



от 20.05.2024 № 95/986453

на № _____

Финансовому управляющему
Шеметова Олега Александровича
05.03.1979 года рождения,
адрес регистрации: Республика Марий Эл,
г. Йошкар-Ола, ул. Панфилова, д.
30А, кв. 56,
Мякишковой Ю.Н.
454128, Челябинская область, г.
Челябинск, пр-кт Победы, д. 319А, а/я
10768

Уважаемая Юлия Николаевна!

На основании определения Арбитражного суда Республики Марий Эл от «06» мая 2024 г. по делу №А38-3811/2023 Банк ВТБ (ПАО) является залоговым кредитором Шеметова Олега Александровича.

Согласно п. 4 ст. 213.26 и п. 4 ст. 138 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон) начальная продажная цена предмета залога, порядок и условия проведения торгов предмета залога определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества.

В соответствии с этим направляем Вам порядок и условия проведения торгов (далее – Порядок), утвержденный Банком ВТБ (ПАО).

Одновременно информируем Вас, что Банком ВТБ (ПАО) было инициировано проведение оценки предмета залога независимым оценщиком и в качестве начальной продажной цены в Порядок включена стоимость, установленная в ходе данной оценки.

Приложение:

1. Порядок на 11 л.
2. Копия доверенности на 2 л.
3. Копия отчета об оценке предмета залога, заказанной Банком ВТБ (ПАО), на 42 л.

С уважением,
представитель Банка ВТБ (ПАО)
по доверенности 350000/4231-ДР
от «19» ДЕКАБРЯ 2023 г.

тел. +7 917 700 41 97


(подпись)


(ФИО)

УТВЕРЖДЕНО:

Представитель Банка ВТБ (ПАО)
Мальков А.Н.
Доверенность 350000/4231-ДР
от «19» ДЕКАБРЯ 2023 г.



ПОРЯДОК И УСЛОВИЯ

ПРОВЕДЕНИЯ ТОРГОВ ПО РЕАЛИЗАЦИИ ПРЕДМЕТА ЗАЛОГА

ШЕМЕТОВА ОЛЕГА АЛЕКСАНДРОВИЧА

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. Общие положения.....	2
2. Сокращения и Термины.....	2
3. Подготовка к торгам.....	3
4. Условия участия в торгах.....	5
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

1. Общие положения

1.1. Настоящий Порядок определяет процедуру организации продажи движимого заложенного Имущества, принадлежащего на праве собственности Должнику, в отношении которого решением Арбитражного суда Республики Марий Эл по делу №А38-3811/2023 от «21» декабря 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.

2. Сокращения и Термины

2.1. **Должник** – Шеметов Олег Александрович («05» марта 1979 года рождения, ИНН 121520261704, место рождения: гор. Узловая Тульская область, адрес регистрации: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Панфилова, д. 30а, кв. 56).

2.2. **ЕФРСБ** – Единый федеральный реестр сведений о банкротстве.

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

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

2.5. **Залоговый кредитор** – Банк ВТБ (публичное акционерное общество).

2.6. **Имущество** – имущество, находящееся в залоге у Залогового кредитора на основании заключенного договора залога №V623/1009-0001856-Z01 от «24» мая 2023 года. Права Залогового кредитора в отношении Имущества подтверждены определением Арбитражного суда Республики Марий Эл по делу №А38-3811/2023 «06» мая 2024 года.

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

2.8. **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.

2.9. **Организатор торгов** – Финансовый управляющий.

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

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

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

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

2.14. **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».

2.15. **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.

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

3. Подготовка к торгам

3.1. Согласно отчету об оценке ООО «КБ «ГУДВИЛЛ» №16229-01-2023 от 19.01.2024 г. рыночная стоимость Имущества составляет 2,397,000.00 рублей. Таким образом, начальная цена продажи Имущества на первых торгах составляет 2,397,000.00 (два миллиона триста девяносто семь тысяч) рублей.

