024

Описание Объекта оценки	
Прочие особенности объекта	Нет данных

Инженерное оборудование дома	
Холодное водоснабжение	Централизованное
Горячее водоснабжение	Централизованное (газовая колонка отсутствует)
Канализация	Централизованная
Электроснабжение	Централизованное
Газоснабжение	Отсутствует
Отопление	Централизованное
Кухонная плита	Нет данных
Сантехника/состояние	Нет данных/Нет данных

Описание внутренней отделки Объекта оценки	
Конструктивные элементы	Описание
Полы	нет данных
Потолок	нет данных
Стены	нет данных
Окна	нет данных
Входная дверь / внутренние двери	нет данных / нет данных
Общее состояние	Без отделки / требуется капитальный ремонт
Необходимые ремонтные работы	нет данных

Юридический статус, согласно представленной документации	
Правообладатель	Гусев Алексей Алексеевич
Вид права	Право собственности
Обременения	Ипотека в силу закона
Текущее использование Объекта оценки	В качестве объекта жилого фонда

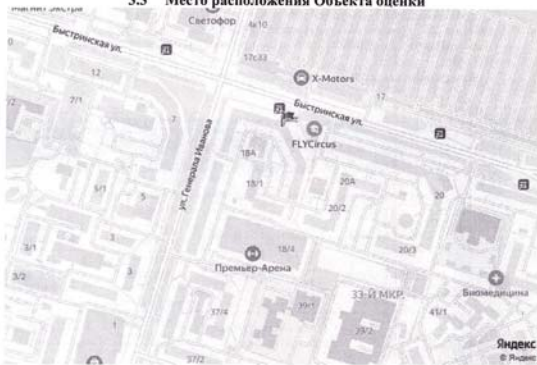
Описание планировки Объекта оценки	
Соответствие планировочных решений Объекта оценки указанным решениям в технической документации	Анализ соответствия планировочных решений Объекта оценки указанным решениям в технической документации не проводился

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

10

ОТЧЕТ 159-ВТБ/ДПА-24 от 09.12.2024

3.3 Место расположения Объекта оценки



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

Метка	Адрес	Номер аналога
флажок	Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, Сургут, Быстринская, 18, 14	Объект оценки

12

ОТЧЕТ 159-ВТБ/ДПА-24 от 09.12.2024

3.4 Фотографии Объекта оценки

1. Номер дома



2. Фасад здания



3. Прилегающая территория



13

ОТЧЕТ 159-ВТБ/ДПА-24 от 09.12.2024

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

1. Анализ предложения на вторичном рынке за январь 2024 — Сургут

За январь 2024 предложение вторичного рынка жилой недвижимости составило 2 331 объект за исключением квартир за чертой города и таких типов, как общежития, пансионаты, коммунальные квартиры, а также малоэтажное строительство.

Относительно прошлого месяца предложение увеличилось на 340 квартир или на 17,08%. В сравнении с прошлыми данными предложение увеличилось на 208 квартир (9,80%).



Рис. 11. Структура предложения в разрезе комнатности — Сургут

На вторичном рынке г. Сургут наибольшую долю составили 2-комнатные квартиры (45,6%) в количестве 1 062 квартиры. Затем идут 1-комнатные квартиры, чей объем предложения составил 811 квартир (34,8%). Количество 3-комнатных квартир составило 384 квартиры (16,5%).

Наибольшее предложение на вторичном рынке сосредоточено в следующих районах: Северный жилой — 845 объектов (36,25%), Центральный — 615 объектов (26,38%), Восточный — 573 объекта (24,58%).

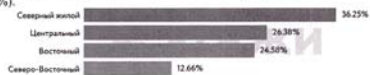


Рис. 12. Структура предложения в разрезе районов — Сургут

2. Анализ ценовой ситуации на вторичном рынке за январь 2024 — Сургут

Удельная цена предложения за январь 2024 в среднем составляла 128 323 руб./кв. м. В сравнении с прошлым месяцем она увеличилась на 930 рублей за 1 кв. м. (0,73%). В сравнении с прошлым годом наблюдался рост на 11 156 руб./кв. м. (9,52%).

