

УТВЕРЖДЕНО:

Представитель Банка ВТБ (ПАО)
КУМАХОВ КАЗБЕК ВЛАДИМИРОВИЧ

Доверенность № 350000/2481-ДР
от «01» НОЯБРЯ 2023 г.



ПОРЯДОК И УСЛОВИЯ

ПРОВЕДЕНИЯ ТОРГОВ ПО РЕАЛИЗАЦИИ ПРЕДМЕТА ЗАЛОГА

Ацканов Самат Маратович

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. Общие положения.....	1
2. Сокращения и Термины.....	1
3. Подготовка к торгам.....	2
4. Условия участия в торгах.....	4
5. Проведение Первых торгов. Порядок заключения договора с Победителем и расчетов с Участниками торгов.....	6
6. Проведение Повторных торгов.....	8
7. Предложение Конкурсному кредитору по обязательствам, обеспеченным залогом Имущества Должника, оставить предмет залога за собой.....	8
8. Проведение торгов посредством публичного предложения.....	8

• Общие положения

Настоящий Порядок определяет процедуру организации продажи **недвижимого** заложенного Имущества, принадлежащего на праве собственности Должнику, в отношении которого решением Арбитражного суда Кабардино-Балкарской Республики **по делу № А20-4104/2023 от «19» Октября 2023** года введена процедура реализации имущества.

Порядок также устанавливает правила определения Победителя на торгах и условия заключения договора посредством публичного предложения, а также иные возникающие при реализации Имущества вопросы.

Сокращения и Термины

Должник – Ацканов Самат Маратович, 26.04.1989 г.р. место рождения; с. Н.Балкария Терского района КБАССР. Адрес регистрации; КБР, г.Нальчик, ул.Ватутина,д.18,кв.79, ИНН 070500570050. СНИЛС 150-651-400-25).

ЕФРСБ – Единый федеральный реестр сведений о банкротстве.

Заявитель - юридическое или физическое лицо, направившее заявку на участие в торгах.

Закон – Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Залоговый кредитор – Банк ВТБ (публичное акционерное общество).

Имущество – имущество, находящееся в залоге у Залогового кредитора на основании заключенного договора залога № 623/1755-0001038 от «03» Октября 2017 года. Права Залогового кредитора в отношении Имущества подтверждены определением

Арбитражного суда Кабардино-Балкарской Республики по делу № А20-4104/2023 от «19» Октября 2023 года.

Конкурсные кредиторы – конкурсные кредиторы, требования которых включены в реестр требований кредиторов **Должника**, но не обеспеченные залогом **Имущества**.

Оператор электронной площадки – лицо, государственная регистрация которого осуществлена в установленном порядке на территории РФ, являющееся членом саморегулируемой организации операторов электронных площадок и проводящее торги в электронной форме в соответствии с Законом.

Организатор торгов – Финансовый управляющий.

Официальное издание – официальное издание в соответствии с распоряжением Правительства РФ для публикации сведений, предусмотренных Законом.

Порядок – Настоящий Порядок и условия проведения торгов по реализации предмета залога.

Победитель на торгах - Участник торгов, признанный Победителем на торгах. Победитель на торгах становится покупателем по договору купли-продажи Имущества на торгах.

Претендент – лицо, направившее заявку на участие в торгах посредством публичного предложения.

Приказ Минэкономразвития - Приказ Минэкономразвития России от 23.07.2015г. № 495 «Об утверждении порядка проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, требований к операторам электронных площадок, к электронным площадкам, в том числе технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам, необходимым для проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве».

Публичное предложение - содержащее все существенные условия договора купли-продажи предложение, из которого усматривается воля лица, делающего предложение (продавца), заключить договор на указанных в предложении условиях с любым, кто отзовется, и при условии, что заявка соответствует предложению. В информационном сообщении о Публичном предложении определяются сроки и условия приема заявок.

Участник торгов – юридическое и физическое лицо, зарегистрированное, в соответствии с действующим законодательством, на электронной площадке Оператора и допущенное к участию в торгах.

Подготовка к торгам

Согласно отчету об оценке Кабардино-Балкарского филиала ООО «ЦНЭС», № КБРН-2402197/112 от 20.03.2024г, рыночная стоимость Имущества составляет 5 108 143,00 рублей.

Таким образом, начальная цена продажи Имущества на первых торгах составляет 5 108 143 (Пять миллионов сто восемь тысяч сто сорок три рубля) 00 копеек.

Состав Имущества:

№ лота	Наименование	Начальная стоимость на первых торгах, руб.
	3-х ком. квартира, общ. площ. 61,1 кв.м. по адресу: КБР, город Нальчик, улица Ватутина, дом 18, квартира 79	5 108 143,00 рублей

Организатор торгов не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента получения утвержденного Порядка обязан опубликовать сообщение о проведении первых торгов.

Продажа Имущества Должника осуществляется в электронной форме в строгой очередности и последовательности:

Проведение Первых торгов;

Проведение Повторных торгов со снижением начальной цены на **10%** (десять процентов);

Направление предложения Залоговому кредитору оставить предмет залога за собой по цене на **10%** (десять процентов) ниже цены Имущества на Повторных торгах;

Проведение торгов посредством публичного предложения.

Продажа предмета залога осуществляется в соответствии с Приказом Минэкономразвития и в порядке, установленном пунктами 4, 5, 8 - 19 статьи 110, статьей 138, пунктом 3 статьи 111, статьей 213.26. и 213.27 Закона.

Порядок оставления предмета залога за Залоговым кредитором регламентирован пунктами 4.1 и 4.2. статьи 138 Закона.

Порядок проведения торгов по продаже Имущества посредством публичного предложения в соответствии с п. 3.4.4 настоящего Порядка установлен в соответствии с пунктом 4 статьи 139 Закона.

Организатором торгов выступает финансовый управляющий Должника – Королева Евгения Лсоидовна.

Первые и Повторные Торги (разделы 5, 6 настоящего Порядка) проводятся в электронной форме с открытой формой подачи предложений о цене.

К участию в торгах допускаются юридические и физические лица, зарегистрированные в соответствии с действующим законодательством на электронной площадке Оператора и признанные участниками торгов.

Особенности участия в торгах иностранных юридических лиц и граждан определяются действующим законодательством.

Участник торгов действует лично или через представителя по доверенности.

Время и дата проведения торгов определяются Организатором торгов.

Расходы по регистрации перехода права собственности на проданное Имущество несет покупатель.

Организатор торгов в соответствии с настоящим Порядком:

Организует подготовку и публикацию информационного сообщения о проведении открытых торгов в электронной форме по продаже Имущества Должника в ЕФРСБ;

Подготавливает договор о задатке и проект договора купли-продажи;

Заключает договор о проведении открытых торгов с Оператором электронной площадки;

Предоставляет Оператору электронной площадки документы и сведения, установленные Приказом Минэкономразвития, необходимые для регистрации и предоставления заявки для регистрации и проведения электронных торгов;

Подписывает протокол об определении участников торгов и направляет в день его подписания Оператору электронной площадки;

Утверждает протокол о результатах проведения торгов;

Заключает с Победителем торгов договор купли-продажи **(в случае если организатор торгов - привлеченная организация, то данный пункт исключается)**;

Направляет в течение 3 (трех) рабочих дней со дня заключения договора купли-продажи сведения, определенные Приказом Минэкономразвития, в ЕФРСБ.

Информационное сообщение о проведении торгов должно быть опубликовано, в ЕФРСБ не менее чем за 30 (тридцать) дней до даты проведения торгов.

С момента начала приема заявок Организатор торгов предоставляет каждому заинтересованному лицу возможность предварительного ознакомления с составом Имущества и условиями продажи, а также с иной имеющейся у него информацией о выставленном на продажу Имуществе.

Для участия в торгах Заявитель должен внести задаток в размере **20 (двадцати) процентов (сумма задатка максимум 20%)** от начальной цены продажи Имущества (соответствующего лота) на счет, определенный Организатором торгов и указанный в сообщении о торгах, проводимых на электронной площадке. Задаток должен быть внесен Заявителем в срок, обеспечивающий его поступление на счет, указанный в информационном сообщении о проведении торгов, до даты окончания приема заявок на участие в торгах.

Задаток, внесенный Победителем торгов, засчитывается в счет оплаты приобретаемого Имущества (соответствующего лота).

При отказе в допуске Заявителя к участию в торгах задаток возвращается в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня подписания протокола об определении Участников торгов.

В случае отказа или уклонения Победителя торгов от подписания договора купли-продажи в течение пяти дней со дня получения предложения финансового управляющего о заключении такого договора внесенный задаток ему не возвращается и Организатор торгов предлагает заключить договор купли-продажи участнику торгов, предложившему наиболее высокую цену Имущества Должника по сравнению с ценой, предложенной другими участниками торгов, за исключением Победителя торгов.

Шаг аукциона устанавливается в размере **5 (пяти) процентов (шаг от 5 до 10%)** от начальной цены продажи Имущества.

Условия участия в торгах

К участию в торгах допускаются физические и юридические лица, своевременно подавшие Оператору электронной площадки заявку на участие в торгах и представившие надлежащим образом оформленные документы в соответствии с перечнем, объявленным в информационном сообщении, в срок не менее чем двадцать пять рабочих дней со дня опубликования и размещения сообщения о проведении торгов.

Заявка на участие в торгах должна соответствовать требованиям, указанным в сообщении о проведении торгов, и подписана электронной подписью заявителя.

Заявка на участие в торгах составляется в произвольной форме на русском языке и должна содержать указанные в сообщении о проведении торгов следующие сведения:

Наименование, организационно-правовая форма, место нахождения, почтовый адрес Заявителя (для юридического лица);

Фамилия, имя, отчество, паспортные данные, сведения о месте жительства Заявителя (для физического лица);

Номер контактного телефона, адрес электронной почты Заявителя;

Сведения о наличии или об отсутствии заинтересованности Заявителя по отношению к Должнику, Конкурсным кредиторам, финансовому управляющему и о характере этой заинтересованности, сведения об участии в капитале Заявителя финансового управляющего, а также саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является финансовый управляющий.

Заявитель вправе изменить или отозвать заявку на участие в открытых торгах не позднее окончания срока подачи заявок на участие в открытых торгах, направив об этом уведомление Оператору электронной площадки, в форме электронного сообщения, подписанного квалифицированной электронной подписью заявителя.

Для участия в открытых торгах Заявитель представляет Оператору электронной площадки в форме электронного сообщения подписанный квалифицированной электронной подписью заявителя договор о задатке. Заявитель вправе также направить задаток на счета, указанные в сообщении о проведении торгов, без представления подписанного договора о задатке. В этом случае перечисление задатка заявителем в соответствии с сообщением о проведении торгов считается акцептом размещенного на электронной площадке договора о задатке.

В случае представления одним заявителем двух и более заявок на участие в торгах при условии, что представленные заявки не были им отозваны, при проведении торгов ни одна не рассматривается.

В течение тридцати минут с момента представления заявки на участие в торгах Оператор электронной площадки автоматически регистрирует представленную заявку в журнале заявок на участие в торгах с присвоением порядкового номера.

Не позднее тридцати минут с момента окончания представления заявок на участие в торгах Оператор электронной площадки автоматически направляет Организатору торгов все зарегистрированные заявки, представленные и не отозванные до истечения установленного срока окончания представления заявок.

Решение Организатора торгов о допуске заявителей к участию в открытых торгах принимается в течение пяти дней, результаты оформляются протоколом об определении участников торгов и в день его подписания направляются Оператору электронной площадки, в форме электронного сообщения, подписанного квалифицированной электронной подписью.

Организатор торгов обязан обеспечить конфиденциальность сведений, содержащихся в представленных заявках на участие в торгах.

Решение об отказе в допуске Заявителя к участию в торгах принимается в случае, если:

Заявка на участие в торгах не соответствует установленным требованиям;

Представленные Заявителем документы не соответствуют установленным к ним требованиям или сведения, содержащиеся в них, недостоверны.

Поступление задатка на счета, указанные в сообщении о проведении торгов, не подтверждено на дату составления протокола об определении участников торгов.

Указанный перечень оснований для отказа в регистрации заявки является исчерпывающим.

В течение пяти календарных дней со дня подписания и направления протокола об определении участников торгов Оператору электронной площадки Организатор торгов посредством программно-аппаратных средств сайта направляет каждому Заявителю, чья заявка зарегистрирована в журнале заявок на участие в торгах и не отозвана до окончания срока представления заявок на участие в торгах, электронное сообщение о признании заявителя участником торгов или об отказе в признании его участником торгов с указанием причин отказа с приложением копии протокола об определении участников торгов

Оператор электронной площадки обязан разместить протокол об определении участников торгов на электронной площадке, в соответствии с Приказом Минэкономразвития.

Победителем открытых торгов признается участник торгов, предложивший наиболее высокую цену.

Проведение Первых торгов. Порядок заключения договора с Победителем и расчетов с Участниками торгов

В открытых торгах могут принимать участие только лица, признанные участниками торгов. Торги проводятся на электронной площадке в день и время, указанные в сообщении о проведении открытых торгов.

При проведении открытых торгов устанавливается время приема предложений участников торгов о цене Имуущества Должника, составляющее один час от времени начала представления

предложений о цене Имущества Должника до истечения времени представления предложений о цене Имущества Должника, но не более тридцати минут после представления последнего предложения о цене Имущества Должника. Если в течение указанного времени ни одного предложения о более высокой цене Имущества Должника не было представлено, открытые торги автоматически, при помощи программно-аппаратных средств электронной площадки, завершаются.

Организатор торгов рассматривает предложения участников торгов о цене Имущества Должника и определяет Победителя открытых торгов. В случае если была предложена цена Имущества Должника, равная цене Имущества Должника, предложенной другим (другими) участником (участниками) торгов, представленным признается предложение о цене Имущества Должника, поступившее ранее других предложений.

В ходе проведения торгов информация о торгах подлежит размещению на электронной площадке и в ЕФРСБ.

По результатам проведения открытых торгов Оператор электронной площадки с помощью программно-аппаратных средств электронной площадки не позднее тридцати минут после окончания открытых торгов составляет проект протокола о результатах проведения торгов или решения о признании торгов несостоявшимися и направляет в форме электронного сообщения Организатору торгов для утверждения.

Организатор торгов в течение одного часа с момента получения соответствующего проекта протокола или решения, подписывает его квалифицированной электронной подписью и направляет его Оператору электронной площадки в форме электронного документа для размещения на электронной площадке в соответствии с Приказом Минэкономразвития.

5.7. Не позднее тридцати минут после размещения на электронной площадке указанных протокола или решения организатор торгов посредством программно-аппаратных средств сайта направляет такие протокол или решение в форме электронного сообщения всем участникам торгов, в том числе на адрес электронной почты, указанный в заявке на участие в торгах.

5.8. В случае если не были представлены заявки на участие в торгах или к участию в торгах был допущен только один участник, Организатор торгов принимает решение о признании торгов несостоявшимися.

Если к участию в торгах был допущен только один участник, заявка которого на участие в торгах содержит предложение о цене Имущества Должника не ниже установленной начальной цены Имущества Должника, договор купли-продажи заключается Организатором с этим участником торгов в соответствии с представленным им предложением о цене Имущества Должника.

5.9. В случае отказа или уклонения Победителя торгов от подписания договора купли-продажи в течение пяти дней со дня получения предложения финансового управляющего о заключении такого договора внесенный задаток ему не возвращается и Организатор торгов предлагает заключить договор купли-продажи участнику торгов, предложившему наиболее высокую цену Имущества Должника по сравнению с ценой, предложенной другими участниками торгов, за исключением Победителя торгов.

5.10. Организатор торгов в течение трех рабочих дней со дня заключения договора купли-продажи направляет оператору электронной площадки в форме электронного сообщения сведения о заключении договора купли-продажи имущества или предприятия должника (дата заключения договора с победителем торгов или сведения об отказе или уклонении победителя торгов от заключения договора, дата заключения договора с иным участником торгов и цена, по которой имущество или предприятие приобретено покупателем).

5.11. При продаже Имущества оплата в соответствии с договором купли-продажи Имущества должна быть осуществлена покупателем в течение 30 (тридцати) дней со дня подписания этого договора.

5.12. Передача Имущества финансовым управляющим и принятие его покупателем осуществляются по передаточному акту, подписываемому сторонами и оформляемому в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.13. Если торги признаны несостоявшимися, Организатор торгов в течение двух дней после утверждения протокола о признании торгов несостоявшимися принимает решение о проведении повторных торгов и об установлении начальной цены.

Организатор торгов в течение трех рабочих дней со дня принятия решения о признании торгов

несостоявшимися направляет для размещения в ЕФРСБ копию протокола о результатах проведения торгов и копию решения о признании торгов несостоявшимися.

5.14. Не позднее 7 (семи) календарных дней с момента поступления денежных средств от Победителя на торгах на специальный счет Должника финансовый управляющий обязан перечислить установленную Законом сумму в счет погашения обязательств перед Залоговым кредитором в соответствии с реквизитами, которые предоставляет Залоговый кредитор.

Проведение Повторных торгов

В случае признания торгов несостоявшимися и не заключения договора купли-продажи с единственным участником торгов, а также в случае не заключения договора купли-продажи Имущества по результатам торгов проводятся повторные торги в порядке, установленном Приказом Минэкономразвития, с учетом положений пункта 8 статьи 110 Закона.

Повторные торги проводятся в порядке, установленном для Первых торгов, но при этом начальная цена продажи Имущества на Повторных торгах устанавливается на 10% (десять процентов) ниже начальной цены продажи Имущества на Первых торгах.

Предложение Конкурсному кредитору по обязательствам, обеспеченным залогом Имущества Должника, оставить предмет залога за собой

В случае признания несостоявшимися Повторных торгов Финансовый управляющий в срок не позднее дня, следующего за днем получения уведомления Организатора торгов об объявлении Повторных торгов несостоявшимися, письменно уведомляет Залогового кредитора о возможности оставления предмета залога за собой с оценкой его в сумме на 10% (десять процентов) ниже начальной продажной цены на Повторных торгах.

Залоговый кредитор, при оставлении предмета залога за собой, в течение 10 (десяти) дней с даты направления Финансовому управляющему заявления об оставлении предмета залога за собой обязан перечислить денежные средства в размере, определяемом в соответствии со ст. 138 и ст.213.27 Закона, на специальный банковский счет, указанный в уведомлении.

Если в срок, установленный Законом со дня признания Повторных торгов несостоявшимися, Залоговый кредитор не воспользуется правом оставить предмет залога за собой, он подлежит продаже посредством публичного предложения в соответствии с разделом 8 настоящего Порядка.

Проведение торгов посредством публичного предложения

Финансовый управляющий после получения отказа Залогового кредитора оставить предмет залога за собой либо неполучения в срок, установленный Законом уведомления об оставлении предмета залога за собой, реализует Имущество Должника посредством публичного предложения. Сообщение о реализации Имущества посредством публичного предложения должно быть опубликовано в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента получения заявления об отказе либо неполучения заявления в установленный срок.

Реализация Имущества Должника посредством публичного предложения проводится с учетом особенностей для данного вида торгов.

Залоговый кредитор вправе оставить Имущество за собой на любом периоде снижения цены предложения на торгах посредством публичного предложения при отсутствии заявок от иных Претендентов. Порядок оставления Имущества регулируется п. 4.2. ст. 138 Закона в соответствии с особенностями, установленными п.5 ст.213.27 Закона.

Начальная цена продажи Имущества устанавливается равной начальной цене на Повторных торгах, которая устанавливается на 10% (десять процентов) ниже начальной цены продажи Имущества на Первых торгах.

Период, по истечении которого последовательно снижается цена предложения, – **каждые 7 (семь) дней** с момента размещения сообщения о торгах на электронной площадке.

Величина снижения начальной цены (шаг снижения) за каждый период – **10% (шаг снижения составляет от 5 до 15%)** от начальной цены публичного предложения.

При продаже Имущества Должника посредством публичного предложения в сообщении о

проведении торгов наряду со сведениями, предусмотренными статьей 110 Закона, указываются величина снижения начальной цены продажи Имущества Должника и срок, по истечении которого последовательно снижается указанная начальная цена.

Публичное предложение должно содержать условие поэтапного снижения стоимости Имущества в пределах отдельных сроков (периодов). Начало и окончание срока определены календарным днем, отсчитываемым с момента публикации информационного сообщения в ЕФРСБ. Договор считается заключенным на указанных в Публичном предложении условиях, если заявка получена Организатором торгов в пределах указанных в нем сроков и на определенных в нем условиях, которые в течение действия срока Публичного предложения изменению не подлежат.

Публичное предложение о продаже Имущества может быть акцептовано физическими и юридическими лицами (резиденты и нерезиденты РФ) путем направления заявок на участие в торгах, на условиях, содержащихся в Публичном предложении, при условии одновременной уплаты в установленный срок задатка (в размере **20% от суммы предложения**) на счет, указанный в сообщении.

Если заявка поступила за пределами срока с указанием минимальной для истекшего срока цены, такая заявка считается ненадлежащей.

Если заявка поступила в пределах срока, но цена не соответствует минимальной для этого периода цене, такая заявка также считается ненадлежащей.

Заявка на участие в торгах составляется в произвольной форме на русском языке и должна содержать указанные в сообщении о проведении торгов следующие сведения:

Наименование, организационно-правовая форма, место нахождения, почтовый адрес Заявителя (для юридического лица);

Фамилия, имя, отчество, паспортные данные, сведения о месте жительства Заявителя (для физического лица);

Номер контактного телефона, адрес электронной почты Заявителя;

Сведения о наличии или об отсутствии заинтересованности Заявителя по отношению к Должнику, Конкурсным кредиторам, финансовому управляющему и о характере этой заинтересованности, сведения об участии в капитале Заявителя финансового управляющего, а также саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является финансовый управляющий;

Заявка направляется Оператору электронной площадки и должна содержать сведения, указанные для нее в сообщении о Публичном предложении.

В случае представления одним Претендентом двух и более заявок при условии, что представленные заявки не были им отозваны, при проведении торгов ни одна не рассматривается.

Оператор электронной площадки направляет Организатору торгов все зарегистрированные заявки на участие в торгах, представленные и не отозванные до окончания срока представления заявок для определенного периода проведения торгов, и приложенные к ним документы с указанием даты и точного времени представления заявки на участие в торгах, порядкового номера регистрации каждой заявки не позднее тридцати минут после наступления одного из следующих случаев:

завершения торгов вследствие поступления электронного сообщения, об оставлении Залоговым кредитором Имущества за собой;

окончания периода проведения торгов.

Решение об отказе в допуске Претендента к участию в торгах принимается в случае, если:

Заявка на участие в торгах не соответствует установленным требованиям или не является полной и безоговорочной;

Представленные Претендентом документы не соответствуют установленным требованиям или

сведения, содержащиеся в них, недостоверны;

К моменту окончания срока рассмотрения заявка была отозвана Претендентом или если извещение об отзыве поступило ранее заявки или одновременно с ней;

Поступление задатка на счета, указанные в сообщении о проведении торгов, не подтверждено на дату составления протокола об определении участников торгов.

Указанный перечень оснований для отказа в регистрации заявок является исчерпывающим.

В случае если несколько Претендентов, участников торгов по продаже Имущества Должника, посредством публичного предложения представили в установленный срок заявки, содержащие различные предложения о цене Имущества Должника (но не ниже начальной цены продажи Имущества Должника), право приобретения Имущества Должника принадлежит Претенденту, предложившему максимальную цену за это Имущество.

В случае если несколько участников торгов по продаже Имущества Должника посредством публичного предложения представили в установленный срок заявки, содержащие равные предложения о цене Имущества Должника (но не ниже начальной цены продажи Имущества Должника), право приобретения Имущества принадлежит Претенденту, который первым представил заявку на участие в торгах по продаже Имущества Должника посредством публичного предложения.

Со дня определения Победителя торгов посредством Публичного предложения прием заявок прекращается.

Организатор торгов в срок не позднее чем через 15 (пятнадцать) рабочих дней с даты прекращения торгов обязан опубликовать в порядке, установленном статьей 213.7. Закона, информационное сообщение о заключенном договоре купли-продажи Имущества в ЕФРСБ.

Если Имущество не было реализовано в рамках Публичного предложения, дальнейший порядок и сроки реализации Имущества определяются Конкурсным кредитором по обязательствам, обеспеченным залогом Имущества Должника.