3.2. Состав Имущества:

№ лота	Наименование	Начальная стоимость на первых торгах, руб.
1	Квартира, общей площадью 32,6 кв. м., расположенная по адресу: 424000, Республика Марий-Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Панфилова, д. 30а, кв. 56, кадастровый номер 12:05:0303006:1365	2,397,000.00

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

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

3.4.1. Проведение Первых торгов;

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

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

3.4.4. Проведение торгов посредством публичного предложения.

3.5. 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.

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

3.7. 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.

3.8. Организатором торгов выступает финансовый управляющий Должника – **Мякишкова Юлия Николаевна**.

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

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

3.11. Особенности участия в торгах иностранных юридических лиц и граждан

определяются действующим законодательством.

- 3.12. Участник торгов действует лично или через представителя по доверенности.
- 3.13. Время и дата проведения торгов определяются Организатором торгов.
- 3.14. Расходы по регистрации перехода права собственности на проданное Имущество несет покупатель.
- 3.15. Организатор торгов в соответствии с настоящим Порядком:
 - 3.15.1. Организует подготовку и публикацию информационного сообщения о проведении открытых торгов в электронной форме по продаже Имущества Должника в ЕФРСБ;
 - 3.15.2. Подготавливает договор о задатке и проект договора купли-продажи;
 - 3.15.3. Заключает договор о проведении открытых торгов с Оператором электронной площадки;
 - 3.15.4. Предоставляет Оператору электронной площадки документы и сведения, установленные Приказом Минэкономразвития, необходимые для регистрации и предоставления заявки для регистрации и проведения электронных торгов;
 - 3.15.5. Подписывает протокол об определении участников торгов и направляет в день его подписания Оператору электронной площадки;
 - 3.15.6. Утверждает протокол о результатах проведения торгов;
 - 3.15.7. Заключает с Победителем торгов договор купли-продажи;
 - 3.15.8. Направляет в течение 3 (трех) рабочих дней со дня заключения договора купли-продажи сведения, определенные Приказом Минэкономразвития, в ЕФРСБ.
- 3.16. Информационное сообщение о проведении торгов должно быть опубликовано, в ЕФРСБ не менее чем за 30 (тридцать) дней до даты проведения торгов.
- 3.17. 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.
- 3.18. Для участия в торгах Заявитель должен внести задаток в размере **20 (двадцати) процентов** 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.
- 3.19. Задаток, внесенный Победителем торгов, засчитывается в счет оплаты приобретаемого Имущества (соответствующего лота).
- 3.20. 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.
- 3.21. 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.
- 3.22. Шаг аукциона устанавливается в размере **5 (пяти) процентов** от начальной цены продажи Имущества.

4. Условия участия в торгах

4.1. 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.

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

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

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

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

4.3.3. Номер контактного телефона, адрес электронной почты Заявителя;

4.3.4. 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.

4.4. 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.

4.5. 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.

4.6. 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.

4.7. 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.

4.8. 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.

4.9. 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.

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

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

4.11.1. Заявка на участие в торгах не соответствует установленным требованиям;

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

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

4.11.4. Указанный перечень оснований для отказа в регистрации заявки является исчерпывающим.

4.12. 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

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

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

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

5.1. 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.

5.2. При проведении открытых торгов устанавливается время приема предложений участников торгов о цене Имуущества Должника, составляющее один час от времени начала представления предложений о цене Имуущества Должника до истечения времени представления предложений о цене Имуущества Должника, но не более тридцати минут после представления последнего предложения о цене Имуущества Должника. Если в течение указанного времени ни одного предложения о более высокой цене Имуущества Должника не было представлено, открытые торги автоматически, при помощи программно-аппаратных средств электронной площадки, завершаются.

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

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

5.5. 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.

5.6. 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.

6. Проведение Повторных торгов

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

6.2. 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.

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

7.1. 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.

7.2. 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.

7.3. 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.

8. Проведение торгов посредством публичного предложения

8.1. 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.

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

8.3. 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.

8.4. 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.

8.5. Период, по истечении которого последовательно снижается цена

предложения, – **каждые 7 (семь) дней** с момента размещения сообщения о торгах на электронной площадке.

8.6. Величина снижения начальной цены (шаг снижения) за каждый период – **5%** от начальной цены публичного предложения.