15

ОТЧЕТ 159-ВТБ/ДПА-24 от 09.12.2024

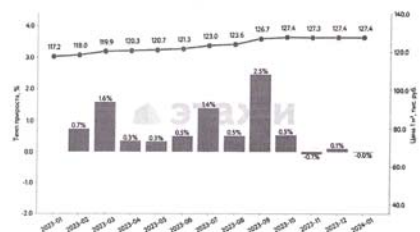


Рис. 2.1. Динамика удельной цены предложения — Сургут

Удельная цена 1-комнатных квартир оказалась на уровне 136 141 руб. за 1 кв. м. Это больше на 853 рубля, чем в прошлом месяце (0,63%). Удельная цена 2-комнатных квартир составила 127 690 руб./кв. м., став больше на 978 руб. (0,77%). 3-комнатные квартиры имели удельную цену 122 855 руб./кв. м. и стали стоить больше на 342 руб. (0,28%). Цена за квадратный метр многокомнатных квартир — 116 429 руб., став меньше на 1 006 руб. (-0,86%).

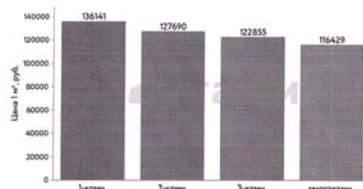


Рис. 2.2. Удельная цена квартир в разрезе комнатности — Сургут

За январь 2024 лидером по величине удельной цены за кв. м. на вторичном рынке в г. Сургут стал район Северо-Восточный — 130 795 рублей за кв. м., объем предложения в данном районе составил 295 квартир.

На втором месте по величине удельной цены идет район Восточный, где в среднем удельная цена составила 128 593 рубля за кв. м. (573 квартиры в предложении). На 3 месте — район Центральный с удельной ценой 128 415 рублей за кв. м. (615 квартир).

3 из 4 рассматриваемых районов имеют среднюю удельную цену квадратного метра ниже, чем в среднем по рынку.



Рис. 2.3. Удельная цена квартир в разрезе районов — Сургут

16

ОТЧЕТ 159-ВТБ/ДПА-24 от 09.12.2024

3. Анализ продаж на вторичном рынке за январь 2024 — Сургут

За январь 2024 в структуре продаж 50,0% покупателей сделали выбор в пользу 2-комнатных квартир. Доля продаж 1-комнатных квартир составила 36,67%, а 3-комнатных — 13,33%.

Удельная цена продажи вторичного жилья составила 123 602 руб. за квадратный метр, а средняя площадь закреплена на уровне 49,83 кв. м. (50,24 кв. м. за прошлый год).

Средний срок экспозиции проданных квартир — 3,14 мес. Он уменьшился на 0,78 месяца по сравнению с прошлым периодом и уменьшился на 1,79 месяца по сравнению с уровнем прошлого года.

Средняя полная цена продажи на вторичном рынке составила 6 159 000 рублей, став больше на 113 000 рублей сравнению с прошлым месяцем.



Рис. 3.1. Структура продаж в разрезе комнатности — Сургут

Основные выводы

- За январь 2024 в городе Сургут наибольшим спросом у покупателей пользовались квартиры в следующих районах: Северный жилой, Центральный, Восточный;
- Удельная цена предложения составила 128 323 руб. за кв. м. (0,73% в сравнении с прошлым месяцем), а удельная цена продаж — 123 602 руб. за кв. м.;
- В сравнении с прошедшим месяцем удельная цена предложения увеличилась на 930 руб. за 1 кв. м.;
- За прошедший месяц объем предложения увеличился на 340 квартир и составил 2 331 объект;
- Средний предпродажный торг составил 6,66%;
- Средний срок экспозиции проданных в прошедшем месяце квартир — 3,14 мес.

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».

17

ОТЧЕТ 159-ВТБ/ДПА-24 от 09.12.2024

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 зонированию, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

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

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

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

В соответствии с ГК РФ собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания его членов семьи, размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое. Учетная юридическая разрешенность, финансовую оправданность, наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки является его текущее использование в качестве жилого помещения.

19

ОТЧЕТ 159-ВТБ/ДПА-24 от 09.12.2024

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	Среднеэкономичный
Привлекательность местоположения	Средняя
Физические характеристики (состояние) объекта	Без отделки / требуется капитальный ремонт
Масштаб (площадь) объекта	Стандартная
Иные факторы	Отсутствуют

По результатам анализа вышеперечисленных факторов объект оценки обладает средней ликвидностью. Срок экспозиции составит 4 месяца.