Финансовый управляющий

Королева Евгения Леонидовна



УТВЕРЖДЕНО:

Представитель Банка ВТБ (ПАО)
КУМАХОВ КАЗБЕК ВЛАДИМИРОВИЧ

Доверенность № 350000/2481-ДР
от «01» НОЯБРЯ 2023 г.



ПОРЯДОК И УСЛОВИЯ

ПРОВЕДЕНИЯ ТОРГОВ ПО РЕАЛИЗАЦИИ ПРЕДМЕТА ЗАЛОГА

Ацканов Самат Маратович

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. Общие положения.....	1
2. Сокращения и Термины.....	1
3. Подготовка к торгам.....	2
4. Условия участия в торгах.....	4
5. Проведение Первых торгов. Порядок заключения договора с Победителем и расчетов с Участниками торгов.....	6
6. Проведение Повторных торгов.....	8
7. Предложение Конкурсному кредитору по обязательствам, обеспеченным залогом Имущества Должника, оставить предмет залога за собой.....	8
8. Проведение торгов посредством публичного предложения.....	8

• Общие положения

Настоящий Порядок определяет процедуру организации продажи **недвижимого** заложенного Имущества, принадлежащего на праве собственности Должнику, в отношении которого решением Арбитражного суда Кабардино-Балкарской Республики **по делу № А20-4104/2023 от «19» Октября 2023** года введена процедура реализации имущества.

Порядок также устанавливает правила определения Победителя на торгах и условия заключения договора посредством публичного предложения, а также иные возникающие при реализации Имущества вопросы.

Сокращения и Термины

Должник – Ацканов Самат Маратович, 26.04.1989 г.р. место рождения; с. Н.Балкария Терского района КБАССР. Адрес регистрации; КБР, г.Нальчик, ул.Ватутина,д.18,кв.79, ИНН 070500570050. СНИЛС 150-651-400-25).

ЕФРСБ – Единый федеральный реестр сведений о банкротстве.

Заявитель - юридическое или физическое лицо, направившее заявку на участие в торгах.

Закон – Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Залоговый кредитор – Банк ВТБ (публичное акционерное общество).

Имущество – имущество, находящееся в залоге у Залогового кредитора на основании заключенного договора залога № 623/1755-0001038 от «03» Октября 2017 года. Права Залогового кредитора в отношении Имущества подтверждены определением

Арбитражного суда Кабардино-Балкарской Республики по делу № А20-4104/2023 от «19» Октября 2023 года.

Конкурсные кредиторы – конкурсные кредиторы, требования которых включены в реестр требований кредиторов **Должника**, но не обеспеченные залогом **Имущества**.

Оператор электронной площадки – лицо, государственная регистрация которого осуществлена в установленном порядке на территории РФ, являющееся членом саморегулируемой организации операторов электронных площадок и проводящее торги в электронной форме в соответствии с Законом.

Организатор торгов – Финансовый управляющий.

Официальное издание – официальное издание в соответствии с распоряжением Правительства РФ для публикации сведений, предусмотренных Законом.

Порядок – Настоящий Порядок и условия проведения торгов по реализации предмета залога.

Победитель на торгах - Участник торгов, признанный Победителем на торгах. Победитель на торгах становится покупателем по договору купли-продажи Имущества на торгах.

Претендент – лицо, направившее заявку на участие в торгах посредством публичного предложения.

Приказ Минэкономразвития - Приказ Минэкономразвития России от 23.07.2015г. № 495 «Об утверждении порядка проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, требований к операторам электронных площадок, к электронным площадкам, в том числе технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам, необходимым для проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве».

Публичное предложение - содержащее все существенные условия договора купли-продажи предложение, из которого усматривается воля лица, делающего предложение (продавца), заключить договор на указанных в предложении условиях с любым, кто отзовется, и при условии, что заявка соответствует предложению. В информационном сообщении о Публичном предложении определяются сроки и условия приема заявок.

Участник торгов – юридическое и физическое лицо, зарегистрированное, в соответствии с действующим законодательством, на электронной площадке Оператора и допущенное к участию в торгах.

Подготовка к торгам

Согласно отчету об оценке Кабардино-Балкарского филиала ООО «ЦНЭС», № КБРН-2402197/112 от 20.03.2024г, рыночная стоимость Имущества составляет 5 108 143,00 рублей.

Таким образом, начальная цена продажи Имущества на первых торгах составляет 5 108 143 (Пять миллионов сто восемь тысяч сто сорок три рубля) 00 копеек.

Состав Имущества:

№ лота	Наименование	Начальная стоимость на первых торгах, руб.
	3-х ком. квартира, общ. площ. 61,1 кв.м. по адресу: КБР, город Нальчик, улица Ватутина, дом 18, квартира 79	5 108 143,00 рублей

Организатор торгов не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента получения утвержденного Порядка обязан опубликовать сообщение о проведении первых торгов.

Продажа Имущества Должника осуществляется в электронной форме в строгой очередности и последовательности:

Проведение Первых торгов;

Проведение Повторных торгов со снижением начальной цены на **10%** (десять процентов);

Направление предложения Залоговому кредитору оставить предмет залога за собой по цене на **10%** (десять процентов) ниже цены Имущества на Повторных торгах;

Проведение торгов посредством публичного предложения.

Продажа предмета залога осуществляется в соответствии с Приказом Минэкономразвития и в порядке, установленном пунктами 4, 5, 8 - 19 статьи 110, статьей 138, пунктом 3 статьи 111, статьей 213.26. и 213.27 Закона.

Порядок оставления предмета залога за Залоговым кредитором регламентирован пунктами 4.1 и 4.2. статьи 138 Закона.

Порядок проведения торгов по продаже Имущества посредством публичного предложения в соответствии с п. 3.4.4 настоящего Порядка установлен в соответствии с пунктом 4 статьи 139 Закона.

Организатором торгов выступает финансовый управляющий Должника – Королева Евгения Леонидовна.

Первые и Повторные Торги (разделы 5, 6 настоящего Порядка) проводятся в электронной форме с открытой формой подачи предложений о цене.

К участию в торгах допускаются юридические и физические лица, зарегистрированные в соответствии с действующим законодательством на электронной площадке Оператора и признанные участниками торгов.

Особенности участия в торгах иностранных юридических лиц и граждан определяются действующим законодательством.

Участник торгов действует лично или через представителя по доверенности.

Время и дата проведения торгов определяются Организатором торгов.

Расходы по регистрации перехода права собственности на проданное Имущество несет покупатель.

Организатор торгов в соответствии с настоящим Порядком:

Организует подготовку и публикацию информационного сообщения о проведении открытых торгов в электронной форме по продаже Имущества Должника в ЕФРСБ;

Подготавливает договор о задатке и проект договора купли-продажи;

Заключает договор о проведении открытых торгов с Оператором электронной площадки;

Предоставляет Оператору электронной площадки документы и сведения, установленные Приказом Минэкономразвития, необходимые для регистрации и предоставления заявки для регистрации и проведения электронных торгов;

Подписывает протокол об определении участников торгов и направляет в день его подписания Оператору электронной площадки;

Утверждает протокол о результатах проведения торгов;

Заключает с Победителем торгов договор купли-продажи (**в случае если организатор торгов - привлеченная организация, то данный пункт исключается**);

Направляет в течение 3 (трех) рабочих дней со дня заключения договора купли-продажи сведения, определенные Приказом Минэкономразвития, в ЕФРСБ.

Информационное сообщение о проведении торгов должно быть опубликовано, в ЕФРСБ не менее чем за 30 (тридцать) дней до даты проведения торгов.

С момента начала приема заявок Организатор торгов предоставляет каждому заинтересованному лицу возможность предварительного ознакомления с составом Имущества и условиями продажи, а также с иной имеющейся у него информацией о выставленном на продажу Имуществе.

Для участия в торгах Заявитель должен внести задаток в размере **20 (двадцати) процентов (сумма задатка максимум 20%)** от начальной цены продажи Имущества (соответствующего лота) на счет, определенный Организатором торгов и указанный в сообщении о торгах, проводимых на электронной площадке. Задаток должен быть внесен Заявителем в срок, обеспечивающий его поступление на счет, указанный в информационном сообщении о проведении торгов, до даты окончания приема заявок на участие в торгах.

Задаток, внесенный Победителем торгов, засчитывается в счет оплаты приобретаемого Имущества (соответствующего лота).

При отказе в допуске Заявителя к участию в торгах задаток возвращается в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня подписания протокола об определении Участников торгов.

В случае отказа или уклонения Победителя торгов от подписания договора купли-продажи в течение пяти дней со дня получения предложения финансового управляющего о заключении такого договора внесенный задаток ему не возвращается и Организатор торгов предлагает заключить договор купли-продажи участнику торгов, предложившему наиболее высокую цену Имущества Должника по сравнению с ценой, предложенной другими участниками торгов, за исключением Победителя торгов.

Шаг аукциона устанавливается в размере **5 (пяти) процентов (шаг от 5 до 10%)** от начальной цены продажи Имущества.

Условия участия в торгах

К участию в торгах допускаются физические и юридические лица, своевременно подавшие Оператору электронной площадки заявку на участие в торгах и представившие надлежащим образом оформленные документы в соответствии с перечнем, объявленным в информационном сообщении, в срок не менее чем двадцать пять рабочих дней со дня опубликования и размещения сообщения о проведении торгов.

Заявка на участие в торгах должна соответствовать требованиям, указанным в сообщении о проведении торгов, и подписана электронной подписью заявителя.

Заявка на участие в торгах составляется в произвольной форме на русском языке и должна содержать указанные в сообщении о проведении торгов следующие сведения:

Наименование, организационно-правовая форма, место нахождения, почтовый адрес Заявителя (для юридического лица);

Фамилия, имя, отчество, паспортные данные, сведения о месте жительства Заявителя (для физического лица);

Номер контактного телефона, адрес электронной почты Заявителя;

Сведения о наличии или об отсутствии заинтересованности Заявителя по отношению к Должнику, Конкурсным кредиторам, финансовому управляющему и о характере этой заинтересованности, сведения об участии в капитале Заявителя финансового управляющего, а также саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является финансовый управляющий.

Заявитель вправе изменить или отозвать заявку на участие в открытых торгах не позднее окончания срока подачи заявок на участие в открытых торгах, направив об этом уведомление Оператору электронной площадки, в форме электронного сообщения, подписанного квалифицированной электронной подписью заявителя.

Для участия в открытых торгах Заявитель представляет Оператору электронной площадки в форме электронного сообщения подписанный квалифицированной электронной подписью заявителя договор о задатке. Заявитель вправе также направить задаток на счета, указанные в сообщении о проведении торгов, без представления подписанного договора о задатке. В этом случае перечисление задатка заявителем в соответствии с сообщением о проведении торгов считается акцептом размещенного на электронной площадке договора о задатке.

В случае представления одним заявителем двух и более заявок на участие в торгах при условии, что представленные заявки не были им отозваны, при проведении торгов ни одна не рассматривается.

В течение тридцати минут с момента представления заявки на участие в торгах Оператор электронной площадки автоматически регистрирует представленную заявку в журнале заявок на участие в торгах с присвоением порядкового номера.

Не позднее тридцати минут с момента окончания представления заявок на участие в торгах Оператор электронной площадки автоматически направляет Организатору торгов все зарегистрированные заявки, представленные и не отозванные до истечения установленного срока окончания представления заявок.

Решение Организатора торгов о допуске заявителей к участию в открытых торгах принимается в течение пяти дней, результаты оформляются протоколом об определении участников торгов и в день его подписания направляются Оператору электронной площадки, в форме электронного сообщения, подписанного квалифицированной электронной подписью.

Организатор торгов обязан обеспечить конфиденциальность сведений, содержащихся в представленных заявках на участие в торгах.

Решение об отказе в допуске Заявителя к участию в торгах принимается в случае, если:

Заявка на участие в торгах не соответствует установленным требованиям;

Представленные Заявителем документы не соответствуют установленным к ним требованиям или сведения, содержащиеся в них, недостоверны.

Поступление задатка на счета, указанные в сообщении о проведении торгов, не подтверждено на дату составления протокола об определении участников торгов.

Указанный перечень оснований для отказа в регистрации заявки является исчерпывающим.

В течение пяти календарных дней со дня подписания и направления протокола об определении участников торгов Оператору электронной площадки Организатор торгов посредством программно-аппаратных средств сайта направляет каждому Заявителю, чья заявка зарегистрирована в журнале заявок на участие в торгах и не отозвана до окончания срока представления заявок на участие в торгах, электронное сообщение о признании заявителя участником торгов или об отказе в признании его участником торгов с указанием причин отказа с приложением копии протокола об определении участников торгов.

Оператор электронной площадки обязан разместить протокол об определении участников торгов на электронной площадке, в соответствии с Приказом Минэкономразвития.

Победителем открытых торгов признается участник торгов, предложивший наиболее высокую цену.

Проведение Первых торгов. Порядок заключения договора с Победителем и расчетов с Участниками торгов

В открытых торгах могут принимать участие только лица, признанные участниками торгов. Торги проводятся на электронной площадке в день и время, указанные в сообщении о проведении открытых торгов.

При проведении открытых торгов устанавливается время приема предложений участников торгов о цене Имущества Должника, составляющее один час от времени начала представления

предложений о цене Имущества Должника до истечения времени представления предложений о цене Имущества Должника, но не более тридцати минут после представления последнего предложения о цене Имущества Должника. Если в течение указанного времени ни одного предложения о более высокой цене Имущества Должника не было представлено, открытые торги автоматически, при помощи программно-аппаратных средств электронной площадки, завершаются.

Организатор торгов рассматривает предложения участников торгов о цене Имущества Должника и определяет Победителя открытых торгов. В случае если была предложена цена Имущества Должника, равная цене Имущества Должника, предложенной другим (другими) участником (участниками) торгов, представленным признается предложение о цене Имущества Должника, поступившее ранее других предложений.

В ходе проведения торгов информация о торгах подлежит размещению на электронной площадке и в ЕФРСБ.

По результатам проведения открытых торгов Оператор электронной площадки с помощью программно-аппаратных средств электронной площадки не позднее тридцати минут после окончания открытых торгов составляет проект протокола о результатах проведения торгов или решения о признании торгов несостоявшимися и направляет в форме электронного сообщения Организатору торгов для утверждения.

Организатор торгов в течение одного часа с момента получения соответствующего проекта протокола или решения, подписывает его квалифицированной электронной подписью и направляет его Оператору электронной площадки в форме электронного документа для размещения на электронной площадке в соответствии с Приказом Минэкономразвития.

5.7. Не позднее тридцати минут после размещения на электронной площадке указанных протокола или решения организатор торгов посредством программно-аппаратных средств сайта направляет такие протокол или решение в форме электронного сообщения всем участникам торгов, в том числе на адрес электронной почты, указанный в заявке на участие в торгах.

5.8. В случае если не были представлены заявки на участие в торгах или к участию в торгах был допущен только один участник, Организатор торгов принимает решение о признании торгов несостоявшимися.

Если к участию в торгах был допущен только один участник, заявка которого на участие в торгах содержит предложение о цене Имущества Должника не ниже установленной начальной цены Имущества Должника, договор купли-продажи заключается Организатором с этим участником торгов в соответствии с представленным им предложением о цене Имущества Должника.

5.9. В случае отказа или уклонения Победителя торгов от подписания договора купли-продажи в течение пяти дней со дня получения предложения финансового управляющего о заключении такого договора внесенный задаток ему не возвращается и Организатор торгов предлагает заключить договор купли-продажи участнику торгов, предложившему наиболее высокую цену Имущества Должника по сравнению с ценой, предложенной другими участниками торгов, за исключением Победителя торгов.

5.10. Организатор торгов в течение трех рабочих дней со дня заключения договора купли-продажи направляет оператору электронной площадки в форме электронного сообщения сведения о заключении договора купли-продажи имущества или предприятия должника (дата заключения договора с победителем торгов или сведения об отказе или уклонении победителя торгов от заключения договора, дата заключения договора с иным участником торгов и цена, по которой имущество или предприятие приобретено покупателем).

5.11. При продаже Имущества оплата в соответствии с договором купли-продажи Имущества должна быть осуществлена покупателем в течение 30 (тридцати) дней со дня подписания этого договора.

5.12. Передача Имущества финансовым управляющим и принятие его покупателем осуществляются по передаточному акту, подписываемому сторонами и оформляемому в соответствии с [законодательством](#) Российской Федерации.

5.13. Если торги признаны несостоявшимися, Организатор торгов в течение двух дней после утверждения протокола о признании торгов несостоявшимися принимает решение о проведении повторных торгов и об установлении начальной цены.

Организатор торгов в течение трех рабочих дней со дня принятия решения о признании торгов

несостоявшимися направляет для размещения в ЕФРСБ копию протокола о результатах проведения торгов и копию решения о признании торгов несостоявшимися.

5.14. Не позднее 7 (семи) календарных дней с момента поступления денежных средств от Победителя на торгах на специальный счет Должника финансовый управляющий обязан перечислить установленную Законом сумму в счет погашения обязательств перед Залоговым кредитором в соответствии с реквизитами, которые предоставляет Залоговый кредитор.

Проведение Повторных торгов

В случае признания торгов несостоявшимися и не заключения договора купли-продажи с единственным участником торгов, а также в случае не заключения договора купли-продажи Имущества по результатам торгов проводятся повторные торги в порядке, установленном Приказом Минэкономразвития, с учетом положений пункта 8 статьи 110 Закона.

Повторные торги проводятся в порядке, установленном для Первых торгов, но при этом начальная цена продажи Имущества на Повторных торгах устанавливается на 10% (десять процентов) ниже начальной цены продажи Имущества на Первых торгах.

Предложение Конкурсному кредитору по обязательствам, обеспеченным залогом Имущества Должника, оставить предмет залога за собой

В случае признания несостоявшимися Повторных торгов Финансовый управляющий в срок не позднее дня, следующего за днем получения уведомления Организатора торгов об объявлении Повторных торгов несостоявшимися, письменно уведомляет Залогового кредитора о возможности оставления предмета залога за собой с оценкой его в сумме на 10% (десять процентов) ниже начальной продажной цены на Повторных торгах.

Залоговый кредитор, при оставлении предмета залога за собой, в течение 10 (десяти) дней с даты направления Финансовому управляющему заявления об оставлении предмета залога за собой обязан перечислить денежные средства в размере, определяемом в соответствии со ст. 138 и ст.213.27 Закона, на специальный банковский счет, указанный в уведомлении.

Если в срок, установленный Законом со дня признания Повторных торгов несостоявшимися, Залоговый кредитор не воспользуется правом оставить предмет залога за собой, он подлежит продаже посредством публичного предложения в соответствии с разделом 8 настоящего Порядка.

Проведение торгов посредством публичного предложения

Финансовый управляющий после получения отказа Залогового кредитора оставить предмет залога за собой либо неполучения в срок, установленный Законом уведомления об оставлении предмета залога за собой, реализует Имущество Должника посредством публичного предложения. Сообщение о реализации Имущества посредством публичного предложения должно быть опубликовано в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента получения заявления об отказе либо неполучения заявления в установленный срок.

Реализация Имущества Должника посредством публичного предложения проводится с учетом особенностей для данного вида торгов.

Залоговый кредитор вправе оставить Имущество за собой на любом периоде снижения цены предложения на торгах посредством публичного предложения при отсутствии заявок от иных Претендентов. Порядок оставления Имущества регулируется п. 4.2. ст. 138 Закона в соответствии с особенностями, установленными п.5 ст.213.27 Закона.

Начальная цена продажи Имущества устанавливается равной начальной цене на Повторных торгах, которая устанавливается на 10% (десять процентов) ниже начальной цены продажи Имущества на Первых торгах.

Период, по истечении которого последовательно снижается цена предложения, – **каждые 7 (семь) дней** с момента размещения сообщения о торгах на электронной площадке.

Величина снижения начальной цены (шаг снижения) за каждый период – **10% (шаг снижения составляет от 5 до 15%)** от начальной цены публичного предложения.

При продаже Имущества Должника посредством публичного предложения в сообщении о

проведении торгов наряду со сведениями, предусмотренными статьей 110 Закона, указываются величина снижения начальной цены продажи Имущества Должника и срок, по истечении которого последовательно снижается указанная начальная цена.

Публичное предложение должно содержать условие поэтапного снижения стоимости Имущества в пределах отдельных сроков (периодов). Начало и окончание срока определены календарным днем, отсчитываемым с момента публикации информационного сообщения в ЕФРСБ. Договор считается заключенным на указанных в Публичном предложении условиях, если заявка получена Организатором торгов в пределах указанных в нем сроков и на определенных в нем условиях, которые в течение действия срока Публичного предложения изменению не подлежат.

Публичное предложение о продаже Имущества может быть акцептовано физическими и юридическими лицами (резиденты и нерезиденты РФ) путем направления заявок на участие в торгах, на условиях, содержащихся в Публичном предложении, при условии одновременной уплаты в установленный срок задатка (в размере **20% от суммы предложения**) на счет, указанный в сообщении.

Если заявка поступила за пределами срока с указанием минимальной для истекшего срока цены, такая заявка считается ненадлежащей.

Если заявка поступила в пределах срока, но цена не соответствует минимальной для этого периода цене, такая заявка также считается ненадлежащей.

Заявка на участие в торгах составляется в произвольной форме на русском языке и должна содержать указанные в сообщении о проведении торгов следующие сведения:

Наименование, организационно-правовая форма, место нахождения, почтовый адрес Заявителя (для юридического лица);

Фамилия, имя, отчество, паспортные данные, сведения о месте жительства Заявителя (для физического лица);

Номер контактного телефона, адрес электронной почты Заявителя;

Сведения о наличии или об отсутствии заинтересованности Заявителя по отношению к Должнику, Конкурсным кредиторам, финансовому управляющему и о характере этой заинтересованности, сведения об участии в капитале Заявителя финансового управляющего, а также саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является финансовый управляющий;

Заявка направляется Оператору электронной площадки и должна содержать сведения, указанные для нее в сообщении о Публичном предложении.

В случае представления одним Претендентом двух и более заявок при условии, что представленные заявки не были им отозваны, при проведении торгов ни одна не рассматривается.

Оператор электронной площадки направляет Организатору торгов все зарегистрированные заявки на участие в торгах, представленные и не отозванные до окончания срока представления заявок для определенного периода проведения торгов, и приложенные к ним документы с указанием даты и точного времени представления заявки на участие в торгах, порядкового номера регистрации каждой заявки не позднее тридцати минут после наступления одного из следующих случаев:

завершения торгов вследствие поступления электронного сообщения, об оставлении Залоговым кредитором Имущества за собой;

окончания периода проведения торгов.

Решение об отказе в допуске Претендента к участию в торгах принимается в случае, если:

Заявка на участие в торгах не соответствует установленным требованиям или не является полной и безоговорочной;

Представленные Претендентом документы не соответствуют установленным требованиям или

сведения, содержащиеся в них, недостоверны;

К моменту окончания срока рассмотрения заявка была отозвана Претендентом или если извещение об отзыве поступило ранее заявки или одновременно с ней;

Поступление задатка на счета, указанные в сообщении о проведении торгов, не подтверждено на дату составления протокола об определении участников торгов.

Указанный перечень оснований для отказа в регистрации заявок является исчерпывающим.

В случае если несколько Претендентов, участников торгов по продаже Имущества Должника, посредством публичного предложения представили в установленный срок заявки, содержащие различные предложения о цене Имущества Должника (но не ниже начальной цены продажи Имущества Должника), право приобретения Имущества Должника принадлежит Претенденту, предложившему максимальную цену за это Имущество.

В случае если несколько участников торгов по продаже Имущества Должника посредством публичного предложения представили в установленный срок заявки, содержащие равные предложения о цене Имущества Должника (но не ниже начальной цены продажи Имущества Должника), право приобретения Имущества принадлежит Претенденту, который первым представил заявку на участие в торгах по продаже Имущества Должника посредством публичного предложения.

Со дня определения Победителя торгов посредством Публичного предложения прием заявок прекращается.

Организатор торгов в срок не позднее чем через 15 (пятнадцать) рабочих дней с даты прекращения торгов обязан опубликовать в порядке, установленном статьей 213.7. Закона, информационное сообщение о заключенном договоре купли-продажи Имущества в ЕФРСБ.

Если Имущество не было реализовано в рамках Публичного предложения, дальнейший порядок и сроки реализации Имущества определяются Конкурсным кредитором по обязательствам, обеспеченным залогом Имущества Должника.