8.7. 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.

8.8. 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.

8.9. 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.

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

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

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

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

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

8.12.3. Номер контактного телефона, адрес электронной почты Заявителя;

8.12.4. 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;

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

8.13. 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.

8.14. 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.

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

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

8.15.2. Представленные Претендентом документы не соответствуют установленным требованиям или сведения, содержащиеся в них, недостоверны;

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

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

8.16. Указанный перечень оснований для отказа в регистрации заявок является исчерпывающим.

8.17. 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.

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

8.19. 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.

8.20. 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

Мякишкова Юлия Николаевна



Muhammad A.H.

77 А Д 5438322

ДОВЕРЕННОСТЬ № 350000/4231-ДР

Город Москва, девятнадцатого декабря две тысячи двадцать третьего года.

БАНК ВТБ (ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО), идентификационный номер налогоплательщика (ИНН юридического лица): 7702070139, основной государственный регистрационный номер (ОГРН): 1027739609391, дата государственной регистрации: 17 октября 1990 года, наименование регистрирующего органа: Государственный банк РСФСР, Генеральная лицензия №1000. Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ о юридическом лице, зарегистрированном до 01.07.2002 серии 77 №005374791, внесена запись Межрайонной инспекцией МНС России №39 по г. Москве 22.11.2002, код причины постановки на учет (КПП): 784201001, адрес юридического лица: 191144, город Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, дом 11 (одиннадцать), литер А, юридическое лицо действует на основании Устава, наименование органа, зарегистрировавшего учредительный документ: Управление Федеральной налоговой службы по Санкт-Петербургу, дата регистрации: 16 ноября 2020 года, номер регистрации: ГРН 2207805478901, номер регистрации изменений: ГРН 2217802618780 от 04 августа 2021 года, ГРН 2217804303737 от 13 декабря 2021 года, ГРН 2237800271960 от 01 февраля 2023 года, ГРН 2237800956325 от 11 апреля 2023 года, ГРН 2237802026328 от 25 июля 2023 года, ГРН 2237802182264 от 14 августа 2023 года, далее - Банк ВТБ (ПАО), в лице руководителя Департамента администрирования сети - вице-президента **Нечаева Сергея Юрьевича**, 08 мая 1990 года рождения, место рождения: гор. Москва, гражданство: Российская Федерация, пол: мужской, паспорт 45 10 688871, выданный О-нием по р-ну Тропарево-Никулино ОУФМС России по гор. Москве в ЗАО 27 мая 2010 года, код подразделения 770-072, зарегистрированного по месту жительства по адресу: г. Москва, Вернадского пр-т, дом 93, корп. 1, кв. 161, действующего на основании доверенности № 350000/1174-ДН, удостоверенной Рябовым Романом Васильевичем, нотариусом города Москвы, 15 сентября 2023 года по реестру N 77/660-н/77-2023-4-3381, настоящей доверенностью уполномочивает работника Банка ВТБ (ПАО)

Малькова Андрея Николаевича, 11 апреля 1987 года рождения, место рождения: гор. Нерчинск Читинской обл., паспорт: 33 06 729852, выдан ТП УФМС России по Кировской области в Санчурском районе 04.07.2007, код подразделения 430-028, зарегистрированного по адресу: Республика Марий Эл, гор.Иошкар-Ола, ул. Эшкинина, дом 25, кв. 192 (далее - Представитель)

1. Представлять интересы Банка ВТБ (ПАО) в отношениях с органами государственной власти и местного самоуправления и иными юридическими и физическими лицами (резидентами и нерезидентами).

2. Совершать от имени Банка ВТБ (ПАО) следующие действия:

2.1. подписывать письма нотариусу (за исключением требования о досрочном истребовании задолженности), в государственные органы власти и управления в случае смерти должника.