18

ОТЧЕТ 159-ВТБ/ДПА-24 от 09.12.2024

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 денежной сумме, 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 предположений стоимости, представляющих собой исходные условия определения стоимости, формируемые целью оценки.

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

В настоящем Отчете оценке подлежат 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:

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

20

ОТЧЕТ 159-ВТБ/ДПА-24 от 09.12.2024

Рыночная стоимость основана на предположении 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 Задаaniem 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 необходимой короткое сроки по рыночной цене. Риск ликвидности в рамках данного отчета оценивается как разница между чистой 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 существующей 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.

21

ОТЧЕТ 159-ВТБ/ДПА-24 от 09.12.2024

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 предположениям 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 выгоды.

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 дисконтирования, отражающего 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 пострепрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализации 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 высокая 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.

23

ОТЧЕТ 159-ВТБ/ДПА-24 от 09.12.2024

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 объявляющего 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;

22

ОТЧЕТ 159-ВТБ/ДПА-24 от 09.12.2024

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 производящему 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 владеет 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 валовой доход от сдачи объекта в аренду и тем самым делают результат оценки стоимости с применением доходного подхода недостаточным.

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 (фундамента, подвалы и чердачные помещения, технические инженерные системы).

24

ОТЧЕТ 159-ВТБ/ДПА-24 от 09.12.2024

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 внесли последовательные поправки для достижения их сопоставимости с оцениваемыми помещениями.

Таблица 8.1. Описание объектов-аналогов и их характеристики

Адрес	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Исходящая информация	Сургут, Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г.Сургут, ул. Быстринская, д.20 https://www.arlo.ru/surgut/kvartir/2-k_kvartira_54_m_45_372551038	Сургут, Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г.Сургут, ул. Быстринская, д.20 https://www.arlo.ru/surgut/kvartir/2-k_kvartira_54_m_45_4032164506	Сургут, Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г.Сургут, ул. Быстринская, д.18/3 https://www.arlo.ru/surgut/kvartir/2-k_kvartira_58_m_45_4234810271
Контактная информация	8982501202	89825919311	8982591488
Цена предложения, руб.	6 500 000	6 300 000	6 350 000
Цена за 1 кв.м, руб.	118 182	116 022	109 483
Необходимый этаж	Сургут	Сургут	Сургут
Тип дома (материал стен)	Панель	Панель	Панель
Этаж	2/3	4/5	4/5
Наличие мебели/техники	есть	есть	нет
Площадь, кв. м	55,00	54,30	58,00
Легкие помещения	Далее	Далее	
Физическое состояние	Хорошее состояние	Далее	Среднее состояние / требуется

Источник информации: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Горшкова А.Г. Справочник оценщика недвижимости-2020 «Квартиры», стр.156, таблицы 58, 59.

Корректировка на этаж.

Стоимость квартир на первых и последних этажах ниже, чем на квартиры, расположенные на средних этажах дома. Квартиры на первом этаже потенциальный покупатель избегает из соображений безопасности, из-за нежелания слушать больше посторонних шумов, чем на верхних этажах и т.д., а квартиры на последнем – из-за опасений возможных протечек с крыши. Однако в ходе анализа рынка оценщиком было установлено, что в многоквартирных домах имеющих технический этаж, стоимость квадратного метра квартир на первых и последних этажах не отличаются.

Таблица поправок на этажное расположение

Источник информации: таблица 83, стр.192 «Справочник оценщика недвижимости-2020. Квартиры», под редакцией Л.А.Лейфера, Нижний Новгород-2020г.

Корректировка на общую площадь.

Цена 1 кв.м. объекта недвижимости находится в обратно пропорциональной зависимости от его площади. По мере увеличения площади цена 1 кв.м. снижается.

Зависимость стоимости 1 кв.м. общей площади дома от средней общей площади квартир

Источник информации: таблица 72, стр.170 «Справочник оценщика недвижимости-2020. Квартиры», под редакцией Л.А.Лейфера, Нижний Новгород-2020г.

Источник информации: таблица 73, стр.170 «Справочник оценщика недвижимости-2020. Квартиры», под редакцией Л.А.Лейфера, Нижний Новгород-2020г.

Корректировка на летние помещения.

Корректировка на наличие/отсутствие балкона или лоджии.