Финансовый управляющий

Королева Евгения Леонидовна



УТВЕРЖДЕНО:

Представитель Банка ВТБ (ПАО)
КУМАХОВ КАЗБЕК ВЛАДИМИРОВИЧ

Доверенность № 350000/2481-ДР
от «01» НОЯБРЯ 2023 г.

ПОРЯДОК И УСЛОВИЯ

ПРОВЕДЕНИЯ ТОРГОВ ПО РЕАЛИЗАЦИИ ПРЕДМЕТА ЗАЛОГА

Ацканов Самат Маратович

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. <u>Общие положения</u>	1
2. <u>Сокращения и Термины</u>	1
3. <u>Подготовка к торгам</u>	2
4. <u>Условия участия в торгах</u>	4
5. <u>Проведение Первых торгов. Порядок заключения договора с Победителем и расчетов с Участниками торгов</u>	6
6. <u>Проведение Повторных торгов</u>	8
7. <u>Предложение Конкурсному кредитору по обязательствам, обеспеченным залогом Имуущества Должника, оставить предмет залога за собой</u>	8
8. <u>Проведение торгов посредством публичного предложения</u>	8

• Общие положения

Настоящий Порядок определяет процедуру организации продажи недвижимого заложенного Имуущества, принадлежащего на праве собственности Должнику, в отношении которого решением Арбитражного суда Кабардино-Балкарской Республики по делу № А20-4104/2023 от «19» Октября 2023 года введена процедура реализации имущества.

Порядок также устанавливает правила определения Победителя на торгах и условия заключения договора посредством публичного предложения, а также иные возникающие при реализации Имуущества вопросы.

Сокращения и Термины

Должник – Ацканов Самат Маратович, 26.04.1989 г.р. место рождения; с. Н.Балкария Терского района КБАССР. Адрес регистрации; КБР, г.Нальчик, ул.Ватутина, д.18, кв.79, ИНН 070500570050, СНИЛС 150-651-400-25).

ЕФРСБ – Единый федеральный реестр сведений о банкротстве.

Заявитель - юридическое или физическое лицо, направившее заявку на участие в торгах.

Закон – Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Залоговый кредитор – Банк ВТБ (публичное акционерное общество).

Имуущество – имущество, находящееся в залоге у Залогового кредитора на основании заключенного договора залога № 623/1755-0001038 от «03» Октября 2017 года. Права Залогового кредитора в отношении Имуущества подтверждены определением

Конкурсные кредиторы – конкурсные кредиторы, требования которых включены в реестр требований кредиторов **Должника**, но не обеспеченные залогом **Имущества**.

Оператор электронной площадки – лицо, государственная регистрация которого осуществлена в установленном порядке на территории РФ, являющееся членом саморегулируемой организации операторов электронных площадок и проводящее торги в электронной форме в соответствии с Законом.

Организатор торгов – Финансовый управляющий.

Официальное издание – официальное издание в соответствии с распоряжением Правительства РФ для публикации сведений, предусмотренных Законом.

Порядок – Настоящий Порядок и условия проведения торгов по реализации предмета залога.

Победитель на торгах - Участник торгов, признанный Победителем на торгах. Победитель на торгах становится покупателем по договору купли-продажи Имущества на торгах.

Претендент – лицо, направившее заявку на участие в торгах посредством публичного предложения.

Приказ Минэкономразвития - Приказ Минэкономразвития России от 23.07.2015г. № 495 «Об утверждении порядка проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, требований к операторам электронных площадок, к электронным площадкам, в том числе технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам, необходимым для проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве».

Публичное предложение - содержащее все существенные условия договора купли-продажи предложение, из которого усматривается воля лица, делающего предложение (продавца), заключить договор на указанных в предложении условиях с любым, кто отзовется, и при условии, что заявка соответствует предложению. В информационном сообщении о Публичном предложении определяются сроки и условия приема заявок.

Участник торгов – юридическое и физическое лицо, зарегистрированное, в соответствии с действующим законодательством, на электронной площадке Оператора и допущенное к участию в торгах.

Подготовка к торгам

Согласно отчету об оценке Кабардино-Балкарского филиала ООО «ЦНЭС», № КБРН-2402197/112 от 20.03.2024г, рыночная стоимость Имущества составляет 5 108 143,00 рублей.

Таким образом, начальная цена продажи Имущества на первых торгах составляет 5 108 143 (Пять миллионов сто восемь тысяч сто сорок три рубля) 00 копеек.

Состав Имущества:

№ лота	Наименование	Начальная стоимость на первых торгах, руб.
	3-х ком. квартира, общ. площ. 61,1 кв.м. по адресу: КБР, город Нальчик, улица Ватутина, дом 18, квартира 79	5 108 143,00 рублей

Организатор торгов не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента получения утвержденного Порядка обязан опубликовать сообщение о проведении первых торгов.

Продажа Имущества Должника осуществляется в электронной форме в строгой очередности и последовательности:

Проведение Первых торгов;

Проведение Повторных торгов со снижением начальной цены на **10%** (десять процентов);

Направление предложения Залоговому кредитору оставить предмет залога за собой по цене на **10%** (десять процентов) ниже цены Имущества на Повторных торгах;

Проведение торгов посредством публичного предложения.

Продажа предмета залога осуществляется в соответствии с Приказом Минэкономразвития и в порядке, установленном пунктами 4, 5, 8 - 19 статьи 110, статьей 138, пунктом 3 статьи 111, статьей 213.26. и 213.27 Закона.

Порядок оставления предмета залога за Залоговым кредитором регламентирован пунктами 4.1 и 4.2. статьи 138 Закона.

Порядок проведения торгов по продаже Имущества посредством публичного предложения в соответствии с п. 3.4.4 настоящего Порядка установлен в соответствии с пунктом 4 статьи 139 Закона.

Организатором торгов выступает финансовый управляющий Должника – Королева Евгения Леонидовна.

Первые и Повторные Торги (разделы 5, 6 настоящего Порядка) проводятся в электронной форме с открытой формой подачи предложений о цене.

К участию в торгах допускаются юридические и физические лица, зарегистрированные в соответствии с действующим законодательством на электронной площадке Оператора и признанные участниками торгов.

Особенности участия в торгах иностранных юридических лиц и граждан определяются действующим законодательством.

Участник торгов действует лично или через представителя по доверенности.

Время и дата проведения торгов определяются Организатором торгов.

Расходы по регистрации перехода права собственности на проданное Имущество несет покупатель.

Организатор торгов в соответствии с настоящим Порядком:

Организует подготовку и публикацию информационного сообщения о проведении открытых торгов в электронной форме по продаже Имущества Должника в ЕФРСБ;

Подготавливает договор о задатке и проект договора купли-продажи;

Заключает договор о проведении открытых торгов с Оператором электронной площадки;

Предоставляет Оператору электронной площадки документы и сведения, установленные Приказом Минэкономразвития, необходимые для регистрации и предоставления заявки для регистрации и проведения электронных торгов;

Подписывает протокол об определении участников торгов и направляет в день его подписания Оператору электронной площадки;

Утверждает протокол о результатах проведения торгов;

Заключает с Победителем торгов договор купли-продажи **(в случае если организатор торгов - привлеченная организация, то данный пункт исключается)**;

Направляет в течение 3 (трех) рабочих дней со дня заключения договора купли-продажи сведения, определенные Приказом Минэкономразвития, в ЕФРСБ.

Информационное сообщение о проведении торгов должно быть опубликовано, в ЕФРСБ не менее чем за 30 (тридцать) дней до даты проведения торгов.

С момента начала приема заявок Организатор торгов предоставляет каждому заинтересованному лицу возможность предварительного ознакомления с составом Имущества и условиями продажи, а также с иной имеющейся у него информацией о выставленном на продажу Имуществе.

Для участия в торгах Заявитель должен внести задаток в размере **20 (двадцати) процентов (сумма задатка максимум 20%)** от начальной цены продажи Имущества (соответствующего лота) на счет, определенный Организатором торгов и указанный в сообщении о торгах, проводимых на электронной площадке. Задаток должен быть внесен Заявителем в срок, обеспечивающий его поступление на счет, указанный в информационном сообщении о проведении торгов, до даты окончания приема заявок на участие в торгах.

Задаток, внесенный Победителем торгов, засчитывается в счет оплаты приобретаемого Имущества (соответствующего лота).

При отказе в допуске Заявителя к участию в торгах задаток возвращается в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня подписания протокола об определении Участников торгов.

В случае отказа или уклонения Победителя торгов от подписания договора купли-продажи в течение пяти дней со дня получения предложения финансового управляющего о заключении такого договора внесенный задаток ему не возвращается и Организатор торгов предлагает заключить договор купли-продажи участнику торгов, предложившему наиболее высокую цену Имущества Должника по сравнению с ценой, предложенной другими участниками торгов, за исключением Победителя торгов.

Шаг аукциона устанавливается в размере **5 (пяти) процентов (шаг от 5 до 10%)** от начальной цены продажи Имущества.

Условия участия в торгах

К участию в торгах допускаются физические и юридические лица, своевременно подавшие Оператору электронной площадки заявку на участие в торгах и представившие надлежащим образом оформленные документы в соответствии с перечнем, объявленным в информационном сообщении, в срок не менее чем двадцать пять рабочих дней со дня опубликования и размещения сообщения о проведении торгов.

Заявка на участие в торгах должна соответствовать требованиям, указанным в сообщении о проведении торгов, и подписана электронной подписью заявителя.

Заявка на участие в торгах составляется в произвольной форме на русском языке и должна содержать указанные в сообщении о проведении торгов следующие сведения:

Наименование, организационно-правовая форма, место нахождения, почтовый адрес Заявителя (для юридического лица);

Фамилия, имя, отчество, паспортные данные, сведения о месте жительства Заявителя (для физического лица);

Номер контактного телефона, адрес электронной почты Заявителя;

Сведения о наличии или об отсутствии заинтересованности Заявителя по отношению к Должнику, Конкурсным кредиторам, финансовому управляющему и о характере этой заинтересованности, сведения об участии в капитале Заявителя финансового управляющего, а также саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является финансовый управляющий.

Заявитель вправе изменить или отозвать заявку на участие в открытых торгах не позднее окончания срока подачи заявок на участие в открытых торгах, направив об этом уведомление Оператору электронной площадки, в форме электронного сообщения, подписанного квалифицированной электронной подписью заявителя.

Для участия в открытых торгах Заявитель представляет Оператору электронной площадки в форме электронного сообщения подписанный квалифицированной электронной подписью заявителя договор о задатке. Заявитель вправе также направить задаток на счета, указанные в сообщении о проведении торгов, без представления подписанного договора о задатке. В этом случае перечисление задатка заявителем в соответствии с сообщением о проведении торгов считается акцептом размещенного на электронной площадке договора о задатке.

В случае представления одним заявителем двух и более заявок на участие в торгах при условии, что представленные заявки не были им отозваны, при проведении торгов ни одна не рассматривается.

В течение тридцати минут с момента представления заявки на участие в торгах Оператор электронной площадки автоматически регистрирует представленную заявку в журнале заявок на участие в торгах с присвоением порядкового номера.

Не позднее тридцати минут с момента окончания представления заявок на участие в торгах Оператор электронной площадки автоматически направляет Организатору торгов все зарегистрированные заявки, представленные и не отозванные до истечения установленного срока окончания представления заявок.

Решение Организатора торгов о допуске заявителей к участию в открытых торгах принимается в течение пяти дней, результаты оформляются протоколом об определении участников торгов и в день его подписания направляются Оператору электронной площадки, в форме электронного сообщения, подписанного квалифицированной электронной подписью.

Организатор торгов обязан обеспечить конфиденциальность сведений, содержащихся в представленных заявках на участие в торгах.

Решение об отказе в допуске Заявителя к участию в торгах принимается в случае, если:

Заявка на участие в торгах не соответствует установленным требованиям;

Представленные Заявителем документы не соответствуют установленным к ним требованиям или сведения, содержащиеся в них, недостоверны.

Поступление задатка на счета, указанные в сообщении о проведении торгов, не подтверждено на дату составления протокола об определении участников торгов.

Указанный перечень оснований для отказа в регистрации заявки является исчерпывающим.

В течение пяти календарных дней со дня подписания и направления протокола об определении участников торгов Оператору электронной площадки Организатор торгов посредством программно-аппаратных средств сайта направляет каждому Заявителю, чья заявка зарегистрирована в журнале заявок на участие в торгах и не отозвана до окончания срока представления заявок на участие в торгах, электронное сообщение о признании заявителя участником торгов или об отказе в признании его участником торгов с указанием причин отказа с приложением копии протокола об определении участников торгов

Оператор электронной площадки обязан разместить протокол об определении участников торгов на электронной площадке, в соответствии с Приказом Минэкономразвития.

Победителем открытых торгов признается участник торгов, предложивший наиболее высокую цену.

Проведение Первых торгов. Порядок заключения договора с Победителем и расчетов с Участниками торгов

В открытых торгах могут принимать участие только лица, признанные участниками торгов. Торги проводятся на электронной площадке в день и время, указанные в сообщении о проведении открытых торгов.

При проведении открытых торгов устанавливается время приема предложений участников торгов о цене Имущества Должника, составляющее один час от времени начала представления

предложений о цене Имущества Должника до истечения времени представления предложений о цене Имущества Должника, но не более тридцати минут после представления последнего предложения о цене Имущества Должника. Если в течение указанного времени ни одного предложения о более высокой цене Имущества Должника не было представлено, открытые торги автоматически, при помощи программно-аппаратных средств электронной площадки, завершаются.

Организатор торгов рассматривает предложения участников торгов о цене Имущества Должника и определяет Победителя открытых торгов. В случае если была предложена цена Имущества Должника, равная цене Имущества Должника, предложенной другим (другими) участником (участниками) торгов, представленным признается предложение о цене Имущества Должника, поступившее ранее других предложений.

В ходе проведения торгов информация о торгах подлежит размещению на электронной площадке и в ЕФРСБ.

По результатам проведения открытых торгов Оператор электронной площадки с помощью программно-аппаратных средств электронной площадки не позднее тридцати минут после окончания открытых торгов составляет проект протокола о результатах проведения торгов или решения о признании торгов несостоявшимися и направляет в форме электронного сообщения Организатору торгов для утверждения.

Организатор торгов в течение одного часа с момента получения соответствующего проекта протокола или решения, подписывает его квалифицированной электронной подписью и направляет его Оператору электронной площадки в форме электронного документа для размещения на электронной площадке в соответствии с Приказом Минэкономразвития.

5.7. Не позднее тридцати минут после размещения на электронной площадке указанных протокола или решения организатор торгов посредством программно-аппаратных средств сайта направляет такие протокол или решение в форме электронного сообщения всем участникам торгов, в том числе на адрес электронной почты, указанный в заявке на участие в торгах.

5.8. В случае если не были представлены заявки на участие в торгах или к участию в торгах был допущен только один участник, Организатор торгов принимает решение о признании торгов несостоявшимися.

Если к участию в торгах был допущен только один участник, заявка которого на участие в торгах содержит предложение о цене Имущества Должника не ниже установленной начальной цены Имущества Должника, договор купли-продажи заключается Организатором с этим участником торгов в соответствии с представленным им предложением о цене Имущества Должника.

5.9. В случае отказа или уклонения Победителя торгов от подписания договора купли-продажи в течение пяти дней со дня получения предложения финансового управляющего о заключении такого договора внесенный задаток ему не возвращается и Организатор торгов предлагает заключить договор купли-продажи участнику торгов, предложившему наиболее высокую цену Имущества Должника по сравнению с ценой, предложенной другими участниками торгов, за исключением Победителя торгов.

5.10. Организатор торгов в течение трех рабочих дней со дня заключения договора купли-продажи направляет оператору электронной площадки в форме электронного сообщения сведения о заключении договора купли-продажи имущества или предприятия должника (дата заключения договора с победителем торгов или сведения об отказе или уклонении победителя торгов от заключения договора, дата заключения договора с иным участником торгов и цена, по которой имущество или предприятие приобретено покупателем).

5.11. При продаже Имущества оплата в соответствии с договором купли-продажи Имущества должна быть осуществлена покупателем в течение 30 (тридцати) дней со дня подписания этого договора.

5.12. Передача Имущества финансовым управляющим и принятие его покупателем осуществляются по передаточному акту, подписываемому сторонами и оформляемому в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.13. Если торги признаны несостоявшимися, Организатор торгов в течение двух дней после утверждения протокола о признании торгов несостоявшимися принимает решение о проведении повторных торгов и об установлении начальной цены.

Организатор торгов в течение трех рабочих дней со дня принятия решения о признании торгов

несостоявшимися направляет для размещения в ЕФРСБ копию протокола о результатах проведения торгов и копию решения о признании торгов несостоявшимися.

5.14. Не позднее 7 (семи) календарных дней с момента поступления денежных средств от Победителя на торгах на специальный счет Должника финансовый управляющий обязан перечислить установленную Законом сумму в счет погашения обязательств перед Залоговым кредитором в соответствии с реквизитами, которые предоставляет Залоговый кредитор.

Проведение Повторных торгов

В случае признания торгов несостоявшимися и не заключения договора купли-продажи с единственным участником торгов, а также в случае не заключения договора купли-продажи Имуущества по результатам торгов проводятся повторные торги в порядке, установленном Приказом Минэкономразвития, с учетом положений пункта 8 статьи 110 Закона.

Повторные торги проводятся в порядке, установленном для Первых торгов, но при этом начальная цена продажи Имуущества на Повторных торгах устанавливается на 10% (десять процентов) ниже начальной цены продажи Имуущества на Первых торгах.

Предложение Конкурсному кредитору по обязательствам, обеспеченным залогом Имуущества Должника, оставить предмет залога за собой

В случае признания несостоявшимися Повторных торгов Финансовый управляющий в срок не позднее дня, следующего за днем получения уведомления Организатора торгов об объявлении Повторных торгов несостоявшимися, письменно уведомляет Залогового кредитора о возможности оставления предмета залога за собой с оценкой его в сумме на 10% (десять процентов) ниже начальной продажной цены на Повторных торгах.

Залоговый кредитор, при оставлении предмета залога за собой, в течение 10 (десяти) дней с даты направления Финансовому управляющему заявления об оставлении предмета залога за собой обязан перечислить денежные средства в размере, определяемом в соответствии со ст. 138 и ст.213.27 Закона, на специальный банковский счет, указанный в уведомлении.

Если в срок, установленный Законом со дня признания Повторных торгов несостоявшимися, Залоговый кредитор не воспользуется правом оставить предмет залога за собой, он подлежит продаже посредством публичного предложения в соответствии с разделом 8 настоящего Порядка.

Проведение торгов посредством публичного предложения

Финансовый управляющий после получения отказа Залогового кредитора оставить предмет залога за собой либо неполучения в срок, установленный Законом уведомления об оставлении предмета залога за собой, реализует Имуущество Должника посредством публичного предложения. Сообщение о реализации Имуущества посредством публичного предложения должно быть опубликовано в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента получения заявления об отказе либо неполучения заявления в установленный срок.

Реализация Имуущества Должника посредством публичного предложения проводится с учетом особенностей для данного вида торгов.

Залоговый кредитор вправе оставить Имуущество за собой на любом периоде снижения цены предложения на торгах посредством публичного предложения при отсутствии заявок от иных Претендентов. Порядок оставления Имуущества регулируется п. 4.2. ст. 138 Закона в соответствии с особенностями, установленными п.5 ст.213.27 Закона.

Начальная цена продажи Имуущества устанавливается равной начальной цене на Повторных торгах, которая устанавливается на 10% (десять процентов) ниже начальной цены продажи Имуущества на Первых торгах.

Период, по истечении которого последовательно снижается цена предложения, – **каждые 7 (семь) дней** с момента размещения сообщения о торгах на электронной площадке.

Величина снижения начальной цены (шаг снижения) за каждый период – **10% (шаг снижения составляет от 5 до 15%)** от начальной цены публичного предложения.

При продаже Имуущества Должника посредством публичного предложения в сообщении о

проведении торгов наряду со сведениями, предусмотренными статьей 110 Закона, указываются величина снижения начальной цены продажи Имущества Должника и срок, по истечении которого последовательно снижается указанная начальная цена.

Публичное предложение должно содержать условие поэтапного снижения стоимости Имущества в пределах отдельных сроков (периодов). Начало и окончание срока определены календарным днем, отсчитываемым с момента публикации информационного сообщения в ЕФРСБ. Договор считается заключенным на указанных в Публичном предложении условиях, если заявка получена Организатором торгов в пределах указанных в нем сроков и на определенных в нем условиях, которые в течение действия срока Публичного предложения изменению не подлежат.

Публичное предложение о продаже Имущества может быть акцептовано физическими и юридическими лицами (резиденты и нерезиденты РФ) путем направления заявок на участие в торгах, на условиях, содержащихся в Публичном предложении, при условии одновременной уплаты в установленный срок задатка (в размере **20% от суммы предложения**) на счет, указанный в сообщении.

Если заявка поступила за пределами срока с указанием минимальной для истекшего срока цены, такая заявка считается ненадлежащей.

Если заявка поступила в пределах срока, но цена не соответствует минимальной для этого периода цене, такая заявка также считается ненадлежащей.

Заявка на участие в торгах составляется в произвольной форме на русском языке и должна содержать указанные в сообщении о проведении торгов следующие сведения:

Наименование, организационно-правовая форма, место нахождения, почтовый адрес Заявителя (для юридического лица);

Фамилия, имя, отчество, паспортные данные, сведения о месте жительства Заявителя (для физического лица);

Номер контактного телефона, адрес электронной почты Заявителя;

Сведения о наличии или об отсутствии заинтересованности Заявителя по отношению к Должнику, Конкурсным кредиторам, финансовому управляющему и о характере этой заинтересованности, сведения об участии в капитале Заявителя финансового управляющего, а также саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является финансовый управляющий;

Заявка направляется Оператору электронной площадки и должна содержать сведения, указанные для нее в сообщении о Публичном предложении.

В случае представления одним Претендентом двух и более заявок при условии, что представленные заявки не были им отозваны, при проведении торгов ни одна не рассматривается.

Оператор электронной площадки направляет Организатору торгов все зарегистрированные заявки на участие в торгах, представленные и не отозванные до окончания срока представления заявок для определенного периода проведения торгов, и приложенные к ним документы с указанием даты и точного времени представления заявки на участие в торгах, порядкового номера регистрации каждой заявки не позднее тридцати минут после наступления одного из следующих случаев:

завершения торгов вследствие поступления электронного сообщения, об оставлении Залоговым кредитором Имущества за собой;

окончания периода проведения торгов.

Решение об отказе в допуске Претендента к участию в торгах принимается в случае, если:

Заявка на участие в торгах не соответствует установленным требованиям или не является полной и безоговорочной;

Представленные Претендентом документы не соответствуют установленным требованиям или

сведения, содержащиеся в них, недостоверны;

К моменту окончания срока рассмотрения заявка была отозвана Претендентом или если извещение об отзыве поступило ранее заявки или одновременно с ней;

Поступление задатка на счета, указанные в сообщении о проведении торгов, не подтверждено на дату составления протокола об определении участников торгов.

Указанный перечень оснований для отказа в регистрации заявок является исчерпывающим.

В случае если несколько Претендентов, участников торгов по продаже Имущества Должника, посредством публичного предложения представили в установленный срок заявки, содержащие различные предложения о цене Имущества Должника (но не ниже начальной цены продажи Имущества Должника), право приобретения Имущества Должника принадлежит Претенденту, предложившему максимальную цену за это Имущество.

В случае если несколько участников торгов по продаже Имущества Должника посредством публичного предложения представили в установленный срок заявки, содержащие равные предложения о цене Имущества Должника (но не ниже начальной цены продажи Имущества Должника), право приобретения Имущества принадлежит Претенденту, который первым представил заявку на участие в торгах по продаже Имущества Должника посредством публичного предложения.

Со дня определения Победителя торгов посредством Публичного предложения прием заявок прекращается.

Организатор торгов в срок не позднее чем через 15 (пятнадцать) рабочих дней с даты прекращения торгов обязан опубликовать в порядке, установленном статьей 213.7. Закона, информационное сообщение о заключенном договоре купли-продажи Имущества в ЕФРСБ.

Если Имущество не было реализовано в рамках Публичного предложения, дальнейший порядок и сроки реализации Имущества определяются Конкурсным кредитором по обязательствам, обеспеченным залогом Имущества Должника.

Финансовый управляющий

Королева Евгения Леоновна



ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ

107023, Россия, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3.