3. В рамках работы по сопровождению кредитов (займов), кредитных линий, кредитором по которым является Банк ВТБ (ПАО), или по сопровождению кредитов (займов), кредитных линий по заключенным Банком ВТБ (ПАО) договорам об оказании услуг по сопровождению дебиторской задолженности третьих лиц, в рамках сделок по приобретению / продаже прав требования по кредитам (займам), залладных, а также в рамках работы с имуществом и имущественными правами, приобретаемыми / приобретенными Банком ВТБ (ПАО):

3.1. представлять интересы Банка ВТБ (ПАО) перед страховыми организациями, с которыми должники заключили договоры страхования, по любым вопросам, включая получение страхового возмещения;

г.Моск

3.2. подавать заявления и осуществлять иные действия, направленные на совершение нотариусом исполнительной надписи о взыскании задолженности в пользу Банка ВТБ (ПАО);

3.3. подписывать, представлять и получать документы (включая заявления, справки, банковские карточки, извещения, уведомления, реестры счетов), а также совершать иные действия необходимые для исполнения аккредитива в пользу Банка ВТБ (ПАО) как третьего лица;

3.4. требовать и получать от заемщиков / поручителей / залогодателей документы и информацию, обязанность по предоставлению которых вытекает из заключенных ими договоров;

3.5. осуществлять мониторинг, осмотр заложенного имущества;

3.6. представлять интересы Банка ВТБ (ПАО) при проведении переговоров и осуществлении иных мероприятий.

4. Представлять интересы Банка ВТБ (ПАО) в отношениях с налоговыми органами, в том числе по вопросам, связанным с получением выписок из Единого государственного реестра юридических лиц, Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей с правом передавать, получать, подписывать, в том числе электронной подписью, необходимые документы / выписки, а также совершать иные действия, связанные с осуществлением настоящего поручения.

5. Представлять интересы Банка ВТБ (ПАО) в отношениях с жилищно-эксплуатационными организациями, многофункциональными *центрами предоставления государственных (муниципальных) услуг, органами и организациями технической инвентаризации жилых и нежилых строений, Едиными информационно-расчетными центрами (далее - ЕИРЦ), организациями, оказывающими услуги по расчетному обслуживанию и услуги паспортного стола, государственными органами и органами местного самоуправления по земельным ресурсам и землеустройству, энергоснабжающими и эксплуатирующими организациями, в том числе газо-, электро-, водоснабжающими организациями.

6. Представлять интересы Банка ВТБ (ПАО) в органах принудительного исполнения (Федеральной службе судебных приставов) в органах и организациях, исполняющих требования, содержащиеся в исполнительных документах, по всем вопросам, связанным с исполнением исполнительных документов.

Представитель вправе знакомиться с материалами исполнительного производства, делать из них выписки, снимать с них копии, заявлять отводы; подписывать заявления; представлять дополнительные материалы, заявлять ходатайства, участвовать в совершении исполнительных действий, давать устные и письменные объяснения в процессе совершения исполнительных действий, приводить свои доводы по всем вопросам, возникающим в ходе исполнительного производства, получать на руки постановления судебного пристава-исполнителя, письма, справки, исполнять поручения судебного пристава-исполнителя в рамках исполнительных производств с участием Банка ВТБ (ПАО), возражать против ходатайств и доводов других лиц, участвующих в исполнительном производстве, обжаловать постановления судебного пристава-исполнителя и иных должностных лиц службы судебных приставов, их действия (бездействие), предъявлять и отзываться исполнительные документы, получать присужденное имущество (за исключением денежных средств и ценных бумаг), осуществлять иные права, вытекающие из Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве».

7. В рамках судопроизводства по делам о несостоятельности (банкротстве) представлять интересы Банка ВТБ (ПАО) на собраниях кредиторов с правом голосования по всем вопросам повестки дня собраний, в том числе по вопросу заключения мирового соглашения (за исключением мировых соглашений в делах о банкротстве юридических лиц).

Представитель вправе осуществлять права конкурсного кредитора, предусмотренные статьей 126 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», по заключению с конкурсными управляющими соглашений об условиях начисления процентов за период проведения конкурсного производства, в том числе подписывать соглашения с конкурсными управляющими об уменьшении размера процентов, начисляемых на требования Банка ВТБ (ПАО) как

77 А Д 5438323

конкурсного кредитора или более коротком сроке их начисления, а также дополнительные соглашения к указанным соглашениям и соглашения об их расторжении.