Сушественным фактором при определении рыночной стоимости квартиры является наличия в ней балкона и (или) лоджии. Кроме того, балконов (и/или лоджий) может быть несколько и это увеличивает цену объекта. Если в квартире есть балкон (и/или) лоджия, то это принимается за положительную характеристику и считается улучшением. Этот параметр принимается во внимание при проведении оценки практически любой квартиры, применяется в каждом случае индивидуально, рассчитывается путем отношения аналогичных квартир объекта-оценки с балконом (и/или лоджией) и без балкона (и/или лоджии). В случае различий между объектом оценки и объектами-аналогами в части наличия/отсутствия балкона или лоджии применяется корректировка согласно таблице, ниже:

Таблица поправок на наличие балкона/лоджии

Источник информации: таблица 98, стр.207 «Справочник оценщика недвижимости-2020. Квартиры», под редакцией Л.А.Лейфера, Нижний Новгород-2020г.

Корректировка на наличие мебели/техники.

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

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

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

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

29

ОТЧЕТ 159-ВТБ/ДПА-24 от 09.12.2024

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

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры и комнаты в многоквартирных жилых домах с мебелью и техникой в хорошем или новом состоянии	1,02	1,04	1,03

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>.

30

ОТЧЕТ 159-ВТБ/ДПА-24 от 09.12.2024

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 систем 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 општукатурены, 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 «хорошему» следует относить состояние 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. Дополнительно (но только при условии отсутствия дефектов) отличительными признаками является – «разнузданные» потолки, скрытая разводка сантехнических труб, плитка в санузлах и на полу в кухне и коридоре, большие встраиваемые 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 систем 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. Производит 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:

32

ОТЧЕТ 159-ВТБ/ДПА-24 от 09.12.2024

Equation for K: K = (1 - (S_i / (sum_{i=1}^n (S_i + 1)))) / (sum_{i=1}^n (1 - (S_i / (S_i + 1))))

где:
K - 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:
5 006 081 (пять миллионов шесть тысяч восемьдесят один) рубль.
Расчет рыночной стоимости Объекта оценки представлен в таблице ниже.

Table with 4 main columns: Object name, Object characteristics, Calculation of market value of the object, and Market value of the object. It includes details about the property location, area, and various adjustments.

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 величин 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 нецелесообразно 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 вышесказанного даны весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости:

Таблица 9.1.1. Согласование полученных результатов

Table with 4 columns: Name of approach, Value, Weight, and Weighted value. It summarizes the results of the three valuation approaches.

Источники: расчеты ООО «ФК «Экспертиза и аудит»
Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Быстринская, д. 18, кв. 14, составляет: 5 006 000 (пять миллионов шесть тысяч) рублей

10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

$$C_d = \frac{C_p}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^{t_p \times m}} \times K_e$$

где,

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

C_p – рыночная стоимость объекта оценки (ден. ед.);

t_p – продолжительность периода дисконтирования (лет);

m – количество периодов начисления процентов в течение года;

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

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

Величина t_d , в свою очередь, рассчитывается по формуле:

$$t_d = t_{pa} - t_b$$

где,

t_p – продолжительность периода дисконтирования (лет);

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

t_b – 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 15,13% (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

37

ОТЧЕТ 159-ВТБ/ДПА-24 от 09.12.2024

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.

39

ОТЧЕТ 159-ВТБ/ДПА-24 от 09.12.2024

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 K_e в зависимости от подтипа спроса приведены в таблице ниже.

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

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

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

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

Таблица 10.1.3. Расчет ликвидационной стоимости объекта оценки

Наименование	Значение
Рыночная стоимость (СР), руб.	5 006 000
Количество периодов начисления процентов в течение года (m)	12
Годовая ставка дисконта (i), %	15,13
Продолжительность разумно долгого периода экспозиции объекта (t _{pa}), лет	0,33
Продолжительность фиксированного периода экспозиции объекта (t _b), лет	0,08
Коэффициент, учитывающий эластичность спроса по цене	0,85
Ликвидационная стоимость (C _d), руб. (округленно)	4 127 000

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: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Быстринская, д. 18, кв. 14, составляет: 4 127 000 (четыре миллиона сто двадцать семь тысяч) рублей

38

ОТЧЕТ 159-ВТБ/ДПА-24 от 09.12.2024

12 СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

При подготовке данного Отчета Исполнителем были использованы нижеследующие материалы.