Тел./факс: (495) 258-37-33, 640-65-05

www.cier.ru

E-mail: mail@cier.ru

360017, Кабардино-Балкарская Республика, г.

Нальчик, ул. Пачева, 13, офис 3

тел. 8(964)040-77-71

e-mail:kbr@cier.ru

ОТЧЕТ № КБРН-2402197/112

об оценке квартиры

**Адрес: Кабардино-Балкарская республика,
г.Нальчик, ул.Ватутина, д.18, кв.79**

**Адрес по ФИАС/ По заданию: г Нальчик, ул
Ватутина, д 18, кв 79**

Дата определения стоимости: 20.03.2024

Заказчик: Банк ВТБ

Заемщик: Ацханов Самат Маратович

**Исполнитель: Кабардино-Балкарский филиал Общества с ограниченной
ответственностью "Центр независимой экспертизы собственности"**

Дата составления: 20.03.2024

Нальчик • 2024



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	17
1.	ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	17
1.	АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ.....	17
	Анализ вторичного рынка.....	25
	Анализ рынка новостроек	27
5	АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	29
6	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	30
7	МЕТОДИКА ОЦЕНКИ	31
7.1	Основные этапы процесса оценки	31
7.2	Основные понятия и терминология.....	31
7.3	Выбор подходов к оценке.....	32
8	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	36
8.1	Выбор объектов-аналогов	36
8.2	Расположение объекта оценки и объектов-аналогов.....	38
8.3	Обоснование корректировок.....	39
8.4	Определение стоимости оцениваемого объекта недвижимости	46
9	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	48
10	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	49
11	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	51
12	СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.....	52
13	Приложение 1. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ.....	54
14	Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА	68
15	Приложение 3. ДАННЫЕ РОСРЕЕСТРА	78
16	Приложение 4. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ	79

1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1 Задание на оценку

Параметр	Значение
Объект оценки	Недвижимое имущество (трехкомнатная квартира 61,10 кв. м), расположенное по адресу: Кабардино-Балкарская республика, г.Нальчик, ул.Ватутина, д.18, кв.79
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Недвижимое имущество (трехкомнатная квартира 61,10 кв. м), расположенное по адресу: Кабардино-Балкарская республика, г.Нальчик, ул.Ватутина, д.18, кв.79 Кадастровый/условный номер: 07:09:0104004:1209
Характеристика Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики Объекта оценки приведены: ТП Задание на оценку Протокол выезда Выписка
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности в соответствии со следующими документами:
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	20.03.2024
Специальные допущения / иные существенные допущения	Отсутствуют
Ограничения оценки	Отсутствуют
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Для целей подготовки порядка реализации и в процедуре 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

Параметр	Значение
Порядок и сроки предоставления информации	Необходимые для оценки материалы и информация переданы Заказчиком в день заключения договора
Особенности осмотра объекта	Отсутствуют
Препятствия к осмотру объекта	Отсутствуют
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: СРО РАО

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	Кабардино-Балкарский филиал Общества с ограниченной ответственностью "Центр независимой экспертизы собственности", ИНН 7702019460, ОГРН 1027739642006 от 28.11.2002
Место нахождения Исполнителя	107023, г. Москва, ул. М. Семёновская, д.9 стр.3
Почтовый адрес Исполнителя	360017, КБР, г. Нальчик, ул. Пачева, д. 13, оф. 3
Банковские реквизиты Исполнителя	Р/с 40702810838080100995 в ПАО СБЕРБАНК г. Москва БИК 044525225 Корр. счет 30101810400000000225
Контактная информация	Тел./факс 8 (964) 040-77-71, 8 (8662) 40-39-07, email: kbr@cier.ru
Сведения о страховом полисе Исполнителя	Страховой полис №0991R/776/20596/23, выдан АО "АльфаСтрахование", страховая сумма: 2 001 000 000 рублей, дата выдачи: 12.12.2023, срок действия: с 01.01.2024 по 31.12.2024.
Оценщик	Самсонова Татьяна Анатольевна Почтовый адрес Оценщика: - Трудовой договор: № б/н от 20.07.2021 E-mail: dk@cier.ru Номер контактного телефона: 89256556065
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	ВСА 0265884
Стаж в области оценочной деятельности	С 01.07.2004
Квалификационный аттестат	Аттестат по оценке недвижимости № №021347-1 от 11 июня 2021г. Дата выдачи аттестата: 20.07.2021
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	СРО РАО(350059, г. Краснодар, 1-й проезд им. Филатова, д.2/1), дата вступления 03.04.2018, дата выдачи св-ва 03.04.2018, номер в реестре СРО 0013
Сведения о страховом полисе Оценщика	АО "АльфаСтрахование", страховой полис №№0991R/776/20584/23, страховая сумма: 30 001 000 рублей, дата выдачи: 12.12.2022, срок действия полиса: с 01.01.2024 по 31.12.2024
Привлекаемые к проведению оценки специалисты	Для проведения работ по оценке не привлекались другие специалисты, помимо указанного выше Оценщика.
Заказчик	Банк ВТБ

1.4 Основные факты и выводы

Параметр	Значение
Объект оценки	Недвижимое имущество (трехкомнатная квартира 61,10 кв. м), расположенное по адресу: Кабардино-Балкарская республика, г.Нальчик, ул.Ватутина, д.18, кв.79
Адрес по ФИАС	г Нальчик, ул Ватутина, д 18, кв 79
Кадастровый/условный номер	07:09:0104004:1209
Правообладатели оцениваемого имущества	Ацханов Самат Маратович, Право собственности, дата получения права: 01.11.2017
Ограничения (обременения) права	Ипотека в силу закона
Дата осмотра	04.03.2024
Дата оценки	20.03.2024
Период проведения оценки	С 04.03.2024 по 20.03.2024
Основание для проведения оценки	Договор № КБРН-2402197/112 от 19.02.2024
Официальный курс за 1 долл. США на дату оценки	92,2243 руб. за 1 долл. США
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке (НДС не облагается)	Сравнительный подход: 5 108 143 руб. Доходный подход: не применялся Затратный подход: не применялся
Рыночная стоимость Объекта оценки	5 108 143 (пять миллионов сто восемь тысяч сто сорок три) рубля, что по курсу ЦБ РФ на дату оценки составляет 55 388 (пятьдесят пять тысяч триста восемьдесят восемь) долларов США
Ликвидационная стоимость Объекта оценки	4 255 083 (четыре миллиона двести пятьдесят пять тысяч восемьдесят три) рубля, что по курсу ЦБ РФ на дату оценки составляет 46 138 (сорок шесть тысяч сто тридцать восемь) долларов США

Оценщик

Самсонова Татьяна Анатольевна

Директор Кабардино-Балкарского филиала ООО "ЦНЭС", действующий на основании доверенности № 04-24/оп от 31.08.2024

Доминов Арнольд Игоревич

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, использованные 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 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.
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 Оценщике не лежит ответственность за обнаружение подобных фактов.
13. 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 трехкомнатная квартира, расположенная на 2-м этаже дома по адресу: Кабардино-Балкарская республика, г.Нальчик, ул.Ватутина, д.18, кв.79, кадастровый/условный номер 07:09:0104004:1209.

Характеристика месторасположения	
Административный округ	г. Нальчик
Район города	-
Ближайшее шоссе	--
Транспортная доступность	Средняя
Ближайшая станция метро	-
Расстояние от метро	-
Расстояние до МКАД	-

Описание района расположения Объекта оценки		
Окружающая застройка	Многоквартирные жилые дома	
Наличие и описание улучшений	Парки	Есть
	Скверы	Есть
	Водоем	Нет
Близость к объектам социальной сферы (в пределах 1 км)	Школа	Есть
	Детский сад	Есть
	Отделение банка	Есть
	Предприятия службы быта	Нет
	Торговые предприятия	Есть
	Аптека	Есть
	Поликлиника	Есть
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного двора и района в целом	Школа, поликлиника, детский сад, аптека, магазины, банкоматы.	
Экологическая обстановка	Благоприятная	
Средняя стоимость данного класса недвижимости, руб./кв. м	80000-90000	
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	1971
Год последнего капитального ремонта	Не производился

Описание здания, подъезда		
Группа капитальности	II	
Физический износ по данным БТИ, %	44	
Физический износ здания, %	44 (определялся исходя из нормативного срока жизни для данного типа домов (120 лет) и результата визуального осмотра)	
Серия дома	-	
Этажность дома	5	
Материал стен	Панель	
Характеристика перекрытий	Железобетонные	
Состояние подъезда	Среднее	
Видимые дефекты фасада	Отсутствуют	
Благоустройство дома (наличие лифта, мусоропровода, кодового замка/домофона, консьержа)	Лифт	Нет
	Мусоропровод	Нет
	Охрана	Металлическая дверь
Наличие информации о признании здания аварийным/ветхим	Здание не является аварийным/ветхим. Источник информации: https://dom.gosuslugi.ru/#!/house-view?guid=e3529702-0edb-4024-9585-fd5ddb8a024a&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://stroim.mos.ru/novaia-programma-rienovatsii-piatietazhiek	
Здание является объектом культурного наследия	Не является, Источник информации: https://opendata.mkrf.ru/opendata/7705851331-egrkn	
Наличие дополнительных услуг для жильцов	Отсутствуют	
Прочие особенности дома	Отсутствуют	

Описание Объекта оценки	
Этаж расположения	2
Тип планировки	Фиксированный
Количество комнат	3 (согласно документам БТИ)
Площадь Объекта оценки, кв. м	61,10 (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	Нет данных
Наличие балкона/лоджии	Балкон (согласно документам БТИ)
Вспомогательные и подсобные помещения, кв. м	Нет данных
Кол-во и тип санузлов	Раздельный (согласно документам БТИ)

Описание Объекта оценки	
Вид из окна	Во двор
Высота потолков, м	2,50
Наличие следов протечек на потолке	Не обнаружены
Видимые дефекты отделки	Нет
Отопительные приборы	Есть
Прочие особенности объекта	Отсутствуют

Инженерное оборудование дома	
Холодное водоснабжение	Централизованное
Горячее водоснабжение	Колонка
Канализация	Централизованная
Электроснабжение	Централизованное
Газоснабжение	Присутствует
Отопление	Централизованное
Кухонная плита	Газовая
Сантехника/состояние	Стандарт/Хорошее

Описание внутренней отделки Объекта оценки	
Конструктивные элементы	Описание
Полы	Ламинат, линолеум, плитка
Потолок	Побелка, ПВХ-панели
Стены	Обои, плитка
Окна	Деревянные двухстворчатые
Входная дверь / внутренние двери	Металлическая / Филенчатые
Общее состояние	Хорошее состояние
Необходимые ремонтные работы	-

Юридический статус, согласно представленной документации	
Правообладатель	Ацханов Самат Маратович
Вид права	Право собственности, дата получения права: 01.11.2017
Обременения	Ипотека в силу закона
Текущее использование Объекта оценки	В качестве объекта жилого фонда

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

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

3.2 Определение физического износа здания

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

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

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

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

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

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

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

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:

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

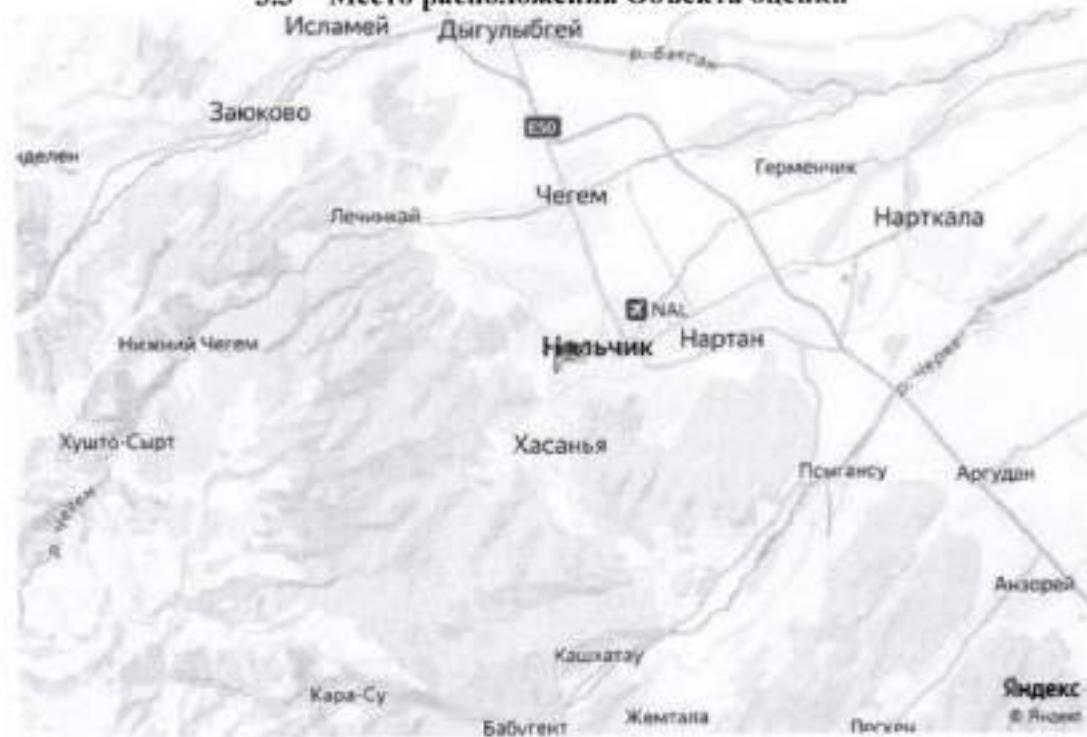
где: YO — год капитального ремонта здания; YB — год постройки здания; YA — год оценки; NL — продолжительность экономической жизни (срок службы).

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	120	67	53	44%

Физический износ здания, в котором расположен Объект оценки, рассчитанный методом анализа эффективного возраста в процентном выражении, составляет округленно 44%.

3.3 Место расположения Объекта оценки



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

Метка	Адрес	Номер аналога
флажок	Кабардино-Балкарская, Нальчик, Ватутина, 18, 79	Объект оценки

3.4 Фотографии Объекта оценки

1. Внешний фасад дома



2. Прилегающая территория



3. Прилегающая территория



4. Подъезд снаружи



5. Подъезд внутри



6. Входная дверь



7. Коридор



8. Коридор



9. Коридор



10. Санузел



11. Санузел



12. Кухня



13. Кухня



14. Комната 1



15. Комната 1



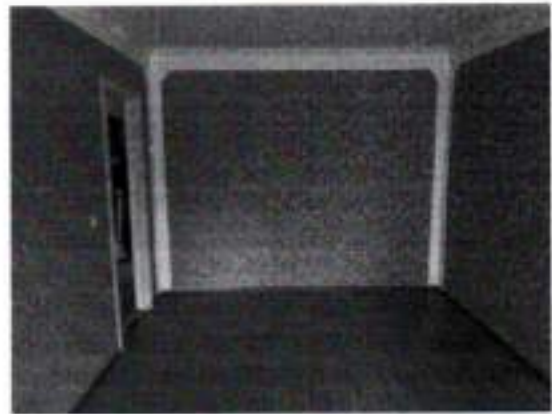
16. Комната 2



17. Комната 2



18. Комната 3



19. Комната 3



20. Балкон(Лоджия/Терасса)



21. Вид из окна



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

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

1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ.

Анализ проводится с целью выявления тенденции и перспективы рынка. Для этого изучаются макроэкономические показатели и их динамика, состояние финансовой системы, структурные изменения экономики и инвестиционные условия, основные внешние и внутренние политические и экономические события, прямо или косвенно влияющие на рынок недвижимости, а также состояние, основные показатели и основные направления развития строительной отрасли.

Рыночная стоимость объекта недвижимости - величина, изменяющаяся в зависимости от условий и состояния рынка: внешней и внутренней политики государства, общеэкономических показателей страны, региональной политики и экономического положения региона местонахождения объекта, инвестиционной и предпринимательской политики и активности в стране и регионе, уровня развития промышленности стройматериалов и строительного сектора, уровня доходов потенциальных покупателей и перспективы их роста, кредитной активности банков, уровня развития обслуживающей рынок инфраструктуры (профессиональные посредники, реклама, информационные торговые площадки). Любые изменения перечисленных факторов оказывают влияние на поведение продавцов и покупателей на рынке недвижимости и отражаются на уровне установления цен объектов, на объёмах предложения и спроса, объёмах сделок.

Стабильное функционирование и развитие рынка возможно лишь при:

Политической и экономической устойчивости и положительной динамике развития страны и региона местоположения объекта, при свободных рыночных условиях, обеспечивающих баланс между спросом и предложением,

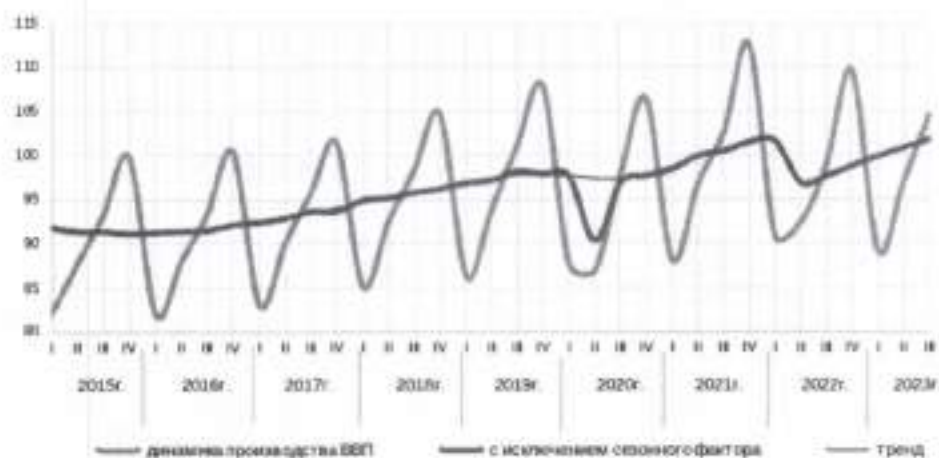
Максимально широком и открытом предложении объектов недвижимости по видам, характеристикам и цене,

Стабильности доходов и росте денежных накоплений, росте финансовых возможностей потенциальных покупателей (населения и бизнеса).

Наличие всех указанных факторов говорит о вероятности предстоящего роста рынка: роста объёма продаж и роста цен. И наоборот, отрицательная динамика любого из факторов ведёт к дестабилизации рынка, к снижению продаж и цен.

Для анализа рынка недвижимости, определения тенденций и перспектив его развития оцениваются макроэкономические показатели страны и их динамика, состояние и уровень развития финансово-кредитной системы, изучаются основные внешние и внутренние политические и экономические события, перспективные изменения экономики и инвестиционные условия, а также уровень и тенденции социально-экономического развития региона местонахождения объекта, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую активность, на поведение участников рынка, на доходы и накопления населения и бизнеса.

Динамика производства ВВП



* Оценка данных с исключением сезонного и календарного факторов осуществлена с использованием программы "ДЕМЕТРА-4". При поступлении новых данных статистическое наблюдение динамики может быть уточнено.

Внутригодовая динамика производства ВВП

в постоянных ценах

	в % к	
	соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
2022 г.		
I квартал	103,0	80,8
II квартал	95,5	101,7
I полугодие	89,1	
III квартал	95,5	107,0
Январь-сентябрь	88,2	
IV квартал	97,3	110,9
Год	97,9	
2023 г.		
I квартал	98,2	81,4
II квартал	104,8	108,6
I полугодие	101,0	
III квартал	105,5	107,8
Январь-сентябрь	103,0	

Индекс физического объема ВВП и валовой добавленной стоимости по отраслям экономики

в % к соответствующему периоду предыдущего года

	2023 г.				Сравнено 2022 г.			
	I квар- тал	II квар- тал	III квар- тал	инвер- сен- тябрь	I квар- тал	II квар- тал	III квар- тал	инвер- сен- тябрь
Валовой внутренний продукт в рыночных ценах	98,2	104,9	105,5	103,0	103,0	93,3	94,5	98,2
в том числе:								
сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и добыча рыбы	103,4	104,0	103,8	103,8	101,7	104,2	106,5	100,7
добыча полезных ископаемых	95,1	100,7	98,9	99,2	100,5	95,4	100,1	101,9
обрабатывающие производства	100,3	110,8	109,9	107,1	104,8	94,9	96,9	99,9
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	99,2	100,1	100,3	99,8	99,8	101,9	99,8	100,3
водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	99,2	98,3	100,7	99,9	104,2	90,7	80,4	94,1
строительство	107,0	111,7	110,0	109,8	104,2	103,9	105,1	104,3
торговая оптовая и розничная, ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	99,9	111,0	117,1	106,4	103,3	89,9	79,4	89,1
транспортная и складская деятельность	102,0	102,8	103,0	102,5	105,1	96,9	96,4	99,1
деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	109,1	115,2	107,1	110,1	106,4	96,9	106,4	103,9
деятельность в области информации и связи	94,8	103,9	109,7	102,2	106,4	101,4	99,7	100,8
деятельность финансовая и страховая	108,2	102,2	103,9	103,9	104,9	101,9	102,9	102,7
деятельность по операциям с недвижимыми объектами	101,3	101,4	101,2	101,3	100,9	100,9	100,3	100,9
деятельность профессиональная, научная и творческая	99,9	104,7	104,7	103,0	99,2	94,3	93,9	98,2
деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	90,9	109,2	110,9	109,7	103,8	101,8	100,8	100,0
государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	104,0	102,9	102,9	103,1	103,8	100,7	102,4	102,9
образование	103,4	99,1	100,9	101,0	101,0	100,2	99,9	100,4
деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	90,8	90,8	99,1	98,9	99,1	90,9	99,3	99,1
деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	102,1	100,7	101,4	101,4	99,4	97,7	102,9	99,9
предоставление прочих видов услуг	89,4	83,4	77,9	79,9	111,1	90,0	89,7	100,8
деятельность домашних хозяйств с работодателями, дифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления	94,0	94,0	94,0	94,0	93,0	93,0	93,0	93,0
Часть не заложена на продукты	92,3	107,0	108,7	102,4	101,6	92,1	87,1	89,9

Источники:

https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/195_13-12-2023.html

Положение России в мире

Россия занимает центральное место на крупнейшем материке Земли и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое - по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий.

Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), развитую тяжёлую и машиностроительную индустрию, самую передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан.

Россия, как правопреемница СССР, победившего германский фашизм, является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире наряду с США, Китаем, Великобританией и Францией.

Наша страна интегрирована в мировую экономику. Построены и работают трансграничные газо- и нефтепроводы: в Западную Европу, Юго-Восточную Азию и на Дальний Восток. В 2021 году из РФ приходило 27% всей покупаемой странами ЕС нефти, 45% газа и 46% угля. Россия - крупнейший поставщик черных и цветных металлов, удобрений, зерна, подсолнечного масла, урана, вооружений и военной техники. Это позволяет исполнять социальные обязательства и федеральные программы развития, накапливать золотовалютные резервы и фонд национального благосостояния, даёт огромные возможности экономического развития страны.

Однако, эта же интегрированность в мировую экономику и высокая импорт зависимость создали и критически высокие риски для отечественной экономики и дальнейшего социального развития страны. И сегодня мы наблюдаем, как мировые финансово-экономические «пузыри», основанные на переоцененности доллара, избытке спекулятивного финансового капитала, скопившиеся в последние 7-10 лет, в условиях высокой инфляции и разбалансированности национальных экономик и логистики привели к началу мирового структурного экономического кризиса.

Всё это происходит на фоне ожесточенной борьбы США за сохранение политического и финансового доминирования в мире, за ресурсные и сбытовые рынки. Массовые беспорядки, «цветные революции» и военные конфликты, организованные и финансируемые США и другими странами Запада во всех частях мира: в Чехословакии и Югославии, в Тунисе и Ливии, в Ираке и Сирии, в Белоруссии и Казахстане, а также нацистский переворот 2014 года на Украине и подготовка к войне против России, подстрекательство неонацистов Украины к силовому захвату республик ЛНР и ДНР подтверждают, что глобальному капиталу США нужны войны с целью разрешения своих экономических проблем (ограниченность природных ресурсов, высокая стагфляция, огромный госдолг, отраслевые дисбалансы, падение производства) и внутривнутриполитических кризисов. С целью сдерживания экономического развития России, как главного геополитического конкурента, Запад односторонне вводит всё новые и новые экономические, финансовые и политические санкции против нашей страны.