8. Заверять копии документов, предоставляемые внутренним структурным подразделением филиала Банка ВТБ (ПАО) органам государственной власти и местного самоуправления, и иным юридическим и физическим лицам.

При осуществлении указанных в настоящей доверенности полномочий Представитель вправе проводить переговоры, подписывать документы, подавать и получать документы, уплачивать все необходимые платежи, сборы и пошлины, совершать все необходимые действия по исполнению договоров.

Доверенность выдана сроком по четырнадцатое сентября две тысячи двадцать восьмого года, с запретом на передоверие полномочий по настоящей доверенности другим лицам.

Содержание статей 187-189 Гражданского кодекса Российской Федерации доверителю разъяснено.

Содержание настоящей доверенности доверителю зачитано вслух.

Я, как участник сделки, понимаю разъяснения нотариуса о правовых последствиях совершаемой сделки. Условия сделки соответствуют моим действительным намерениям.

Информация, установленная нотариусом с моих слов, внесена в текст сделки верно.

Руководитель Департамента
администрирования сети
вице-президент

ВТБ

 Нечаев Сергей Юрьевич

Российская Федерация

Город Москва

Девятнадцатого декабря две тысячи двадцать третьего года

Настоящая доверенность удостоверена мной, Малешиним Дмитрием Ярославовичем, нотариусом города Москвы.

Содержание доверенности соответствует волеизъявлению заявителя.

Доверенность подписана в моем присутствии.

Личность заявителя установлена, дееспособность проверена.


Правоспособность юридического лица и полномочия его представителя проверены.

Зарегистрировано в реестре: № 62/120-н/77-2023-2-1771.

Уплачено за совершение нотариального действия: 3300 руб. 00 коп.

Нотариальное действие совершено вне помещения нотариальной конторы: город Москва, Пресненская наб., дом 10, стр. 1, офис Банка ВТБ (ПАО).



 Д.Я. Малешин



30.390.742



Всего прошнуровано,
пронумеровано и скреплено
печатью И.И. Иванова
_____ листов.
Исполнитель И.И. Иванов



ГУДВИЛЛ
консалтинговое бюро

УТВЕРЖДАЮ
Директор ООО К/Б «Гудвилл»
А.Н. Машкина

ОТЧЕТ № 16229-01-2023

об оценке квартиры

Адрес: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола,
ул. Панфилова, д. 30а, кв. 56

Адрес по ФИАС/ По заданию: г Йошкар-Ола,
ул Панфилова, д 30А, кв 56

Дата определения стоимости: 19.01.2024

Заказчик: ПАО "Банк ВТБ"

Заемщик: Шеметов Олег Александрович

Исполнитель: ООО "Консалтинговое бюро "Гудвилл"

Дата составления: 19.01.2024

Йошкар-Ола • 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	12
3.3	Место расположения Объекта оценки	13
3.4	Фотографии Объекта оценки	14
4	ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ, АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	19
5	АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	21
6	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	22
7	МЕТОДИКА ОЦЕНКИ	23
7.1	Основные этапы процесса оценки	23
7.2	Основные понятия и терминология	23
7.3	Выбор подходов к оценке	24
8	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ 28	
8.1	Выбор объектов-аналогов	28
8.2	Расположение объекта оценки и объектов-аналогов	30
8.3	Обоснование корректировок	31
8.4	Определение стоимости оцениваемого объекта недвижимости	39
9	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	41
10	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	42
11	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	44
12	СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	45
13	Приложение 1. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ	46
14	Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА	56
15	Приложение 3. ДАННЫЕ РОСРЕЕСТРА	64
16	Приложение 4. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ	65