Данные, предоставленные Заказчиком (копии):

- Право собственности/ЕГРН;
- Акт осмотра;

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: Ассоциация "РОО"

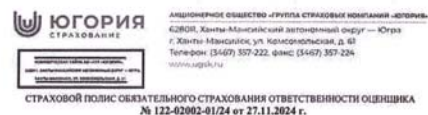
Федеральные стандарты оценки (ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО №7, ФСО №9) являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции).

Научная литература:

- Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости / Е. И. Тарасевич. — С.-Пб: СПбГУ, 1997.
- Оценка рыночной стоимости недвижимости / Под ред. В. М. Рутайзера. 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

40

ОТЧЕТ 159-ВТБ/ДПА-24 от 09.12.2024



Настоящий Страховой полис страхования удостоверяет факт заключения договора страхования ответственности юридического лица, с которым описанно заключение трудовой договор (далее – договор страхования) на основании заявления на страхование от 12.09.2024 г. и в соответствии с Правилами страхования ответственности охваченных (номер по классификатору 122) в редакции утв. Приказом № 122 от 27.07.2020 г. (далее – Правила страхования) и на неопределенный срок.

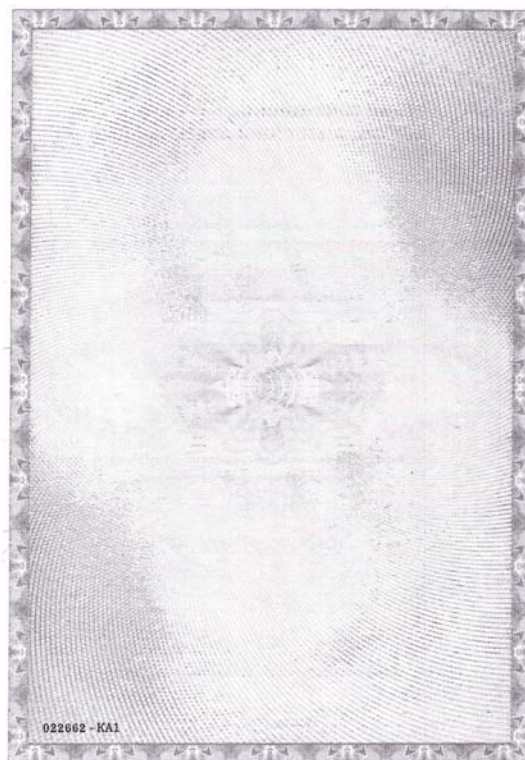
1. **Стратегиями:** **Коллегия Ижевск-Автомобили**
2. **Выступившие:**
 1. Тесты анам, которые могут быть признаны действительным уступку в результате наступления страхового случая.
 2. Объект страхования: не протестировать действительный законотворчеством (законодательство) Федерации (Стратегиями) по обязательствам, возникающим в результате наступления гражданской ответственности (обязательства) на основании, возникающих вследствие причинения ущерба законному, заключенный договор на проведение анам, в результате наступления в результате наступления требований федеральных стандартов, иных стандартов и права собственности, установленных законодательством, установленных законодательством, в котором является основанием на момент наступления ущерба
3. **Структуры риска:**
 - риск наступления гражданской ответственности Страхователя (Страхованного лица) по обязательствам вследствие наступления ущерба, законному, законному договору на проведение анам, в (и/или) третьих лица в результате наступления требований федеральных стандартов, иных стандартов в право собственности, установленных законодательством, установленных законодательством, в котором является основанием на момент наступления ущерба
4. Исключения из страхового покрытия: не является страховым покрытием и не применяется Страховые случаи, а также не покрываются страховыми требованиями, указанные в соответствующих разделах Правил страхования, а также Страховщик освобождает от страховой выплаты в случаях, предусмотренных Правилами страхования и в Правилах страхования, предусмотренных Российской Федерации.
5. Термины страхования: РФ.
6. Страховая сумма по договору страхования составляет 600 000,00 руб. (Пять миллионов) руб. 00 коп.
7. Страховая премия: 1 250,00 (Две тысячи двести) руб. 00 коп.
- 8.1. Порядок, форма и срок уплаты страховой премии: до 03.12.2024 г.
9. Срок действия договора страхования: 04.12.2024 г. - 03.12.2025 г.
- 9.1. В случае наступления страхового случая, предусмотренного Договором, Страховщик выплачивает Страхователю (Выплатодержателю) убыток (убытки) в размере 0,01% на каждый день просрочки от наступления в срок суммы невыплаченного страхового возмещения, но не более 10% от суммы невыплаченного страхового возмещения.
10. Внесение, не урегулирование Страховым полисом, Страховым руководителем Правил страхования и действующим законодательством Российской Федерации. Страховым Правил страхования.
11. Проверяется, является ли действительным статус Страхового полиса:
- 12.1. Заявление на страховое
- 12.2. Проверка страхования