Чтобы избежать повторения «22 июня 1941» (когда европейские страны во главе с фашистской Германией под знаменами германского нацизма без объявления войны всей своей военной и экономической мощью обрушились на СССР, захватили и разрушили огромную часть нашей страны) после заявления нацистской Украины об отказе от безъядерного статуса и объявления всеобщей мобилизации на Украине (что означало фактическое начало войны) 24 февраля 2022 года Россия превентивно начала специальную военную операцию по демилитаризации и освобождению Украины от нацизма. Вооруженные силы РФ, республик ЛНР и ДНР, уничтожают все военные объекты, военную инфраструктуру и нацистские воинские формирования Украины. В ходе спецоперации подтвердились данные об агрессивных планах

Украины, выявлены три десятка биологических военных лабораторий США, открытых в нарушение международной Конвенции по запрещению биологического оружия.

Используя это как повод, нарушая международные торгово-экономические соглашения и частные контракты, США совместно с другими странами Запада односторонне ввели санкции, направленные на полную экономическую и политическую блокаду России, с целью дестабилизации всей российской экономики и финансовой системы: фактически арестовали российские международные валютные резервы в сумме около 300 млрд. долл., размещенные за рубежом, отключили крупнейшие российские банки от международной системы расчетов SWIFT, блокируют российскую внешнюю торговлю, арестовывают собственность, закрыли небо для российских авиакомпаний; обязывают частные компании, связанные с Западом, покинуть российский рынок. Такие «пиратские» действия стран Запада окончательно компрометируют доллар и евро, как валюты международных сделок и накопления резервов.

Защищая свою экономику, Президент и Правительство РФ приняли ряд ответных мер по обеспечению гарантированной оплаты экспорта российских товаров, по заморозке бесконтрольного вывода капиталов из страны и замещению уходящих с российского рынка западных компаний.

Агрессивное наступление Запада по всему миру (военное, в политике и экономике) и ответные защитные меры России на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы, на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне неравномерного развития национальных государств, ведут к изменениям сложившихся международных отношений.

Происходящие события показывают, что мир окончательно сползает к длительной глобальной противостоянию между крупнейшими мировыми центрами и разделяется на новые зоны влияния: США, Китай, Россия. При этом, хотя ещё не дошло до открытой войны между этими центрами, перспективы для разрешения этого противостояния в ближайшие годы не просматриваются. Значит, пока не установятся новые принципы международных взаимоотношений, валютные и торговые правила, пока не стабилизируются экономики этих центральных полюсов, мир и многие регионы будут испытывать большие политические и экономические изменения.

Учитывая гарантированную обороноспособность и полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, считаем, что Россия находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и самой перспективной страной.

Источники:

<https://gks.ru/storage/mediabank/osn-01-2023.pdf>,

<http://www.cbr.ru/analytics/bnksyst/>,

http://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/27385/razv_bs_23_01.pdf,

https://www.minfin.ru/ru/performance/public_debt/external/structure/,

<http://www.roskazna.ru/ispolnenie-byudzheto/federalnyj-byudzheto/1020/>,

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 05.03.2023 года.

Анализ может быть использован подписчиками как частично от имени подписчиков, так и полностью со ссылкой на СтатРиелт.

4.2. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Индекс промышленного производства в январе-августе 2023г. по сравнению с январем-августом 2022г. составил 103,0%, в августе 2023г. по сравнению с августом 2022г. - 105,4%, по сравнению с июлем 2023г. - 102,0%.

Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в январе-октябре 2023г. по сравнению с январем-октябрем 2022г. составил 100,5%, октябрь 2022г. - 106,3%.

Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в январе-октябре 2023г. по сравнению с январем-октябрем 2022г. составил 108,8%, октябрь 2022г. - 113,4%.

Индекс производства по виду деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» в январе-октябре 2023г. по сравнению с январем-октябрем 2022г. составил 98,8%, октябрь 2022г. - 101,2%.

Индекс производства по виду деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» в январе-октябре 2023г. по сравнению с январем-октябрем 2022г. составил 117,9%, октябрь 2022г. - 91,8%.

Животноводство. На конец января-октября 2023г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам составило 564,1 тыс. голов, из них коров - 217,3 тыс. голов; свиней - 672,5 тыс. голов; овец и коз - 222,5 тыс. голов.

В структуре поголовья скота по категориям хозяйств доля индивидуального сектора составила: по крупному рогатому скоту - 35,5%, свиньям - 4,9%, овцам и козам - 95,3%.

За январь-октябрь 2023г. в сельскохозяйственных организациях (без субъектов малого предпринимательства) от одной коровы надоено 883 килограмма молока (109,3% к январю 2023г.), яйценоскость кур-несушек составила 25 яиц (96,2% к январю 2023г.).

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных всеми хозяйствующими субъектами, по виду деятельности «Строительство», в январе-октябре 2023г. составил 15,7 млрд рублей, или 102,8% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Из общего объема работ крупными и средними организациями в январе-октябре 2023г. выполнено работ собственными силами на 6,0 млрд рублей, что составляет 102,8% к январю-октябрю 2022г. (в том числе выполнено хозяйственным способом строительно-монтажных работ по зданиям и сооружениям на сумму 39,6 млн рублей, или 86,1% к январю 2022г.).

Жилищное строительство. В январе-октябре 2023г. организациями всех форм собственности и населением построено 11,9 тыс. квартир общей площадью 906,1 тыс. кв. метров, что в 2,1 раза больше, чем в январе-октябре 2022г.

Из общего объема введенного жилья предприятиями и организациями сданы в эксплуатацию около 7,9 тыс. квартир общей площадью 376,3 тыс. кв. метров, что выше января 2022г. в 7,8 раза.

Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 529,8 тыс. кв. метров (из них 67,2 тыс. кв. метров - на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства) и увеличилась на 36,0% к октябрю прошлого года.

Оборот розничной торговли хозяйствующих субъектов всех видов деятельности в январе-октябре 2023г. составил 180,9 млрд рублей, что в товарной массе на 8,4% больше, чем в январе-октябре 2022г.

В январе-октябре 2023г. по оперативным данным, населению оказано платных услуг на 72,4 млрд рублей, что на 2,7% больше (в сопоставимых ценах) к октябрю предыдущего года.

В январе-октябре 2023г. оборот оптовой торговли организаций всех видов деятельности составил 256,9 млрд рублей, что в товарной массе на 38,5% больше, чем в октябре 2022г.

Индекс потребительских цен на товары и услуги в январе-октябре 2023г. по сравнению с декабрём 2022г. составил 101,0%, в том числе на продовольственные товары - 101,8%, непродовольственные товары - 100,1%, услуги - 101,1%.

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в октябре 2023г. по сравнению с предыдущим месяцем повысилась на 1,9% и составила 5692,70 рубля в расчете на одного человека в месяц.

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения по Кабардино-Балкарской республике в октябре 2023г. составила 20902,82 рубля в расчете на месяц. По сравнению с декабрём 2022г. его стоимость повысилась на 0,7%.

В январе-октябре 2023г. индекс цен производителей промышленных товаров по сравнению с январем-октябрем 2022г. составил 106,5%, в том числе индекс цен на продукцию видов экономической деятельности: «Добыча полезных ископаемых» - 100,5%, «Обрабатывающие производства» - 108,8%, «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» - 98,8%, «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» - 117,9%.

Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции в январе-октябре 2023г. по

сравнению с январем-октябрем 2022г. составил 99,4%, в том числе на продукцию растениеводства - 99,8%, животноводства - 98,5%.

Зарботная плата. Среднемесячная начисленная зарботная плата работников организаций в 2023г. составила 27265 рублей.

По сравнению с декабрем 2022г. она увеличилась на 11,6%.

Реальная зарботная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, за 2023г. по сравнению с 2022г. увеличилась на 0,6%.

По итогам обследования в среднем за IV квартал 2023г. численность рабочей силы составила 2758,9 тыс. человек или 48,6% от общей численности населения края. В их числе 2669,4 тыс. человек, или 96,8% численности рабочей силы были заняты в экономике и 89,5 тыс. человек не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

Безработица (по данным министерства труда и социального развития Кабардино-Балкарской республики). В октябрь 2023г. признано безработными 2,3 тыс. безработных (на 25,4% больше, чем в октябре 2022г.), снято с учета 3,1 тыс. безработных (на 17,6% меньше, чем в октябре 2022г.).

Численность трудоустроенных безработных в октябре 2023г. уменьшилась по сравнению с предыдущим месяцем на 40,2%, с октябрем 2022г. - увеличилась на 2,4% и составила 1,2 тыс. человек.

По расчетным данным численность постоянного населения республики на 1 января 2024 г. составила 903,3 тыс. человек, из которых 467,7 тыс. человек (51,78%) - горожане и 435,6 тыс. человек (48,22%) - сельские жители.

В целом по республике в 2023г. число родившихся превысило число умерших на 21,65%.

За 2023г. внутри региональная миграция уменьшилась по сравнению с 2020г. на 26,93% или на 2377 человек.

Миграционный прирост населения региона по сравнению с 2020г. вырос на 469 человек или в 15,73%.

4.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Под сегментацией недвижимого имущества понимают разделение недвижимости на определенные однородные группы.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов

- i. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты);
- ii. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны);
- iii. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ);
- iv. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых);
- v. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

Объект оценки - квартира, назначение - жилое, как объект рынка недвижимости можно отнести к сегменту рынка жилой недвижимости, субрынка многоквартирных жилых домов эконом-класса.

Объекты недвижимости этих сегментов ориентированы на массового покупателя, для которого не последнюю роль играет цена вновь приобретаемой квартиры.

Такие дома возводятся по типовым проектам, но для их строительства используются современные материалы и технологии. Такие квартиры часто продаются без отделки, чтобы уменьшить их стоимость. При этом застройщик особенно заботится о соблюдении требований безопасности и надежности жилья.

Ликвидность имущества, характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей

необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости, т.е. срок экспозиции это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

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

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

Источник информации: Методические рекомендации АРБ «Оценка имущественных активов для целей залога» Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (Протокол от 25 ноября 2011 г.), Москва 2011.

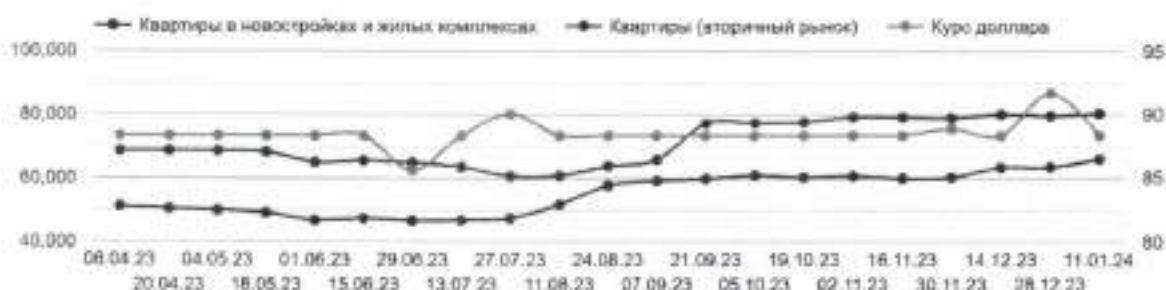
4.4 АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. НАЛЬЧИК

Анализ вторичного рынка

Цена квадратного метра жилья, Нальчик - 15.01.2024:

80 440 руб/м ²	907,28 \$/м ²	832,81 €/м ²
---------------------------	--------------------------	-------------------------

Динамика цен на квартиры в Нальчике



Изменение цены квадратного метра квартир в Нальчике за неделю: ↑+0.95%

Изменение средней цены квартир в долларах США за неделю, Нальчик: ↓-2.59%

* рассчитано средневзвешенное значение цены квартир за 1 квадратный метр в Нальчике на вторичном рынке. Анализ вторичного рынка недвижимости Нальчика проведен среди цен в пределах от 20 до 200 тыс. руб/м², среди квартир с площадью в пределах от 20 до 350 м².

** по курсу 88,66 руб. за 1\$ США, 96,59 руб. за 1€. Цены округлены до целых значений.

Объём вторичного рынка жилья в Нальчике*

всего продаётся	общая стоимость	совокупная площадь
1.6 тыс. квартир	4.6 млрд. руб.	97.6 тыс. м ²

Квартиры в Нальчике на вторичном рынке

тип квартиры	доля	количество	общая стоимость	площадь
однокомнатные квартиры	22.5%	365	584.0 млн. руб.	13.1 тыс. м ²
двухкомнатные квартиры	38.3%	621	1.5 млрд. руб.	32.1 тыс. м ²
трёхкомнатные квартиры	28.2%	474	1.7 млрд. руб.	34.9 тыс. м ²
многокомнатные квартиры	10.0%	162	863.3 млн. руб.	17.5 тыс. м ²

* в таблице показано сколько квартир продается в Нальчике на вторичном рынке. Количество квартир посчитано исходя из общего объёма данных, используя глубокую многопараметрическую обработку, а также фильтрацию по цене и метражу для данного города. При подсчете не учитывались продажа долей, комнат и квартир "студий".

Средняя цена квартир в Нальчике за 1 кв. метр, 15 января 2024 г. *

количество комнат	средняя цена
однокомнатные квартиры	64 724 руб/м ² 730 \$/м ²

двухкомнатные квартиры	74 699 руб/м ²	843 \$/м ²
трёхкомнатные квартиры	73 367 руб/м ²	828 \$/м ²
многокомнатные квартиры	71 256 руб/м ²	804 \$/м ²

* вычислены средневзвешенные значения цены квартир за 1 квадратный метр для различного количества комнат в Нальчике на вторичном рынке. Среди цен в пределах от 20 до 200 тыс. руб/м² для Нальчика.

Изменение средней цены квартир за 1 кв. метр в Нальчике за неделю

количество комнат	изменение средней цены квартир	
1 комн. квартира	↑+1,0%	+ 621 руб.
2 комн. квартира	↑+0,1%	+ 267 руб.
3 комн. квартира	↑+0,0%	+ 0 руб.
многокомнатная квартира	↑+0,8%	+ 554 руб.

Цена квартир в Нальчике, 15 янв 2024 г. *

количество комнат	средняя площадь	средняя цена квартиры	
1 комн. квартира	43.9 м ²	2 839 039 руб.	32 021 \$
2 комн. квартира	61.4 м ²	4 584 752 руб.	51 710 \$
3 комн. квартира	85.9 м ²	6 305 377 руб.	71 118 \$
многокомнатная квартира	109.6 м ²	7 808 368 руб.	88 070 \$

* в таблице представлены средневзвешенные значения площади и стоимости квартир для различного количества комнат в Нальчике на вторичном рынке.

Изменение стоимости квартир за неделю, Нальчик

количество комнат	изменение стоимости квартир	
1 комн. квартира	↑+1,1%	+ 312 294 руб.
2 комн. квартира	↑+0,7%	+ 32 093 руб.
3 комн. квартира	↑+0,3%	- 18 916 руб.
многокомнатная квартира	↑+0,0%	+ 0 руб.

Средняя цена за квартиру в Нальчике на 15.01.2024: *

75.2 м²

5 384 384 руб.

60 730 \$

* средневзвешенные значения площади и цены среди всех квартир в заданных диапазонах вторичного рынка Нальчика.

Анализ рынка новостроек

Цена квадратного метра жилья в новостройках, Нальчик - 15.01.2024:

65 956 руб/м² *

744 \$/м²**

683 €/м²

Динамика цен в новостройках Нальчика



Изменение цены квадратного метра квартир в новостройках Нальчика за неделю: ↓-0,5%

Изменение средней цены квартир в долларах США за неделю, Нальчик: ↓-2,8%

* рассчитано средневзвешенное значение цены квартир за 1 квадратный метр в новостройках Нальчика. Анализ первичного рынка недвижимости Нальчика проведен в широком диапазоне цен, среди квартир с площадью в пределах от 20 до 350 м².
** по курсу 88,66 руб. за 1\$ США, 96,59 руб. за 1€. Цены округлены до целых значений.

**Средняя цена квартир в новостройках
Нальчика за 1 кв. метр, 15 янв 2024 г. ***

количество комнат	средняя цена	
однокомнатные квартиры	53 574 руб/м²	604 \$/м²
двухкомнатные квартиры	50 307 руб/м²	567 \$/м²
трехкомнатные квартиры	73 234 руб/м²	826 \$/м²
многокомнатные квартиры	52 311 руб/м²	590 \$/м²

* вычислены средневзвешенные значения цены квартир за 1 квадратный метр для различного количества комнат в Нальчике на первичном рынке недвижимости.

Цена квартир в новостройках Нальчика на 15.01.2024 *

количество комнат	средняя площадь	средняя стоимость квартиры	
1 комн. квартира	57.6 м²	3 083 466 руб.	34 778 \$
2 комн. квартира	49.9 м²	2 507 838 руб.	28 286 \$
3 комн. квартира	65.7 м²	4 812 810 руб.	54 283 \$
многокомнатная квартира	60.3 м²	3 153 858 руб.	35 572 \$

* в таблице представлены средневзвешенные значения площади и стоимости квартир для различного количества комнат в новостройках Нальчика.

Источники: <https://kbr.move.ru/analytics/>
<https://mnogodetey.ru/regions/kbr/kvmetri/>
<https://nalchik.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kvartir/>

**4.5 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ НА
РЫНКЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**

Самые важные факторы, влияющих на спрос, предложение и цены на рынке жилой недвижимости – это местоположение, количество комнат и площадь квартиры.

Кроме того, к числу факторов, влияющих на спрос, предложение и цены на рынке жилой недвижимости можно еще три категории факторов.

Основные факторы, влияющие на стоимость квартиры:

- район;
- тип строительной серии дома (материал перекрытий и стен, раздельность ходов и узлов, высота потолков);
- возраст дома;
- этаж расположения;
- общая площадь;
- наличие телефона, интернет.

Дополнительные факторы, влияющие на стоимость квартиры:

- состояние квартиры: покрытие полов, произведенные технические улучшения (замена сантехники, наличие кафеля, остекления балконов и т.п.)
- состояние дома: наличие охраны в парадном, состояние парадного, наличие пассажирского и грузового лифтов, контингент соседей;
- близость транспортных развязок;
- характер правоустанавливающих документов.

Второстепенные факторы, влияющие на стоимость квартиры:

- наличие мест для прогулок с детьми, детсадов, школ, гимназий;
- наличие мест для парковки, близость автостоянок, гаражей;
- наличие мест отдыха, парков, озер, спортплощадок;
- близость магазинов, рынков;
- вид из окна.

По основным факторам определяется стоимость квартиры; дополнительные факторы ее несколько корректируют; второстепенные - влияют на привлекательность квартиры для той или иной категории покупателей.

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	Слаборазвитый
Привлекательность местоположения	Средняя
Физические характеристики (состояние) объекта	Хорошее состояние
Масштаб (площадь) объекта	Стандартная
Иные факторы	-

По результатам анализа вышепересмотренных 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 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.

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 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:

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 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 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	Аналог № 4	Аналог № 5
Адрес	Нальчик, г Нальчик, ул Карола, д 3а	Нальчик, г Нальчик, ул Карола, д 1	Нальчик, г Нальчик, ул Карола, д 1	Нальчик, г Нальчик, ул Ватулина, д 10	Нальчик, г Нальчик, ул Карола, д 1
Источники информации	https://www.avito.ru/nalchik/kvartiry/2-k_kvartira_44_m_19_et_37_k_kvartira_60_m_99_et_35_k_kvartira_75_m_49_et_37_k_kvartira_44_m_15_et_30_k_kvartira_72_m_45_et_37_02982201	https://www.avito.ru/nalchik/kvartiry/3-kvartiry/3-kvartira_75_m_49_et_37_k_kvartira_44_m_15_et_30_k_kvartira_72_m_45_et_37_75391494	https://www.avito.ru/nalchik/kvartiry/2-kvartira_75_m_49_et_37_k_kvartira_44_m_15_et_30_k_kvartira_72_m_45_et_37_23255989	https://www.avito.ru/nalchik/kvartiry/2-kvartira_75_m_49_et_37_k_kvartira_44_m_15_et_30_k_kvartira_72_m_45_et_37_23255989	https://www.avito.ru/nalchik/kvartiry/3-kvartiry/3-kvartira_75_m_49_et_37_k_kvartira_44_m_15_et_30_k_kvartira_72_m_45_et_37_32021458
Контактная информация	+79887212949	+79887202541	+79889318935	+79889309424	+79187213717
Цена предложения, руб.	4 100 000	5 400 000	6 700 000	3 900 000	6 300 000
Цена за 1 кв. м, руб.	93 182	90 000	89 333	88 636	87 500
Вид сделки	Чистая	Чистая	Чистая	Чистая	Чистая
Населенный пункт	Нальчик	Нальчик	Нальчик	Нальчик	Нальчик
Тип дома (материал стен)	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Этаж	1/9	9/9	4/9	1/5	4/5
Кол-во комнат	2	3	3	2	3
Площадь, кв. м	44,00	60,00	75,00	44,00	72,00
Финансовое состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние

8.2 Расположение объекта оценки и объектов-аналогов



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

Метка	Адрес	Номер аналога
флажок	Кабардино-Балкарская, Нальчик, Ватутина, 18, 79	Объект оценки
1	Нальчик, г Нальчик, ул Кирова, д 3а	1
2	Нальчик, г Нальчик, ул Кирова, д 1 Нальчик, г Нальчик, ул Кирова, д 1 Нальчик, г Нальчик, ул Кирова, д 1	2, 3, 5
3	Нальчик, г Нальчик, ул Ватутина, д 10	4

8.3 Обоснование корректировок

Корректировка на уторговывание.

Поскольку выбранные для анализа сходные объекты представляют собой объекты, предлагаемые на продажу, а в стоимость предложений закладывается некоторое завышение с расчетом на процедуру торга с клиентом, даже если указано «без торга», реальная цена по сделке выходит ниже, то необходимо осуществить корректировку цен предложений на уторговывание. Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2019 Квартиры», под ред. Лейфера Л.А. НН-2019г.

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 142

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

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 143

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

Корректировка на вид сделки.

Альтернативная сделка означает необходимость поиска иного жилья взамен того, которое продается. Чистая продажа – покупатель не связан с ожиданием подбора иного жилья, взамен продаваемого. Величина корректировки рассчитана с учетом мнения специалистов ведущих агентств недвижимости города. Величина корректировки составляет от 3 до 5% в зависимости от сложности Альтернативы.

Корректировка на материал стен дома.

По сложившейся на рынке жилой недвижимости практике наиболее привлекательны квартиры в кирпичных, монолитно-кирпичных домах, и в последнюю очередь, в блочных и панельных. Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2019 Квартиры», под ред. Лейфера Л.А. НН-2019г.

**Границы расширенного интервала значений
корректирующих коэффициентов**

Таблица 51

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры в доме с панельными/блочными/монолитно-панельными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,93	0,89	0,97
Отношение удельной цены квартиры в доме с монолитными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,96	0,93	0,98
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки			
Отношение удельной цены квартиры в доме с деревянными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,70	0,62	0,77
Отношение удельной цены квартиры в доме со шлакоблочными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,85	0,79	0,90

Корректировка на этаж.

Учитывает снижение стоимости объекта за счет расположения на крайних этажах здания корректировка вводится согласно данным: «Справочник оценщика недвижимости-2019 Квартиры», под ред. Лейфера Л.А. НН-2019г.

**Границы расширенного интервала значений
корректирующих коэффициентов**

Таблица 78

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье			
Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,93	0,90	0,96
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,95	0,92	0,98
Отношение удельной цены квартиры на мансардном этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,91	0,87	0,95
Отношение удельной цены квартиры на цокольном этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,85	0,80	0,90

Корректировка на кол-во комнат.

учитывает разницу объектов, сопоставимых по общей площади, но отличающихся друг от друга по количеству жилых помещений (комнат). В данном случае при прочих равных условиях объект с большим количеством комнат потенциально будет иметь полезную стоимость выше чем стоимость объекта с меньшим количеством комнат. Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2019 Квартиры», под ред. Лейфера Л.А. НН-2019г.

Матрица коэффициентов

Таблица 66

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		Аналог		
		1-комнатная	2-комнатная	3-комнатная и более
Объект оценки	1-комнатная	1,00	1,03	1,11
	2-комнатная	0,97	1,00	1,08
	3-комнатная и более	0,90	0,93	1,00

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). Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2019 Квартиры», под ред. Лейфера Л.А. НН-2019г.

$$K_{\text{площадь}} = \left(\frac{S_{\text{ОО}}}{S_{\text{ОА}}} \right)^k$$

где:

$S_{\text{ОО}}$ – площадь объекта оценки, кв. м.