1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1 Задание на оценку

Параметр	Значение
Объект оценки	Недвижимое имущество (однокомнатная квартира 32,60 кв. м), расположенное по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Панфилова, д. 30а, кв. 56
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Недвижимое имущество (однокомнатная квартира 32,60 кв. м), расположенное по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Панфилова, д. 30а, кв. 56 Кадастровый/условный номер: 12:05:0303006:1365
Характеристика Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики Объекта оценки приведены: Выписка из ЕГРН от 13.01.2024 Задание на оценку от 19.01.2024 Протокол выезда и проверки состояния Предмета залога от 19.01.2024
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности в соответствии со следующими документами: Выписка из ЕГРН от 18.05.2023
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	19.01.2024
Специальные допущения / иные существенные допущения	Отсутствуют
Ограничения оценки	Отсутствуют
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Отчет об оценке, в том числе итоговая стоимость, может быть применен только для целей кредитования под залог ВТБ
Предполагаемые пользователи результата оценки и отчета об оценке (помямо Заказчика оценки)	ВТБ
Форма составления отчета об оценке	Электронный документ

Параметр	Значение
Формы представления итоговой стоимости	Оценка стоимости приводится без суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость
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 "СФСО"

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

1.3 Сведения об Оценщике и Заказчике

Параметр	Значение
Исполнитель	ООО "Консалтинговое бюро "Гудвилл", ИНН 1660080780, ОГРН 1051641051835 от 15.07.2005
Место нахождения Исполнителя	420110, Республика Татарстан, г. Казань, Проспект Победы, 66-77
Почтовый адрес Исполнителя	424000, Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский пр-кт, д. 38, оф. 207; 420064, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Г. Ахунова, д. 16 оф. 1001
Банковские реквизиты Исполнителя	р/с 40702810962000069267, в ПАО «Сбербанк», к/с 30101810600000000603, БИК 049205603
Контактная информация	Тел./факс г. Йошкар-Ола тел. 8(8362) 43-36-32; г. Казань 8(843) 249-15-34, email: info@kbgoodwill.ru
Сведения о страховом полисе Исполнителя	Страховой полис №433-548-176234/23, выдан СПАО «Ингосстрах», страховая сумма: 50 000 000 рублей, дата выдачи: 12.12.2023, срок действия: с 12.12.2023 по 11.12.2024.
Оценщик	Шаныгина Ольга Робертовна Почтовый адрес Оценщика: 424000, Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, Ленинский проспект, д. 38, оф. 207 Трудовой договор: № №3 от 01.09.2011 E-mail: yola@kbgoodwill.ru Номер контактного телефона: 43-36-32
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке НОУ «Московская Финансово-промышленная Академия» ПП №373775 от 21 апреля 2010 г.
Стаж в области оценочной деятельности	С 21.07.2009
Квалификационный аттестат	Аттестат по оценке недвижимости № 024589-1 от 08.07.2021 г. Дата выдачи аттестата: 08.07.2021
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	СРО "СФСО"(109147, г. Москва, ул. Марксистская, д. 34, стр. 10, оф. 20а), дата вступления 21.09.2018, дата выдачи св-ва 22.03.2023, номер в реестре СРО 706
Сведения о страховом полисе Оценщика	Страховое публичное акционерное общество "Ингосстрах", страховой полис №433-546-079845/23, страховая сумма: 5 000 000 рублей, дата выдачи: 22.06.2023, срок действия полиса: с 23.06.2023 по 22.06.2024
Привлекаемые к проведению оценки специалисты	Для проведения работ по оценке не привлекались другие специалисты, помимо указанного выше Оценщика.
Заказчик	ПАО "Банк ВТБ"