СТРАХОВЩИК:  Хакимова Н.С.
(подпись) и.л. (И.О.У.)

СТРАХОВАТЕЛЬ:  Каргинина И.А.
(подпись) и.л. (И.О.У.)

Договором страхования предусмотрено, что в момент заключения Договора страхования, стороны в обязательном порядке принимают к исполнению Уставный Правил страхования общества.

Договором страхования предусмотрено, что в момент заключения Договора страхования, стороны в обязательном порядке принимают к исполнению Уставный Правил страхования общества.



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

101000, Москва, 1-й Басманный пер., 2А, ☎ 107078, г. Москва, «+7 300»
Тел.: (495) 642-74-25, (499) 263-87-01, Факс: (499) 267-87-19, E-mail: info@roo.ru, http://www.roo.ru



Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Кашингина Ивана Алексеевича

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации) о том, что Кашингин Иван Алексеевич является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»

и включен(а) в реестр оценщиков «25» марта 2011г. за регистрационным № 007259

Приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Данные сведения предоставлены по состоянию на 20 апреля 2017 г.

Дата составления выписки «20» апреля 2017г.

Президент
саморегулируемой
организации оценщиков



С.А. Табакова



акционерное общество «группа страховых компаний «Югория»
628001, Кышты Мансийский автономный округ — Югра
г. Ханты-Мансийск, ул. Комсомольская, д. 61
Телефон: (3467) 337-222, факс: (3467) 337-224
www.yugoria.ru

СТРАХОВОЙ ПОЛИС
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА

Настоящий Страховой полис страхования удостоверяет факт заключения договора страхования ответственности юридического лица (далее — договор страхования) на основании заявления на страхование от 12.09.2024 г. и в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков (номер по классификатору 122) в редакции от 27.07.2021 г. (далее — Правила страхования) и на индивидуальных условиях:

1. Страхователь: ООО «ФЕ «Экспертиза и аудит» ИНН 7203215595, ОГРН 1107232032589
2. Выгодоприобретатель:
- 2.1. Третьи лица, которым могут быть причинены убытки.
3. Объект страхования: не противоречит действующему законодательству Российской Федерации имущественные интересы юридического лица, связанные с:
 - риском наступления ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности при осуществлении застрахованной деятельности.
4. Страховые риски:
 - риск наступления гражданской ответственности Страхователя (Застрахованного лица) за нарушение договора на проведение оценки;
 - риск наступления гражданской ответственности Страхователя (Застрахованного лица) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
- Исключения из страхового покрытия: не являются страховыми рисками и не признаются страховыми случаями, а также не покрываются страховыми требованиями, указанные в соответствующих разделах Правил страхования, а также Страховщик освобождается от страховой выплаты в случаях, предусмотренных Правилами страхования и действующим законодательством Российской Федерации.
5. Территория страхования: РФ.
6. Страховая сумма по договору страхования составляет 100 000 000,00 (Сто миллионов) руб. 00 коп.
7. Франшиза безусловная: не установлена.
8. Страховая премия: 18 000,00 (Восемнадцать тысяч) руб. 00 коп.
- 8.1. Порядок, форма и сроки уплаты страховой премии: до 18.09.2024 г.
9. Срок действия договора страхования: 19.09.2024 г. - 18.09.2025 г.
10. Во всем, не урегулированном Правилами страхования, Стороны руководствуются Правилами страхования и действующим законодательством Российской Федерации. Страхователь Правила страхования принимает.
11. Присоединение, являющееся неотъемлемой частью Страхового полиса:
 - 11.1. Заявление на страхование с присоединением к п. 5.
 - 11.2. Правила страхования.