$S_{\text{ОА}}$ – площадь объекта аналога, кв.м.

k – коэффициент торможения.

Матрицы коэффициентов

Таблица 71

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки		аналог					
		<30	30-40	40-50	50-65	65-90	≥90
объект оценки	<30	1,00	1,03	1,07	1,11	1,16	1,18
	30-40	0,97	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15
	40-50	0,93	0,96	1,00	1,04	1,08	1,10
	50-65	0,90	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	65-90	0,86	0,89	0,92	0,96	1,00	1,02
	≥90	0,85	0,87	0,91	0,95	0,98	1,00

Таблица 72

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог					
		<30	30-50	50-65	65-90	90-120	≥120
объект оценки	<30	1,00	1,06	1,13	1,20	1,28	1,31
	30-50	0,95	1,00	1,07	1,14	1,21	1,24
	50-65	0,88	0,93	1,00	1,06	1,12	1,15
	65-90	0,83	0,88	0,94	1,00	1,06	1,09
	90-120	0,78	0,83	0,89	0,94	1,00	1,03
	≥120	0,76	0,81	0,87	0,92	0,97	1,00

Корректировка на местоположение.

Качество местоположения объекта недвижимости является одним из основных показателей при выборе жилья, а соответственно и при формировании цены. Данная группа включает как факторы, связанные с зональным местоположением – расположением относительно других зон в рамках населенного пункта/района/региона, так и локальным местоположением – расположением относительно других объектов внутри зоны расположения объекта. Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2019 Квартиры», под ред. Лейфера Л.А. НН-2019г.

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

Анализ/Объект	Без отделки / требуется капитальный ремонт	Над чистовую отделку	Среднее жидкое состояние / требуется косметический ремонт	Хорошее состояние	Отложение (вырождение)	Ремонт премавуз класса
Без отделки / требуется капитальный ремонт	от 0	от -5000	от -2000	от -14000	от -20000	от -26000
Над чистовую отделку	от 5000	от 0	от -4000	от -9000	от -15000	от -21000
Среднее жидкое 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
Отложение (вырождение)	от 20000	от 15000	от 11000	от 6000	от 0	от -6000
Ремонт премавуз 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 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.д. 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, устанавливавшей обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу:

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

где:

K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S_i - общее количество корректировок i-ого аналога;

8.4 Определение стоимости оцениваемого объекта недвижимости

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

5 108 143 (пять миллионов сто восемь тысяч сто сорок три) рубля, что по курсу ЦБ РФ на дату оценки составляет **55 388** (пятьдесят пять тысяч триста восемьдесят восемь) долларов США.

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									
		Анализ № 1		Анализ № 2		Анализ № 3		Анализ № 4		Анализ № 5	
Адрес	Кабардино-Балкарская, Нальчик, Вагугина, 18, 79	Нальчик, г Нальчик, ул Корова, д.3а	0,0%	Нальчик, г Нальчик, ул Корова, д.1	0,0%	Нальчик, г Нальчик, ул Корова, д.1	0,0%	Нальчик, г Нальчик, ул Вагугина, д.10	0,0%	Нальчик, г Нальчик, ул Корова, д.1	0,0%
Цена предложения, руб.	—	4 100 007		5 400 005		6 700 000		3 900 000		6 300 000	
Цена за 1 кв. м, руб.	—	93 182		90 000		89 333		88 636		87 500	
Угоровышение	—	-5,6%		-5,6%		-5,6%		-5,6%		-5,6%	
Скорректированная цена предложения за 1 кв. м, руб.	—	87 964		84 960		84 331		83 673		82 600	
Вид сделки	Чистая продажа	Чистая	0,0%	Чистая	0,0%	Чистая	0,0%	Чистая	0,0%	Чистая	
Тип дома (материал стен)	Панель	Кирпич	-1,0%	Кирпич	-1,0%	Кирпич	-1,0%	Кирпич	-1,0%	Кирпич	
Этаж	2	1/9	0,0%	9/9	0,0%	4/9	0,0%	1/5	0,0%	4/5	
Ква-во комнат	3	2	0,0%	3	0,0%	3	0,0%	2	0,0%	3	
Площадь, кв. м	61,10	44,00	-1,0%	60,00	0,0%	75,00	1,0%	44,00	-1,0%	72,00	
Общая процентная поправка		-7,6%		-6,6%		-5,6%		-7,6%		-6,6%	
Физическое состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	0	Хорошее состояние	0	Хорошее состояние	0	Хорошее состояние	0	Хорошее состояние	
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.		86 100		84 060		84 331		81 900		81 725	
Весовые коэффициенты		0 1944		0 2083		0 1944		0 1944		0 2085	
		Средневзвешенная стоимость 1 кв. м, руб.									
		5 108 143									

Суммарность объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб.

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 ее объему в общем строительном объеме здания дает в высшей степени спорные результаты, т. к. такой подход не учитывает существенные отличия в стоимости строительства различных конструктивных элементов здания.

С учетом вышесказанного 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	5 108 143	1,0	5 108 143
Доходный подход	Не применялся	—	—

Источник: расчеты Кабардино-Балкарский филиал Общества с ограниченной ответственностью "Центр независимой экспертизы собственности"

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: Кабардино-Балкарская республика, г.Нальчик, ул.Ватутина, д.18, кв.79, составляет: 5 108 143 (пять миллионов сто восемь тысяч сто сорок три) рубля, что по курсу ЦБ РФ на дату оценки составляет 55 388 (пятьдесят пять тысяч триста восемьдесят восемь) долларов США.

10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

$$C_{л} = \frac{C_p}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^{t_d \times m}} \times K_c$$

где,

$C_{л}$ – 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_d – продолжительность периода дисконтирования (лет);

m – количество периодов начисления процентов в течение года;

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

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

Величина t_d , в свою очередь, рассчитывается по формуле:

$$t_d = t_{рд} - t_f$$

где,

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

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

t_f – 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 14,26% (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	Поттип спроса
Значительное	Незначительное	Абсолютно эластичный
Значительное	Среднее	Сильно-эластичный
Значительное	Значительное	Средне-эластичный
Среднее	Незначительное	Слабо-эластичный
Среднее	Среднее	С единичной эластичностью
Среднее	Значительное	Слабо-неэластичный
Незначительное	Незначительное	Средне-неэластичный
Незначительное	Среднее	Сильно-неэластичный
Незначительное	Значительное	Абсолютно неэластичный

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

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

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

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

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

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

Таблица 10.1.3. Расчет ликвидационной стоимости объекта оценки

Наименование	Значение
Рыночная стоимость (СР), руб.	5 108 143
Количество периодов начисления процентов в течение года (n)	12
Годовая ставка дисконта (i), %	14,26
Продолжительность разумно долгого периода экспозиции объекта (trd), лет	0,25
Продолжительность фиксированного периода экспозиции объекта (tn), лет	0,08
Коэффициент, учитывающий эластичность спроса по цене	0,85
Ликвидационная стоимость (Сл), руб. (округленно)	4 255 083

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: Кабардино-Балкарская республика, г.Нальчик, ул.Ватутина, д.18, кв.79, составляет: 4 255 083 (четыре миллиона двести пятьдесят пять тысяч восемьдесят три) рубля

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):

- ТП;
- Задание на оценку;
- Протокол въезда;
- Выписка;

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: СРО РАО

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

**САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ**
Регистрационный номер № 0013 в ЕГР СРО от 30.12.2011г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«03» апреля 2018 г. № 01063
дата выдачи свидетельства номер свидетельства


**Самсонова
Татьяна Анатольевна**

ИНН 501809278446

141070, Московская область, г. Королев, пр-кт Космонавтов, д. 8А, кв. 19

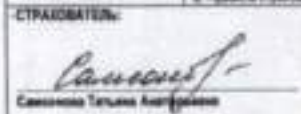

Паспорт: 46 07, 789510 выдан 02.10.2007 г., выдан: ТП №2
отдела УФМС России по Московской обл. в городе Королеве,
код подразделения 500-056

является членом СРО Региональная ассоциация оценщиков
и имеет право на осуществление оценочной деятельности
на территории Российской Федерации



Президент СРО РАО К.И. Овчинников

В случае прекращения членства данное Свидетельство возвращается в СРО РАО по адресу:
г. Королев, ул. Амальская набережная, д.19

	<p>для предварительного выяснения через суд, находящихся на территории Соединенных Штатов Америки и/или Канады и на территории, входящих под юрисдикцию Соединенных Штатов Америки и/или Канады. Страховщик обязуется от выплате страхового возмещения в случае, предусмотренный в ст. 15.15 Правил страхования. Страховщик имеет право отказать в выплате страхового возмещения в случаях, предусмотренных в ст. 15.17 Правил страхования.</p>
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	<p>По настоящему Договору в случае страхового возмещения включаются: реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выходоубытки); материальные расходы Выходоубытчанам по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы на ведение в судебных органах дел по рассмотрению страховых случаев (в том числе оплата адвокатских услуг); расходы на уменьшение причинного страхового случая (убыток); расходы и иные расходы Страхователя, связанные с удовлетворением требований (исков, претензий) о возмещении вреда, если наступление ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. Лимит ответственности по возмещению убытков и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, происходящим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма, Страховой премия, Авансы» настоящего Договора. По настоящему Договору в случае страхового возмещения не включаются возмещения на покрытие убытков, указанных в п. 10.8 Правил страхования.</p>
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	<p>Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут повлечь основание для предъявления претензии или для подачи иска, в сроки при предоставлении Страхователем правкам (и/или третьим лицам в трехдневный срок в отношении вида работ) в объеме Соглашения с указанием фактов, обстоятельств и возможных последствий убытка по e-mail info@alfa.com.ru или по факсу по адресу: Российская Федерация, 119162 г. Москва, ул. Сабурова, д. 21, стр. 5. Страховщик обязан при наступлении страхового случая проводить выплату страхового возмещения в течение 3 (трех) рабочих дней с даты получения Страхователем акта. Денежные выплаты страхового возмещения производятся день, следующий за датой принятия Страхователем Страховки. Акт составляется Страхователем в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения Страхователем всех документов, необходимых для выяснения фактов о выплатах, указанных в Правилах страхования. Лишь права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.</p>
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ, ЮРИСДИКЦИЯ	<p>Российская Федерация Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах которой может быть причинен вред третьим лицам (Выходоубытки). Споры с Страхователем. Настоящий Договор не освобождает законные требования (претензии), адресованные непосредственно Страхователю, в том же или, если иное не предусмотрено в возмещении убытков и (или) компенсации причиненного вреда, поданные в иной юрисдикции на территории Российской Федерации. При этом стороны договорились, что все иски иски и Страхователь (Лица) несут ответственность за предоставление информации, факты, установленные факты возмещения вреда подлежат в соответствии с нормами законодательства Российской Федерации.</p>
ПОРЯДОК РАШЕНИЯ СПОРОВ	<p>Все споры и разногласия, которые возникают между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения базисной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры разрешаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страхователя.</p>
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЯСНЕНИЯ	<p>Стороны пришли к соглашению читать пункт 31.7.7 Правил страхования в следующей редакции: «31.7.7. любые требования о возмещении вреда, предъявленные третьими лицами или организациями третьим лицам либо иными третьими лицами, - которые право или обязанность вытекают из владения Страхователем, контроля или управления им; - которые являются, контролируются или управляются Страхователем; - которые могут Страхователь, законный преемник, доверитель, доверитель (гарантированный) администратор; - по отношению к которым Страхователь является законным консультантом или экспертом». Настоящий Страхователь в соответствии с Федеральным законом РФ от 26.03.2007 г. «О персональных данных» выдает Страхователю согласие на обработку своих персональных данных, содержащихся в документах, передаваемых Страхователю, в целях предоставления, сбора, работы, услуг на рынке путем осуществления Страхователем передачи информации об Страхователем с точки зрения фактов и целей обеспечения исполнения обязательств Договора, в том числе выдает Страхователю согласие на предоставление в ГК, Выданию (и/или) информации об исполнении Страхователем или Страхователем обязательств по Договору, а также на предоставление информации об услугах и размерах страховой премии Страхователю, размерах страховых сумм, а также на предоставление и распространение информации, касающейся достоверности наступления страхового случая, выплаты страхового возмещения и других сведений о состоянии и исполнении Договора информации. Обработка персональных данных осуществляется персоналом Страхователя, осуществляющим контроль, управление, обеспечение обслуживания, связанных с исполнением обязательств по договору, а также передачу, обмен, обеспечение, обеспечение, управление персональными данными как на бумажном, так и на электронном носителе, управление согласием Страхователя действительным в течение срока действия Договора и в течение 3 (трех) лет после окончания срока действия Договора. Настоящий текст может быть изменен Страхователем посредством изменения Соглашения о предоставлении персональных данных. Настоящий Договор составлен в 2 (два) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Подпись представителя Страхователя, ответственны за взаимодействие со Страхователем - Лукина Ольга Владимировна, Тел. +7 495 796 0995, доб. 5433, kulykova@alfa.com.ru Подпись представителя Страхователя, ответственны за взаимодействие со Страхователем - Савинова Татьяна Анатольевна Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и вступают в силу с момента их составления и даты. 1. Законные Страхователя на предоставление персональных данных 2. Правила страхования профессиональной ответственности юристов АО «АльфаСтрахование» ОПСМ».</p>
ПРИЛОЖЕНИЯ	
СТРАХОВАТЕЛЬ:	<p> Савинова Татьяна Анатольевна</p> <p> СТРАХОВАТЕЛЬ: АО «АльфаСтрахование» в лице Руководителя филиала АО «АльфаСтрахование» Московской региональной дирекции/Регистрационный Единый Уполномоченный представитель/Дирекция Уполномоченный представитель: Елизавета Вадимовна Владимировна, Инд. Ф.И.О. на основании разрешения № 648332Н от 28 июля 2022 г.</p>

ПОЛИС №0991R/776/26584/23 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ	
г. Москва		12.12.2023 г.	
<p>Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/26584/23, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.</p>			
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Щиболова д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, ОГРН 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810300000000593, БИК 044525933		
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Савонина Татьяна Анатольевна Адрес регистрации или ИНН: 50180278448		
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценочной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.		
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2024 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2024 г. включительно. Регрессивный период установлен по настоящему Договору с 1 января 2023 г.		
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ	Страховая сумма составляет: 30 001 000,00 руб. (Тридцать миллионов одна тысяча рублей 00 коп.) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.		
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)		
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заданному задаточному договору на проведение оценки и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с предъявлением ему требований (исков, претензий) о возмещении вреда, риска наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.		
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба, при условии, что: - действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователем, повлекшее причинение вреда, произошло с 1 января 2024 г. по 31 декабря 2024 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, в возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иск, претензия), причиненного данным событием, впервые заявлено пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.		
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (за границей) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).		
СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»		
 Савонина Татьяна Анатольевна		 в лице Руководителя филиала АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный блок/Управление коммерческого страхования/Дирекция страхования ответственности) Буваева Ивана Владимировича, действующего на основании доверенности № 548322Н от 28 июля 2023 г.	

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 021347-1

« 11 » июня 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

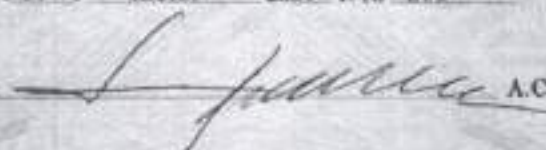
выдан

Самсоновой Татьяне Анатольевне

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.

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ



Россия, 350001, Краснодарский край
г. Краснодар, ул. Адыгейская набережная, д.98

тел/факс: 8 (861) 201-14-04
E-mail: sro.paoufo@gmail.com
www.sropa.ru

**ВЫПИСКА
ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ**

Настоящая выписка из реестра СРО РАО выдана по заявлению
ООО «ЦНЭС»

(Ф.И.О. заявителя или иного законного представителя организации)

о том, что **Самсонова Татьяна Анатольевна**

(Ф.И.О. оценщика)

является действительным членом, и включен(а) в реестр членов СРО РАО

«03» апреля 2018 года за регистрационным номером **№ 01013**

Приостановка права осуществления оценочной деятельности: **НЕТ**

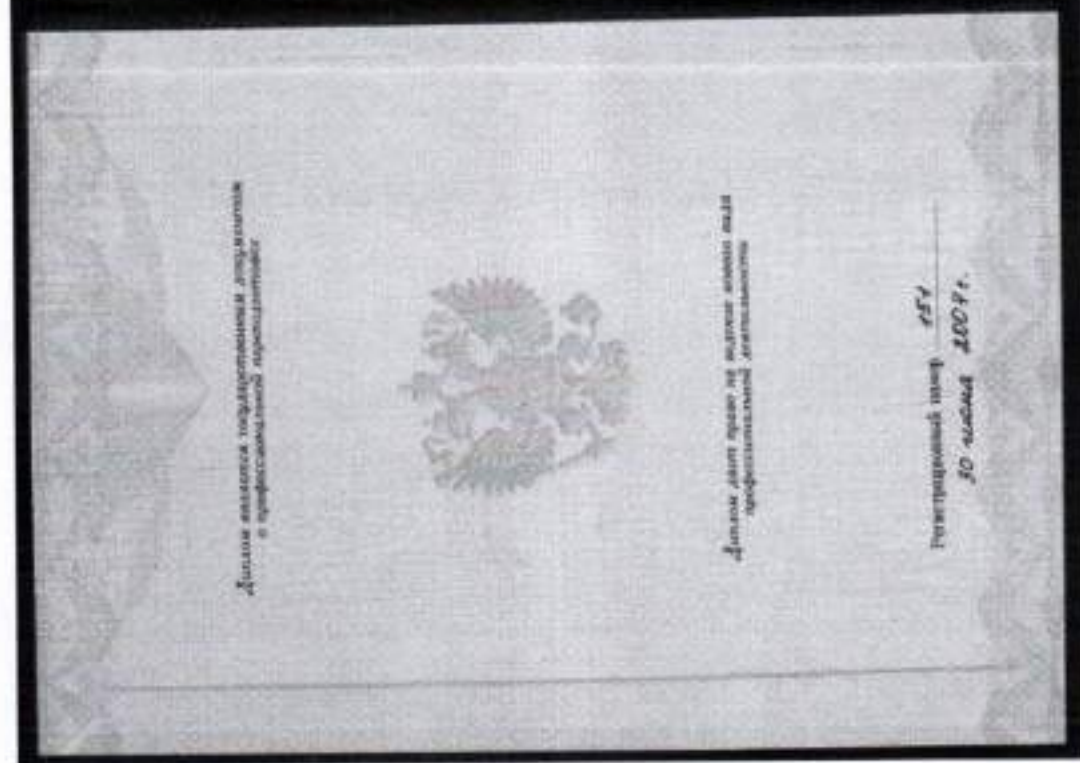
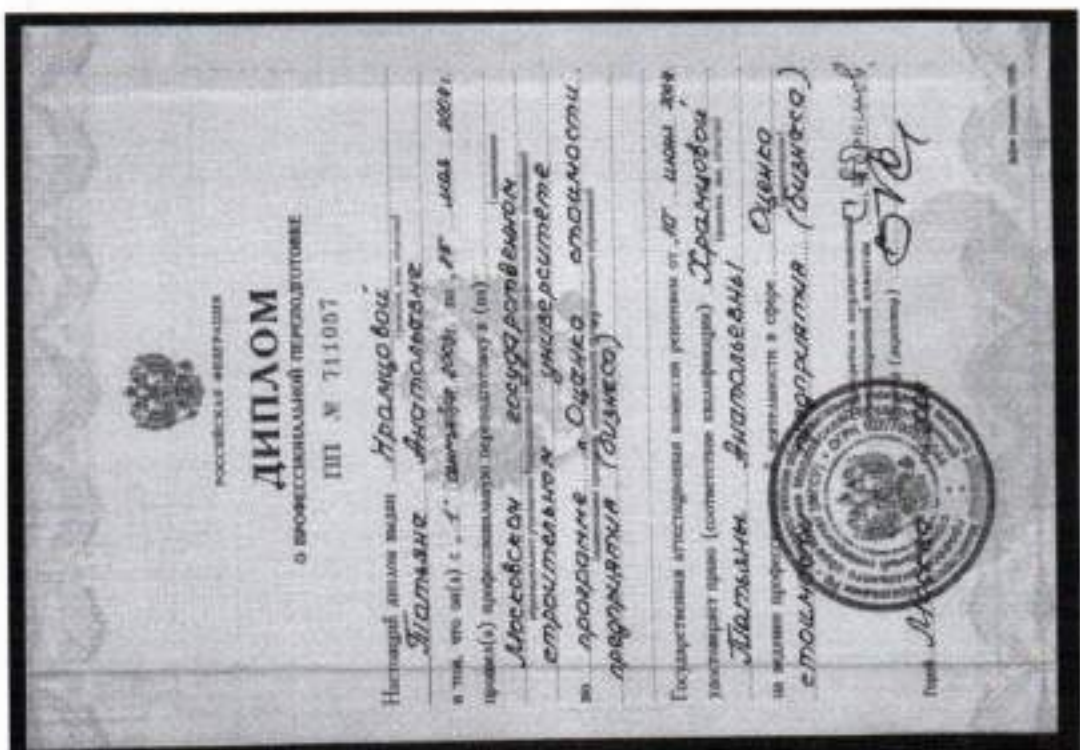
Данные сведения предоставлены по состоянию на «05» июля 2021 г.

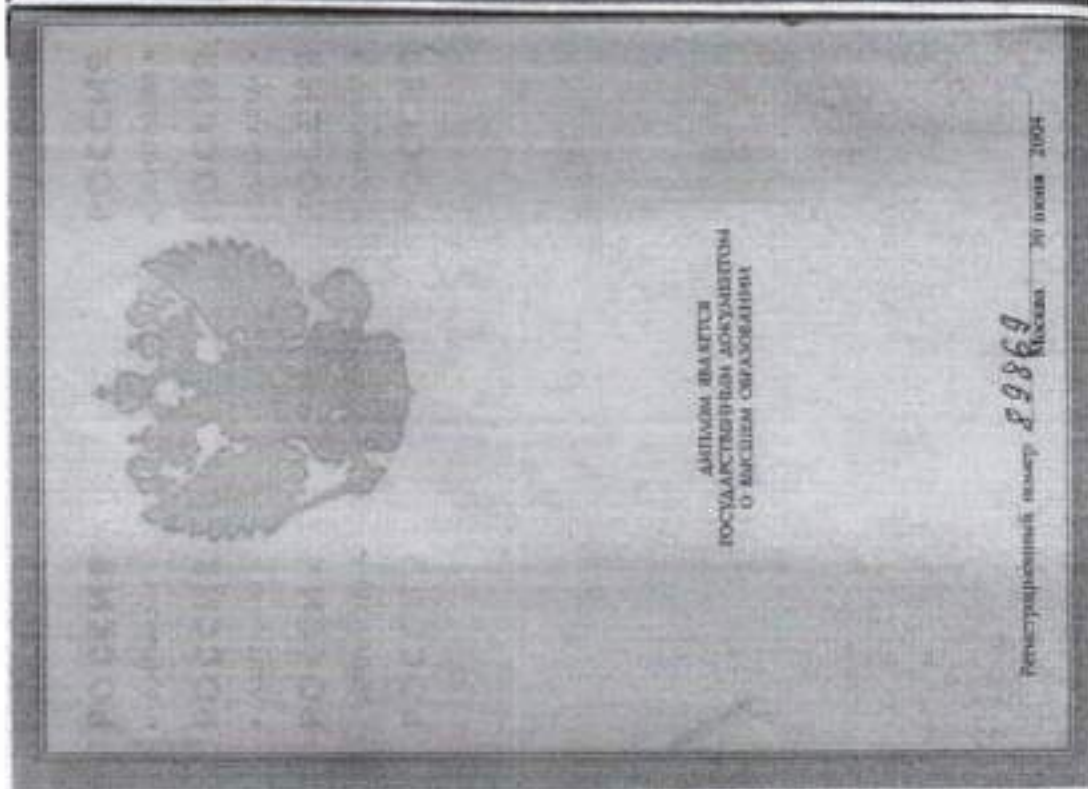
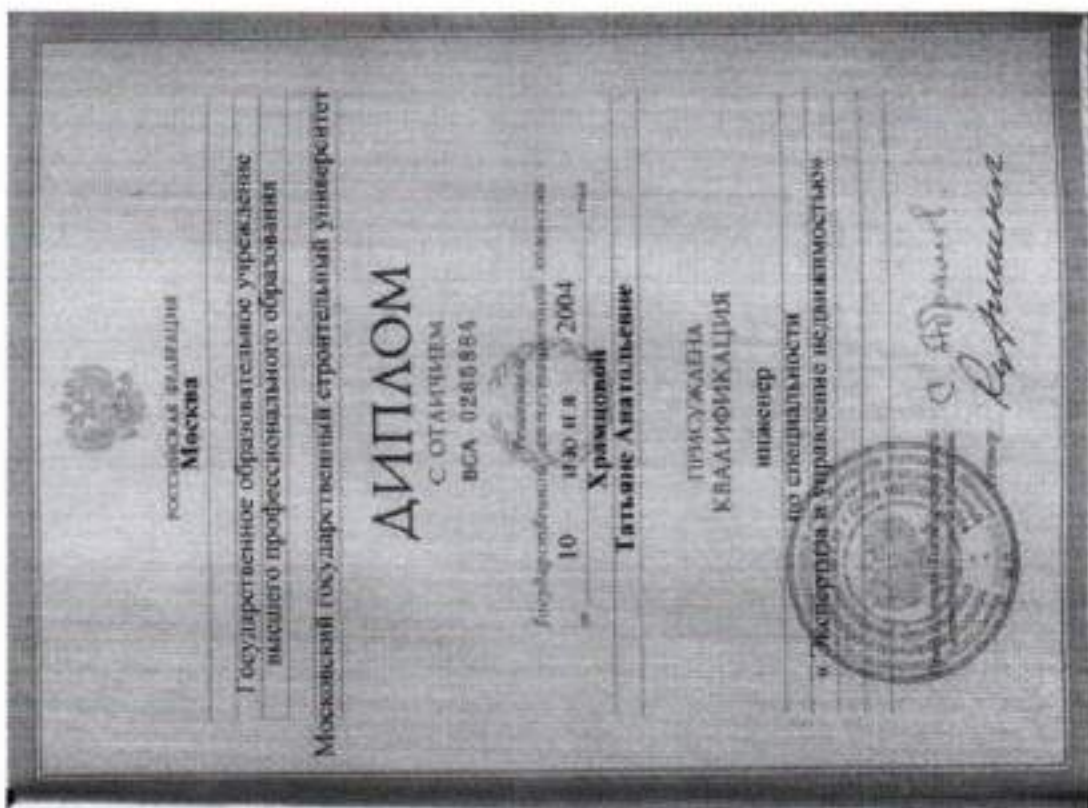
Дата составления выписки «05» июля 2021 г.