1.4 Основные факты и выводы

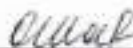
Параметр	Значение
Объект оценки	Недвижимое имущество (однокомнатная квартира 32,60 кв. м), расположенное по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Панфилова, д. 30а, кв. 56
Адрес по ФИАС	г Йошкар-Ола, ул Панфилова, д 30А, кв 56
Кадастровый/условный номер	12:05:0303006:1365
Правообладатели оцениваемого имущества	Шеметов Олег Александрович, Право собственности, дата получения права: 18.05.2023
Ограничения (обременения) права	Ипотека в силу закона
Дата осмотра	19.01.2024
Дата оценки	19.01.2024
Период проведения оценки	С 19.01.2024 по 19.01.2024
Основание для проведения оценки	Договор № 1/2021 от 06.05.2021
Официальный курс за 1 долл. США на дату оценки	88,6610 руб. за 1 долл. США
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке (НДС не облагается)	Сравнительный подход: 2 397 000 руб. Доходный подход: не применялся Затратный подход: не применялся
Рыночная стоимость Объекта оценки	2 397 000 (два миллиона триста девяносто семь тысяч) рублей, что по курсу ЦБ РФ на дату оценки составляет 27 036 (двадцать семь тысяч тридцать шесть) долларов США
Ликвидационная стоимость Объекта оценки	1 997 000 (один миллион девятьсот девяносто семь тысяч) рублей, что по курсу ЦБ РФ на дату оценки составляет 22 524 (двадцать две тысячи пятьсот двадцать четыре) доллара США

Оценщик

директор

Шаныгина Ольга Робертовна

Машина Анна Николаевна




М.П.

2 ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Отчет содержит профессиональное мнение специалистов Исполнителя относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что объект перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете. Мнение специалистов Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Ни Исполнитель, ни специалисты Исполнителя не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, экологических, юридических и природных условий, способных повлиять на стоимость Объекта оценки.
2. В процессе проведения оценки не проводил проверку подлинности, и соответствия законодательству предоставленных документов, в процессе оценки Оценщик исходил из достоверности всех данных предоставленных Заказчиком. Исполнитель не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения, относящиеся к Объекту оценки.
3. Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.
4. 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 объекта оценки 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 однокомнатная квартира, расположенная на 4-м этаже дома по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Панфилова, д. 30а, кв. 56, кадастровый/условный номер 12:05:0303006:1365.

Характеристика месторасположения	
Административный округ	г. Йошкар-Ола

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

Описание здания, подъезда	
Наименование жилого комплекса	-
Год постройки дома	1977 (технический паспорт)
Год последнего капитального ремонта	Не производился
Группа капитальности	II
Физический износ по данным БТИ, %	16
Физический износ здания, %	39 (определялся исходя из нормативного срока жизни для данного типа домов (120 лет) и результата визуального осмотра)
Серия дома	114-86
Этажность дома	5 (технический паспорт)
Материал стен	Панель (технический паспорт)

Описание здания, подъезда		
Характеристика перекрытий	Железобетонные (технический паспорт)	
Состояние подъезда	Хорошее	
Видимые дефекты фасада	Отсутствуют	
Благоустройство дома (наличие лифта, мусоропровода, кодового замка/домофона, консьержа)	Лифт	Нет
	Мусоропровод	Нет
	Охрана	Домофон
Наличие информации о признании здания аварийным/ветхим	Здание не является аварийным/ветхим. Источник информации: https://dom.gosuslugi.ru/#!/house-view?guid=0c131ed4-3a2d-4e3c-b337-5df69bb89864&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://www.reformagkh.ru/	
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	4
Тип планировки	Фиксированный
Количество комнат	1 (по данным Выписки из ЕГРН)
Площадь Объекта оценки, кв. м	32,60 (по данным Выписки из ЕГРН)
Общая площадь Объекта оценки с учетом летних помещений, кв. м	Нет данных
Площадь летних помещений, кв. м	Нет данных
Жилая площадь, кв. м	17,20 (по данным Выписки из ЕГРН)
Площадь кухни, кв. м	Нет данных
Наличие балкона/лоджии	Балкон (по данным Выписки из ЕГРН)
Вспомогательные и подсобные помещения, кв. м	Нет данных
Кол-во и тип санузлов	Совмещенный (по данным Выписки из ЕГРН)
Вид из окна	На улицу
Высота потолков, м	Нет данных
Наличие следов протечек на потолке	Не обнаружены
Видимые дефекты отделки	Нет
Отопительные приборы	В наличии
Прочие особенности объекта	Нет

Инженерное оборудование дома	
Холодное водоснабжение	Централизованное

Индикаторы оборудования дома	
Горячее водоснабжение	Централизованное (газовая колонка отсутствует)
Канализация	Централизованная
Электроснабжение	Централизованное
Газоснабжение	Присутствует
Отопление	Централизованное
Кухонная плита	Газовая
Сантехника/состояние	Стандарт/Хорошее