Руководитель регионального отделения СРО РАО
по г. Москва и Московской области



И.Ю. Куляков







ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ

107023, Россия, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3.
Тел./факс: (495) 258-37-33, 640-65-05
www.cierp.ru
E-mail: mail@cierp.ru

ДОВЕРЕННОСТЬ № 04-24/04
Директора Кабардино-Балкарского дополнительного офиса ООО «ЦНЭС»

Город Москва. Первое марта две тысячи двадцать четвертого года.

Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой экспертизы собственности» (ООО «ЦНЭС»; ОГРН: 1027739642006, ИНН 7702019460), в лице Генерального директора Куликова Алексея Викторовича, далее по тексту настоящей доверенности именуемое «Доверитель», настоящим доверенностью уполномочивает:

Гражданина Российской Федерации Дюшнова Арсольда Игоревича (21.05.1990 года рождения, паспорт серии: 83 11 069124, выдан ОТДЕЛЕНИЕМ УФМС РОССИИ ПО КАБАРДИНО-БАЛКАРСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ В МАЙСКОМ РАЙОНЕ 11.05.2011г., код подразделения 070-006).

быть представителем Доверителя в Кабардино-Балкарской республике, осуществлять деятельность в качестве Директора Кабардино-Балкарского дополнительного офиса ООО «ЦНЭС», совершать и исполнять в интересах Доверителя перечисленные ниже действия:

- осуществлять оперативное руководство и управление деятельностью Кабардино-Балкарского дополнительного офиса ООО «ЦНЭС», в соответствии с законодательством Российской Федерации;

- давать указания, обязательные для всех сотрудников дополнительного офиса, применять к ним меры поощрения и налагать на них взыскания, в соответствии с правилами внутреннего трудового распорядка ООО «ЦНЭС» и действующим трудовым законодательством РФ;

- вести переговоры и заключать от имени Доверителя договоры на оказание услуг в сфере основной деятельности Доверителя, на сумму, не превышающую 1 000 000,00 (Один миллион) рублей в рамках одного договора, без согласования с Доверителем. Подписывать договоры, счета на оплату вознаграждения за оценку, акты о выполнении оценки, счета-фактуры;

- представлять интересы Доверителя в судах любой юрисдикции, всех во всех государственных, муниципальных, административных органах, в том числе налоговых и правоохранительных, Федеральной Регистрационной службе РФ, Федеральной Службе Почтовой связи РФ и ее отделениях, банках, иных учреждениях и организациях, коммерческих организациях любых организационно-правовых форм, в отношении юридических и физических лиц;

- составлять, подписывать, заверять копии, подавать и получать любого рода заявления, справки и иные документы, в том числе декларации, расписки, отчеты об оценке, исходные данные для оценки;

- осуществлять рекламу и маркетинг услуг (товаров, работ) Доверителя;

- осуществлять в интересах Доверителя все юридические и прочие действия и формальности, необходимые и целесообразные для выполнения настоящего поручения.

Полномочия по настоящей доверенности Директор дополнительного офиса не имеет право передать другому лицу.

Настоящая доверенность действует 6 (Шесть) месяцев до 31 августа 2024 года включительно.


Полковник Дюшнова А.И.

Генеральный директор





удостоверю,

А.В. Куликов

ДОГОВОР № 0991R/776/20596/23 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ																		
г. Москва		12.12.2023 г.																
<p>Настоящий Договор заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности юридического лица и является договором страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленной настоящим Договором страховой суммы и лимита ответственности.</p> <p>Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщика, утвержденными Страховщиком 02.11.2019г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимосогласован сторон по настоящему Договору (прав и обязанностей) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.</p> <p>Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомился с ними и обязуется выполнять. В случае, если какой-либо из пунктов настоящего Договора противоречит Правилам страхования, применяются только условия последнего настоящего Договора.</p>																		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» (ИНН 77/3008534, ОГРН 772918091) Российская Федерация, 115182, г. Москва, ул. Давыдовская, д. 31, стр. Б, ул. АБТОВЫЙ ТРАКТ 30000388 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, ул. 20-01/02/03/04/05/06/07, ОГРН 504525921																	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Общество с ограниченной ответственностью "Центр независимой экспертной ответственности" (ООО "ЦНЭС") 107023, город Москва, Маршال Семёновская ул., д. 9 стр. 3, подъезд XXV, комната №2 ИНН 7702016462 / ОГРН 771901021																	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2024 г., и действует до 23 часов 00 минут 31 декабря 2024 г. включительно. Указанный в настоящем разделе срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Сроки прекращения настоящего Договора определены Правилами страхования.																	
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ	Страховая сумма составляет: 2 001 000 000,00 руб. (Два миллиарда одна миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай составляет 1 001 000 000,00 (Один миллиард один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности по возмещению убытков в одной раскладке Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.																	
ФРАНШИЗА	Франшизы не предусмотрено.																	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	Страховая премия по настоящему договору составляет 480 200,00 руб. (Четыреста восемьдесят тысяч два рубля 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем банковского безакцептного перечисления на расчетный счет Страховщика 4-х разовыми в следующем порядке: <table border="1" data-bbox="517 918 1293 1020"> <thead> <tr> <th>Внос</th> <th>Сумма, руб.</th> <th>Сопоставляется с датой до:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>120 300,00 (Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 коп. рублей)</td> <td>31 декабря 2023 г.</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>120 300,00 (Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 коп. рублей)</td> <td>31 марта 2024 г.</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>120 300,00 (Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 коп. рублей)</td> <td>30 июня 2024 г.</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>120 300,00 (Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 коп. рублей)</td> <td>30 сентября 2024 г.</td> </tr> </tbody> </table> <p>Стороны договорились, что возврата или возврата части страховой премии в установленный настоящим Договором срок возврата выданными ими Страхователю не более 01 октября Договора в соответствии со ст.968 ГК РФ. При этом настоящий Договор автоматически прекращается с 00 часов 00 минут дня, следующего за истечением срока уплаты страховой премии, без дополнительного уведомления об этом со стороны Страховщика. Если до момента прекращения настоящего Договора существует неисполненный 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 срок, отличный от срока установленной даты оплаты, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает получателю сумму Страхователя в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты ее получения. При этом Страховщик удерживает часть премии за время, в течение которой действовало страхование.</p> <p>Сумма страховой суммы, лимиты ответственности и суммы страховых премий по настоящему Договору указаны в российской рубль.</p>			Внос	Сумма, руб.	Сопоставляется с датой до:	1	120 300,00 (Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 коп. рублей)	31 декабря 2023 г.	2	120 300,00 (Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 коп. рублей)	31 марта 2024 г.	3	120 300,00 (Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 коп. рублей)	30 июня 2024 г.	4	120 300,00 (Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 коп. рублей)	30 сентября 2024 г.
Внос	Сумма, руб.	Сопоставляется с датой до:																
1	120 300,00 (Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 коп. рублей)	31 декабря 2023 г.																
2	120 300,00 (Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 коп. рублей)	31 марта 2024 г.																
3	120 300,00 (Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 коп. рублей)	30 июня 2024 г.																
4	120 300,00 (Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 коп. рублей)	30 сентября 2024 г.																
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования является на территории законодательству территории страховой юридические интересы Страхователя, связанные с А) риском наступления ответственности за причинение вреда юридическим интересам Выплатодержателя в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда юридическим интересам Выплатодержателя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных убытков и иных расходов Страхователя, в связи с возмещением ему требований (возмещ, претензий) и возмещением вреда, при наступлении ответственности за причинение вреда истребуют по договору страхования.																	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является предельный Страховательный предел (возм, требования) и возмещение вреда, временного третьим лицам (Выплатодержателем) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) причинения вреда юридическим интересам Выплатодержателя в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что - претензии (возм, требования) о возмещении вреда возникли Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступили в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшие причинение вреда, имели место с 1 января 2024 г. по 31 декабря 2024 г. (оба даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, в отношении которого предъявлен претензий; - требования о возмещении вреда (возм, претензии), применяются данные условия, впервые заявлены пострадавшей стороной (Выплатодержателем) Страхователю с 1 января 2024 г. по 31 декабря 2024 г. (оба даты включительно) или не позднее 3-х (трех) лет с даты окончания настоящего Договора.																	
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем является событие, описанные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные разделом «СТРАХОВОЙ РИСК» настоящего Договора, в наступлении которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выплатодержателю, вред юридическим интересам которых возникли в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и возмещение обязанности Страховщика осуществить выплату страхового возмещения. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных убытков и иных расходов Страхователя, связанных с возмещением ему требований (возмещ, претензий) и возмещением вреда, при наступлении ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены в целях оспаривать требования (возм, претензии) и возмещением вреда или оспаривать возмещение.																	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность застрахованного Страхователя, направленной на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сторонами Страхователя признается оценщик – физическое лицо, право осуществления оценочной деятельности которого не приостановлено, соответствующее требованиям статьи 24 Федерального закона от 26.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной																	

<p>ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ</p>	<p>деятельность в Российской Федерации (с филиалами и дочерними), выполняющая работу в пределах области не профессиональной (гражданской) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.</p> <p>По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски с ассоциацией экипажа, указанные в п. 3.7. Правил страхования, а также того:</p> <p>На территории обремененных объектов не выполняются страховые случаи и не подаются требования (претензии, иски), поданные на территории и под юрисдикцией США и Канады.</p> <p>При этом под юрисдикцией США и Канады понимаются любые требования или судебные действия, осуществленные:</p> <ul style="list-style-type: none"> - на территории Соединенных Штатов Америки или Канады и на территориях, контролируемых Соединенными Штатами Америки или Канады, и/или - для принудительного взыскания через суд, инициированной на территории Соединенных Штатов Америки или Канады и на территориях, контролируемых Соединенными Штатами Америки или Канады. <p>Страхователь освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.</p> <p>Страхователь имеет право отказать в выплате страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.17 Правил страхования.</p>								
<p>СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ</p>	<p>По настоящему Договору в случае страхового возмещения включаются:</p> <ul style="list-style-type: none"> - реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выплатоприобретателям); - возмещаемые расходы по предварительному вынесению постановления о возмещении в случае, предусмотренного в п. 10.16 Правил страхования, в случае если данное событие произошло в период действия страхового случая и возмещение подлежит оплате (и/или); - расходы по увеличению причиненного страховым случаем ущерба; - судебные и иные расходы Страхователя, связанные с возмещением требований (исков, претензий) и возмещением ущерба, если наступление ответственности за причинение вреда застраховано по договору страхования, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. <p>По настоящему Договору в случае страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.18 Правил страхования.</p>								
<p>ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН</p>	<p>Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут повлечь исполнение для предоставления претензии или иной формы взыскания, в том числе при предоставлении Страхователем претензии (иной формы взыскания) в письменном виде сообщить о событии Страхователю с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail, info@alfarussia.ru или по факсу по адресу Российская Федерация, 119162, г. Москва, ул. Щаболова, д. 31, стр. 8.</p> <p>Страхователь обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в следующие сроки после уведомления Страхователя:</p> <table border="1" data-bbox="525 827 1277 963"> <tr> <td>Сумма страхового возмещения, руб.</td> <td>Максимальный срок выплаты (рабочие дни)</td> </tr> <tr> <td>до 40 000 000</td> <td>5 (Пять)</td> </tr> <tr> <td>от 40 000 001 до 200 000 000</td> <td>10 (Десять)</td> </tr> <tr> <td>Свыше 200 000 000</td> <td>Срок и условия выплаты возмещения определяются спорным дополнительным соглашением в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страхователем на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней.</td> </tr> </table> <p>Денежная выплата Страхователем производится в день получения средств с расчетного счета Страхователя.</p> <p>Страховой Акт составляется Страхователем в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Страхователя документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования.</p> <p>Ущерб, убытки и другие споры решаются в Правилах страхования.</p>	Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)	до 40 000 000	5 (Пять)	от 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)	Свыше 200 000 000	Срок и условия выплаты возмещения определяются спорным дополнительным соглашением в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страхователем на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней.
Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)								
до 40 000 000	5 (Пять)								
от 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)								
Свыше 200 000 000	Срок и условия выплаты возмещения определяются спорным дополнительным соглашением в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страхователем на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней.								
<p>ТЕРРИТОРИИ СТРАХОВАНИЯ</p>	<p>Российская Федерация.</p> <p>Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (а границах которой может быть применен вред третьим лицам (Выплатоприобретателям)).</p> <p>Оговорка о «Юрисдикции».</p> <p>Настоящим Договором покрываются указанные требования (претензии), адресованные непосредственно Страхователю, в том числе иски, жалобы или судебные требования о возмещении ущерба и (или) возмещении причиненного вреда, поданные и (или) инициированные на территории Российской Федерации.</p> <p>При этом сторонами согласовано, что возмещение у Страхователя (Лица, если ответственность историко застрахована) обязанности возместить вред, установленный размером возмещения вреда осуществится в соответствии с порядком совершения законодательства Российской Федерации.</p>								
<p>ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ</p>	<p>Все споры и разногласия, которые возникают между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии.</p> <p>В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры разрешаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страхователя.</p>								
<p>ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ</p>	<p>Настоящий договор составлен в 2 (два) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу.</p> <p>Полномочия представителя Страхователя, ответственного за взаимодействие со Страхователем: - Буторин Ольга Владимировна, Тел. +7 495 7840099, доб. 5435, kulytina@alfarussia.ru</p> <p>Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительного соглашения в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.</p>								
<p>ПРИМЕЧАНИЯ:</p>	<p>1. Законные Страхователи на страховании ответственности одиночные.</p> <p>2. Правила страхования профессиональной ответственности одиночные АО «АЛЬФА» утверждены от 02.11.2015г.</p>								
<p>СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью "Центр независимой экспертизы собственности"</p>	<p>СТРАХОВАТЕЛЬ: АО "АльфаСтрахование"</p>								
<p>в лице Генерального директора Буторин Александр Викторович, действующего на основании Устава</p>	<p>в лице Руководителя филиала АО "АльфаСтрахование" Буторин Ольга Владимировна, действующего на основании Договора от 16.11.2015г. и от 01.10.2015г.</p>								

Датум: Протокол 001/17/0903/004/01
 Москва по адресу: "Центр Независимой
 Экспертизы Собственности"
 Тел. +7 495 7840099 доб. 5435, kulytina@alfarussia.ru

ПОЛИС № 0991R/776/20596/23 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
г. Москва		12.12.2023 г.
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/20596/23, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2016 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, применяются в силу имеют положения настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Щаболова д. 31, стр. 6, ИНН 7713056834, КПП 772501001 ул. 40701819001300000055 в АО «Альфа Банк», г. Москва, кв. 30101810200000000593, ОГРН 044525983	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Общество с ограниченной ответственностью "Центр независимой экспертизы собственности" (ООО "ЦНЭС"), 107023, город Москва, Мяски Семёновская ул., д. 9 стр. 3, пом.д. 309, кв.м. 92, ИНН 7702019440 / КПП 770010201	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленной на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя выполняются функции – физическое лицо, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 26.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» («законодательные и подзаконные акты»), выполняющие работу в пределах объема профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2024 г. и действует по 23 часа 00 минут 31 декабря 2024 г. включительно.	
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ	Страховая сумма составляет: 2 501 600 000 руб. (Два миллиарда один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай составляет 1 001 000 000,00 (Один миллиард один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователем по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риске возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (искам, претензиями) о возмещении вреда, риска наступления ответственности, за причинение которого наступают на договор страхования.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является предьявление Страхователем претензий (исков, требований) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: <ul style="list-style-type: none"> - претензия (иск, требование) о возмещении вреда причиня Страхователем добровольно о предварительного согласия Страховщика или осуществлены в силу решения суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место с 1 января 2024 г. по 31 декабря 2024 г. (оба даты включительно); - является наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предьявлено претензия; - требование о возмещении вреда (иска, претензия), причиненного данным событием, впервые заявлено пострадавшей стороной (Выгодоприобретателем) Страхователю с 1 января 2024 г. по 31 декабря 2024 г. (оба даты включительно) или не позднее 3-х (трех) лет с даты окончания настоящего Договора. 	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация	
СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью "Центр независимой экспертизы собственности"	СТРАХОВЩИК: АО "АльфаСтрахование"	
в лице Генерального директора  действующего на основании Устава	в лице Руководитель Отдела АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/корпоративный офис) Варварской Наталье Владимировны, действующей на основании Доверенности № 7445229 от 21.10.2023 г.	



Договор страхования № 0991R/776/20596/23
 вступает в силу с 01 января 2024 года
 Тел. +7495782090, доб. 5423, kuznetsov@alfa.ru

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ



ПАРТНЕРСТВО

«ПАРТНЕРСТВО СОДЕЙСТВИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ФИРМ,
АККРЕДИТОВАННЫХ РОССИЙСКИМ ОБЩЕСТВОМ ОЦЕНЩИКОВ»

СЕРТИФИКАТ

НА ПРАВО ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ УСЛУГ ПО ОЦЕНКЕ

« 22 » мая 2017 г.

№ 0065

Дата выдачи сертификата

Регистрационный номер ИП «Партнерство РОО»

СЕРТИФИКАТ НА ПРАВО ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ УСЛУГ ПО ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
НА ТЕРРИТОРИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ВЫДАН НА ОСНОВАНИИ:
РЕШЕНИЯ ПРАВЛЕНИЯ ИП «ПАРТНЕРСТВО РОССИЙСКОГО ОБЩЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ»
(ПРОТОКОЛ № 0002 ОТ 12. 12. 2008 Г.)

ПРИКАЗА № 124-2 ОТ 15.07. 2011 Г. ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО ДИРЕКТОРА
ИП «ПАРТНЕРСТВО РОССИЙСКОГО ОБЩЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ».

Общество с ограниченной ответственностью

или его филиалы (включая филиалы, созданные в иностранных государствах)

«Центр независимой экспертизы собственности»

ИНН 7702019460

107023, г. Москва, ул. Малая Семёновская, д. 9, строение 3

адрес назначения

Срок действия сертификата с 22.05.2017 г. до 31.05.2018г.

Президент ИП «Партнерство Российского
общества оценщиков»



(И.Л. Артемюков)

Владелец Сертификата соответствует требованиям, предъявляемым ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ и имеет правовые основания на заключение договоров на проведение оценки.

Право подтверждается членством в саморегулируемой организации оценщиков Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» (РОО) оценщиков (штатных сотрудников) Партнера / Партнера осуществляющего частную практику):

1. Куликов А.В. (№ 001540 в реестре РОО);
2. Желудкова И.Н. (№ 005048 в реестре РОО);
3. Зеленов К.И. (№ 001529 в реестре РОО);

Сертификат считается недействительным и подлежит возврату в ИП «Партнерство Российского общества оценщиков» в случае:

- несоответствия Партнера требованиям ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г. и Положению о выдаче сертификата на право предоставления услуг по оценке ИП «Партнерство Российского общества оценщиков»;
- прекращения членских отношений с ИП «Партнерство Российского общества оценщиков»;
- в случае изменения данных Партнера, указанных в настоящем Сертификате.

14 Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА

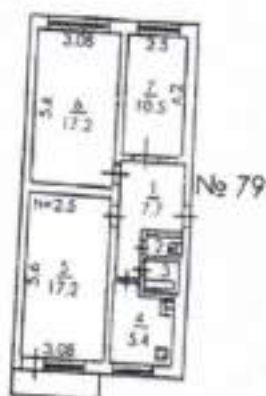
III

<p style="text-align: center; font-size: small;">ИНВЕНТАЛЬ ОГУП "РОСТОВИНВЕНТАРИЗАЦИЯ" ПО КАБАРДИНО-БАЛКАРСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ</p> <p style="text-align: center;">*** Отдел технической инвентаризации г. Нальчика</p> <hr/> <p style="text-align: center; font-size: x-small;">г. Нальчик, пр. Шоссейников, 5 Телефон № 42-30-28</p>	<p>Инвентарный № 14050 Ресстровый № Кадастровый №</p> <p style="text-align: right; font-weight: bold; font-size: large;">Технический паспорт на квартиру</p> <p>Адрес : г. Нальчик Улица : ул. <i>Ватутина</i> дом № 18 квартира № 79</p> <p style="text-align: right;">Зарегистрирована :</p>		
<p>Зарегистрирована :</p>			
№	Фамилия или отчество	Документ, удостоверяющий право собственности	Доля
1	Букурова Марина Хамидовна	Договор купли - продажи от 13.10.07 г. Свидетельство о государственной регистрации права собственности от 16.10.07 г. 07 АД № 083428	Целая Квартира
<p>Дополнительные сведения о доме</p> <p>Год постройки : 1971 Этажность : 3 Процент износа : 27</p> <p>Материал стен : железобетон</p> <p>Материал перекрытий : железобетон</p> <p>Благоустройство дома : Водопровод Канализация Центральное отопление Ванная(туалет) Газ</p>			
<p>Техническая характеристика квартиры</p> <p>Квартира 3 -х комнатная, расположена на 2 этаже Внутренних отделок : Простые</p> <p>Тип квартиры : Отдельная Средняя высота помещения : 2,5</p>			
<p>Действительная стоимость квартиры по состоянию на 30.10.2007 составляет 93205 руб. девяносто три тысячи двести пять рублей</p>			
<p style="font-size: large; font-weight: bold; opacity: 0.5;">КОПИЯ ВЕРНА</p>			

Экспликация к плану квартиры

№	Назначение	Общая	Пл. Кв-ры	Жилая	Вспомогат.	Общ.польз.	Балк./Лодж.	Подвал
1	Прихожая	7,7	7,7	-	-	-	-	-
2	Туалет	1,0	1,0	-	7,7	-	-	-
3	Ванная	2,1	2,1	-	1,0	-	-	-
4	Кухня	5,4	5,4	-	2,1	-	-	-
5	Жилая	17,2	17,2	17,2	5,4	-	-	-
6	Жилая	17,2	17,2	17,2	-	-	-	-
7	Жилая	10,5	10,5	10,5	-	-	-	-
8	Балкон	-	-	-	-	-	0,8	-
Итого ::		61,1	61,1	44,9	16,2	0,0	0,8	0,0
Площадь с коллизионными помещениями		61,9						

Схематический план квартиры



КОПИЯ ВЕРНА

10.10.2007

СВЕДЕНИЮ ВЛАДЕЛЬЦА:

Производство переустройств, перестроек и ремонтов может быть произведено только по разрешению архитектуры. При изменении состава помещений и стоимости квартиры или перемене владельца паспорт сдается для переоформления.

Паспорт подлежит обмену каждые 5 лет, при оформлении сделок каждые 6 месяцев.

Испуст составлен по составлению на: 25.08.2007

М. П.

Изначальник ОТН

Проверил:

на исполнение:

10.10.2007 г. Исполнитель:

Каврова С. А.

Калмыкова Е. А.

Задание на оценку

Задание на оценку

Объект оценки:	квартира	
Описание объекта оценки:	Месторасположение (нахождение) Объекта оценки	Имущественные права на объект оценки
3-х комнатная квартира, Жилая площадь: 44,90 кв.м, Общая площадь: 61,10 кв.м	Кабардино-Балкарская Республика, г. Нальчик, ул. Валутина 18, кв 79,	право собственности на: Ацканов Самат Маратович
Цель оценки:	Принятие управленческих решений	
Вид определяемой стоимости:	Рыночная стоимость и ликвидационная стоимость	
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	для подготовки порядка реализации и в процедуре банкротства	
Дата оценки:	19.02.2024 г.	
Срок проведения оценки:	С 19.02.2024г по 22.02.2024г.	
Дата предоставления отчетов об оценке Представителю Заказчика	22.02.2024 г.	
Стоимость услуг по оценке с НДС, рублей РФ	3500 руб.	
Контактная информация для проведения осмотра объекта оценки	Ацканов Самат Маратович, тел: 9187285177 Конкурсный управляющий Елизавета- 89221227359	
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	Оценка объекта оценки проводится с обязательным проведением Представителем Исполнителем осмотра объекта оценки, в т.ч. с проведением фотосъемки всего объекта и его отдельных частей как внешних, так и внутренних.	

Главный специалист ГФУ (г.Нальчик)
СФУ РОО «Ставропольский»
Филиала Банка ВТБ (ПАО)
в г. Ставрополе
«19» февраля 2024 года.


Кумахов К.В.

Протокол выезда

Протокол
выезда и проверки состояния Предмета залога (ипотеки)

г. Москва «08» 01 2024 года

Нижеуказанные представители Банка ВТБ (ПАО) (далее - Банк):
работник(и) Курочкин Кирилл Александрович

в присутствии: _____
составили настоящий акт в том, что представители Банка произвели проверку (осмотр) Предмета ипотеки, переданного в залог Банку по договору об ипотеке от < _____ >
№ _____, заключенному между Банком и Залогодателем / Залогодателем _____
в обеспечение обязательств по кредитному договору от «05»
10 2024 г. № 6251955-0001033

Описание Предмета ипотеки:

Наименование объекта	<u>3-х комнатная квартира</u>	
Местонахождение (адрес)	<u>КПР, г. Москва, ул. Ватулина, д. 12, кв. 79</u>	
Ближайшая станция метро (при наличии)	-	
Удаленность от станции метро (при наличии)	-	
Общая площадь недвижимого имущества, кв.м.	<u>61,1 кв. м.</u>	
Функциональное назначение и текущее использование	<u>Жилое использование</u>	
Соответствие планировки недвижимого имущества поэтажному плану	<u>Соответствует поэтажному плану</u>	
Состояние объекта: отличное (недавней постройки, после реконструкции, капитального ремонта), хорошее (не новое, но без повреждений), среднее (пригодное к эксплуатации с небольшим количеством повреждений), неудовлетворительное (не пригодное к эксплуатации)	<u>Хорошее</u>	
Повреждения (указывается наличие заметных трещин, сколов, следов увлажнения, выщелка, поражения плесенью, паразитов и деформации стен, выпадения кирпичной кладки, выбоин, выветривания швов, отслоения штукатурки, повреждения внутренней отделки)	-	
Последняя дата проведения текущего, капитального ремонта, реконструкция	<u>Нет информации</u>	
Состояние территории, на которой расположен объект	Наличие парковки	<u>Ограниченная/используется/стабильная (коп-во машиномест)</u>
	Наличие тротуаров земельного участка	<u>Наличие ограждений</u>
	Наличие подъездных путей	<u>Есть</u>
Доп. сооружения (указать от каких вспомогательных сооружений зависит эксплуатация здания)	<u>Нет</u>	
Оснащенность Предмета ипотеки	Наличие охраны	Ведомственная, вневедомственная, ЧОП

¹ Допускается: «на основании ипотеки, возникшей в силу закона, что удостоверено Закладной от «дата» не выданной Залогодателем-Должником / Залогодателем».

Протокол выезда

(отметить)		(наименование)
	Средства охранной и тревожной сигнализации	Нет
	Наличие коммуникаций	Телефонизация; электроснабжение; холод. гор. водоснабжение; отопление; канализация.
	Средства пожарной сигнализации	Нет

Документы, подтверждающие право собственности на заложенное недвижимое имущество: Свидетельство о государственной регистрации права / выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество / выписка из Единого государственного реестра недвижимости:

(серия, № и дата)

Страхование имущества

Страховая компания	
№ и дата полиса, срок страхования	
Сумма страхового покрытия	
Выгодоприобретатель	

Результат проверки:

По условиям залога	Установлено при проверке

Причины расхождения заявленного и фактического объемов заложенного имущества

Расхождение заявленного и фактического объемов заложенного имущества не выявлено / выявлено (неужное зачеркнуть). Если выявлено – указать комментарий:

Наличие фактов обременения имущества правами третьих лиц (залог, арест, аренда, не согласованная с Банком)

Фактов обременения имущества правами третьих лиц не выявлено / выявлено (неужное зачеркнуть). Если выявлено – указать комментарий

Выводы и предложения

В ходе проверки не выявлено / выявлено (неужное зачеркнуть) нарушений условий залога. Если выявлено – указать комментарий

Выявлено нарушение в виде отсутствия на территории залогодателя Лицензии на оказание услуг

Представитель Банка:	Должник / Должница:
<i>Курочкин В.В.</i> / ФИО: <i>КВ</i>	_____ / ФИО:
_____ / ФИО:	_____ / ФИО:

Выписка

Федеральное государственное учреждение "Росреестр" на Федеральном государственном уровне
 Федеральное государственное учреждение "Росреестр"
 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

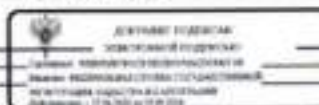


Сведения о параметрах объекта недвижимости

На основании запроса от 19.02.2024, поступающего на рассмотрение 19.02.2024, сообщая, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости

Листов 1 из 1

Получатель из объекта недвижимости	
Лист № 1 реестра 1	Листы листов реестра 1-3
Лист реестра 1	Лист реестра 2
Лист реестра 1	Лист реестра 3
19:02/2024 № 02/004-001/2024-002/001	
Кадастровый номер	07:09:0100001/001
Номер кадастрового квартала	07:09:0100001
Дата введения кадастрового номера	05.12.2013
Уникальный государственный учетный номер	Идентификационный номер 14890, уникальный номер 07:09:01 001/001/001
Местоположение	Сибирский-Голубинский район, г. Новосибирск, ул. Лаврушка, д. 33, кв. 79
Площадь	01,1
Правление	Жилищное
Правление	3-квартирный корпус
Повер, три тома, на которые разделены: земельный участок, здание, часть здания	Том № 2
Подлежит ли обременению	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.	2930149,03
Кадастровый номер иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	07:09:0100001/001
Кадастровый номер объектов недвижимости, на которых обременен объект недвижимости	данные отсутствуют
Кадастровый номер обременяемых объектов недвижимости	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав земель населенных пунктов муниципального образования	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав земель населенных пунктов муниципального образования	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав земель населенных пунктов муниципального образования	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инвентаре	данные отсутствуют




Итого выданных листов
Итого выданных листов

Выписка

Лист 2

Полное наименование или объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1, 2	Всего разделов 2	Всего листов выписки 2
02:02/2024/0002/001/2024-0002/11			
Административный номер:		00:00:000000 120	
Сведения об объектах недвижимости в государственном кадастре недвижимости: сведения о кадастровом номере, кадастровой стоимости, кадастровом номере земельного участка, кадастровом номере объекта недвижимости, кадастровом номере объекта недвижимости, кадастровом номере объекта недвижимости, кадастровом номере объекта недвижимости		данные отсутствуют	
Статус земельной недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальный, ранее учтенный"	
Соблюдение правил:		Сведения, необходимые для выполнения требований 8 - 11 (или выполнения требований, указанных в пункте 1 статьи 11.1 Закона № 202-ФЗ) - Сведения о части (частях) помещений, отсутствуют	
Получить выписку:		Справка "Сведения об объекте недвижимости" на основании документа "" от имени заявителя Банк ВТБ (ПАО), 750075030	

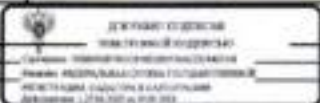
	 <p>ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И МЕТРОЛОГИИ</p>	
ИНСТИТУТ НЕДВИЖИМОСТИ		ИНСТИТУТ НЕДВИЖИМОСТИ

Выписка

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

Лист 2 Лист 3

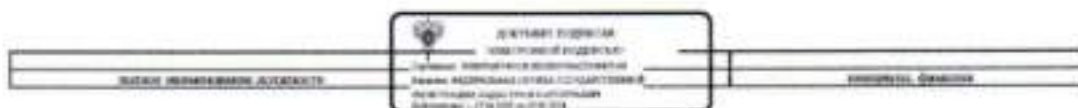
Поиск			
по объекту недвижимости			
Лист № 1 (выпуск 1)	Выпуск выписки № 1	Выпуск выписки № 2	Выпуск выписки выписки № 3
19.03.2024 16:53:00 (01.03.2024-16.03.2024)			
Кадастровый номер		07:08/0104004/100	
1	Право собственности (гражданского)	3.3	Физическое лицо
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам преимущественного права	3.3.1	данные отсутствуют
2	Дата, номер, дата и время государственной регистрации права	2.1	Собственность 07.09.2014004/1208.07/001/2017-4 09.11.2017 11:37:58
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права без обязанности в силу закона согласия третьих лиц, органов	3.1	данные отсутствуют
4	Сведения о правах и обременениях объекта недвижимости		
4.1	ипотека		Ипотека в силу закона
	дата государственной регистрации		01.11.2017 11:48:39
	номер государственной регистрации		07.09.0104004/1208.07/001/2017-8
	дата, на которой устанавливается ограничение права и обременения объекта недвижимости		Срок действия с 01.11.2017 с 01.11.2017 на 150 месяцев
	ипотека, в пользу которой устанавливается ограничение права и обременения объекта недвижимости		Банк ПАО «Сбербанк России» (ИНН 770503005)
	сведения о возможности предоставления третьим лицам преимущественного права		данные отсутствуют
	сведения о возможности предоставления третьим лицам преимущественного права физического лица		данные отсутствуют
	сведения о государственной регистрации		Договор залога правами объекта недвижимости с использованием кредитных средств и средств зарплатного накопительного счета, номер 31.10.2017
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничение права без обязанности в силу закона согласия третьих лиц, органов		данные отсутствуют
	сведения об установлении ипотеки и в договоре установлении ипотеки, если такой договор заключен для установления ипотеки		данные отсутствуют
	сведения о договоре, который устанавливает ограничение обременения договорной задаточной или заложенной задаточной		



Выписка

Лист 2

Сведения об объекте недвижимости			
Лист № 1 выписки	Выписка выдана решением 2 3	Выдача выдана 2	Выдача выдана выпиской 3
19.03.2024 № 02/006-001/2024-0037651			
Выписочный номер		07.00.004004/200	
9	Сведения о составе решений об оценке объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	выданы отсутствуют	
10	Сведения о наличии/отсутствии государственной регистрации без денежного учета правообладателя или его законного представителя	выданы отсутствуют	
11	Права/обременения и сведения о наличии/отсутствии, по которым осуществлены заявления о предоставлении государственной регистрации права (аррестов, залога, ипотеки, права, ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки с объектами объекта недвижимости)	отсутствуют	



15 Приложение 3. ДАННЫЕ РОСРЕЕСТРА

Данные Росреестра

The screenshot displays the 'Личный кабинет' (Personal Account) page on the Rosreestr website. The main content area shows details for a plot of land (Площадь) with the following information:

Общая информация	
Вид объекта недвижимости	Площадь
Классификация	Жилая зона
Идентификационный номер	50:08:0040301:001
Дата регистрации	04.12.2024
Состояние объекта	Актуально
Срок существования	Новый

Характеристики объекта	
Адрес объекта	Псковская область, район Псков, ул. Бульварная, д. 18, кв. 79
Площадь, кв. м	90,1
Классификация	Жилая
Этаж	2

Средние и кадастровые стоимости	
Средняя кадастровая стоимость (кв. м)	200 194,62
Дата изменения	04.12.2024
Дата окончания	04.12.2024

Ранее присвоенные значения

Актуальная информация
Информация о объекте недвижимости доступна в личном кабинете.

16 Приложение 4. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ

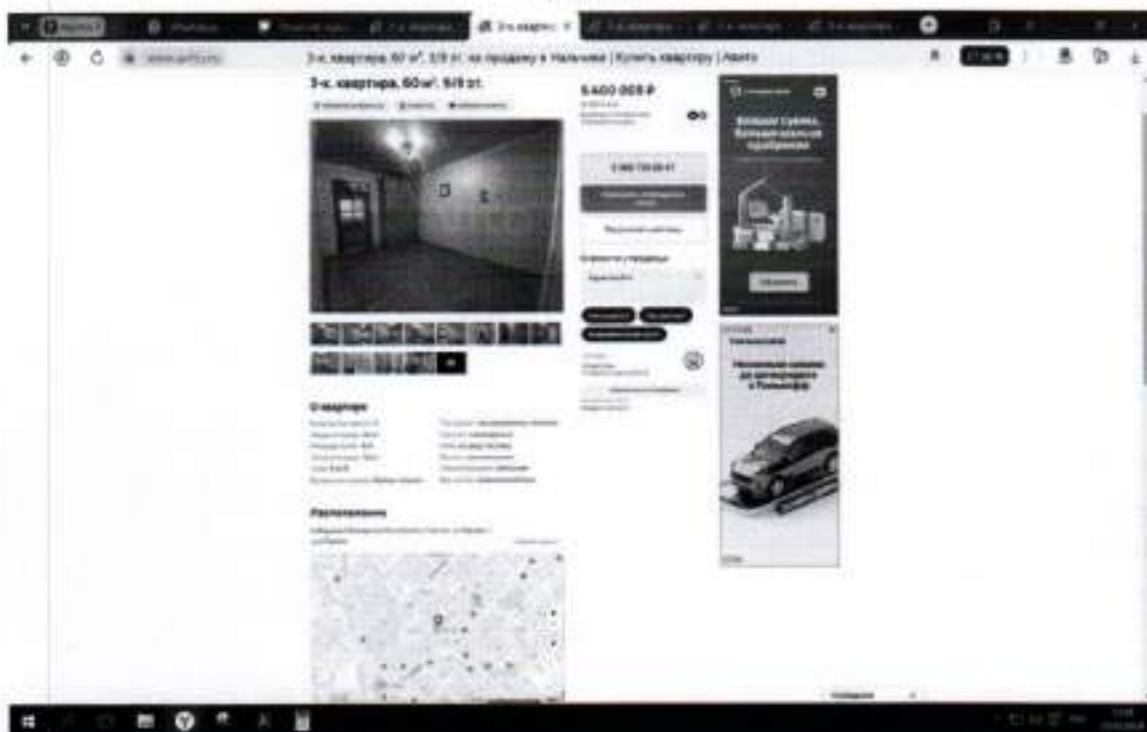
Аналог 1



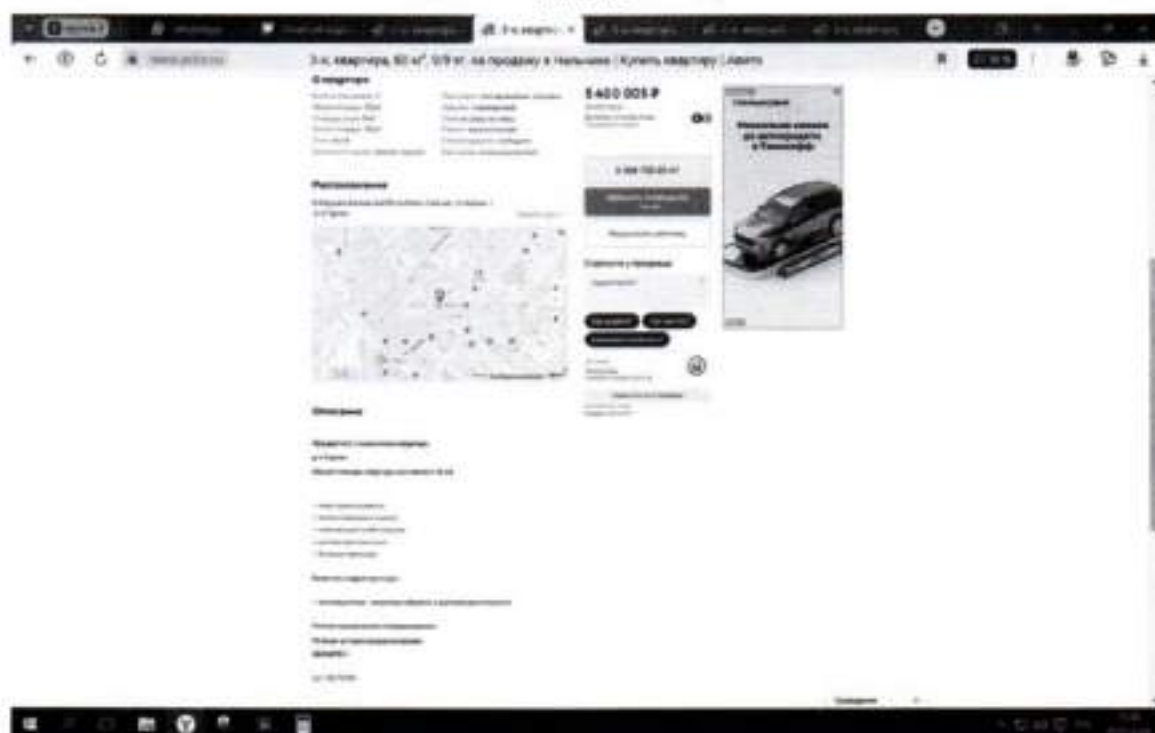
Аналог 1



Аналог 2



Аналог 2



Аналог 2



Аналог 3



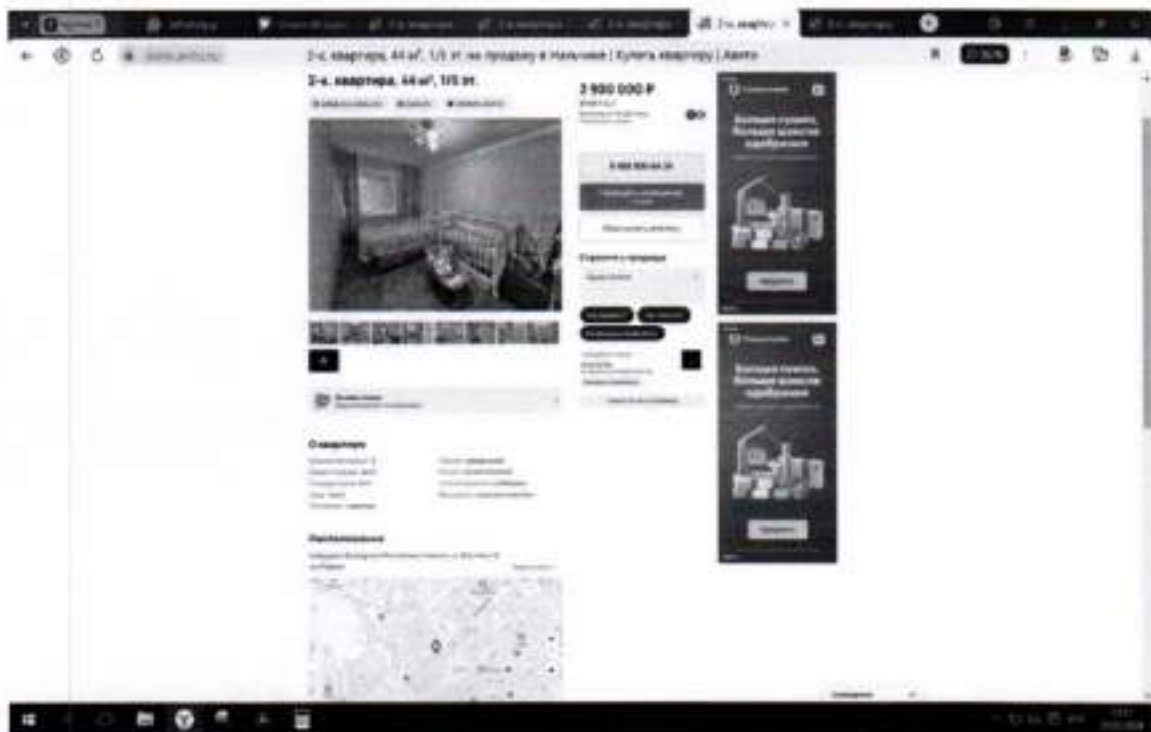
Аналог 3



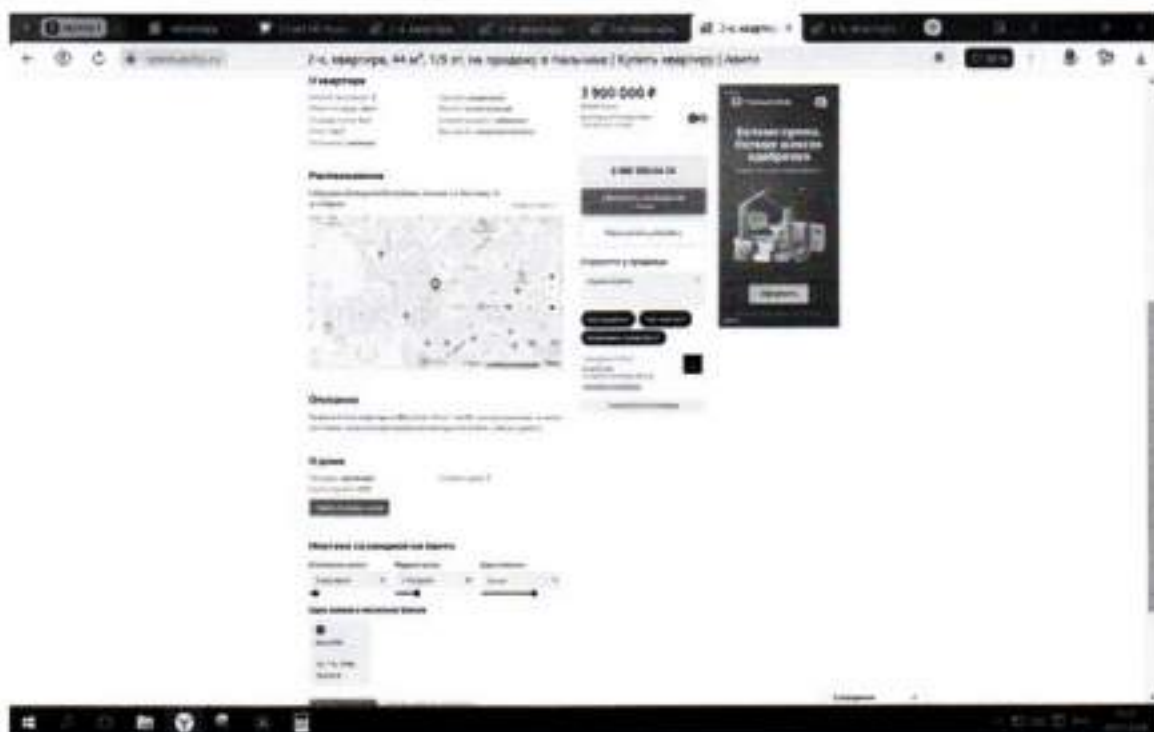
Аналог 3



Аналог 4



Аналог 4



Аналог 4



Аналог 5



Анкет 5



Аналог 5