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

Юридический статус, согласно предоставленной документации	
Правообладатель	Шеметов Олег Александрович
Вид права	Право собственности, дата получения права: 18.05.2023
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	Фактическая планировка Объекта оценки не соответствует поэтажному плану БТИ
Поэтажный план (по документам БТИ)	

Описание планировки Объекта оценки	
Фактический план:	
Описание произведенного переоборудования (перепланировки)	Демонтирован шкаф поз. 2 в коридоре поз. 1, несущие стены не затронуты
Возможность согласования / стоимость, руб.	Согласование возможно /6000

Источники: 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 целюобразования в строительстве и нормативы эксплуатации зданий и сооружений: Учебно-методическое пособие. - С.-П.: ПИИО, 1997.

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

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

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

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

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

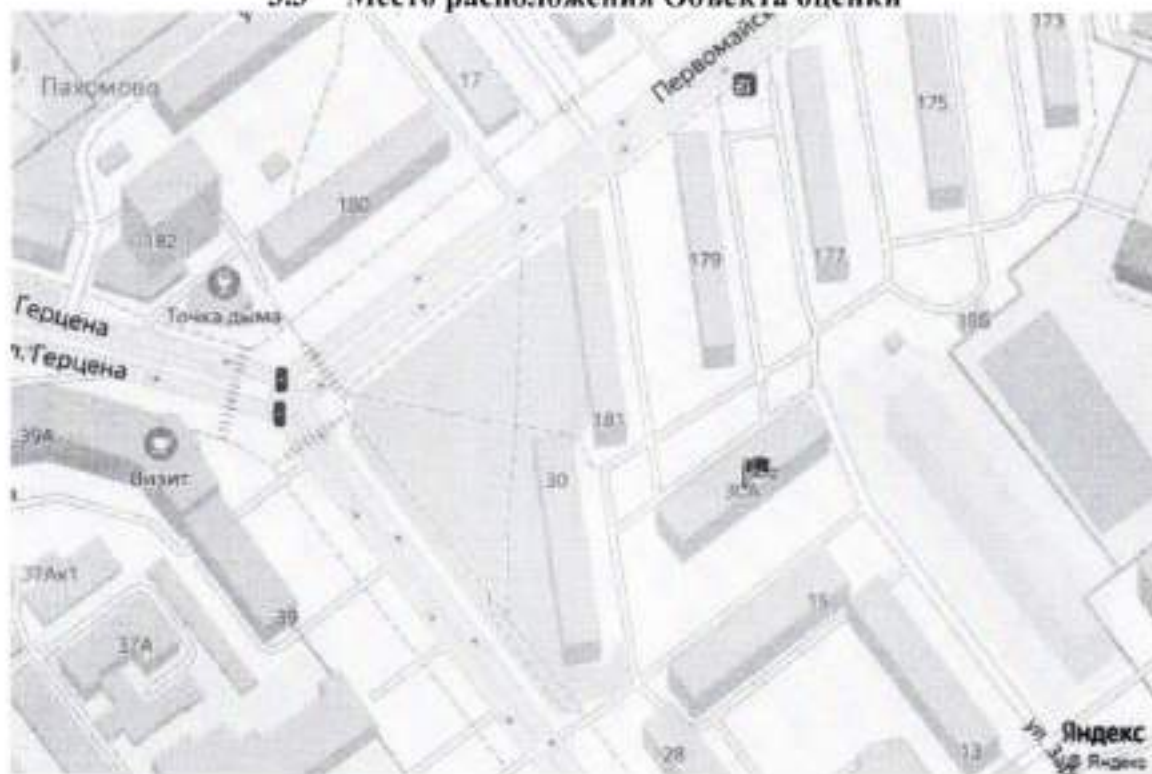
где: YO — год капитального ремонта здания; YB — год постройки здания; YA — год оценки; NL — продолжительность экономической жизни (срок службы).

Таблица 3.2.2. Расчет физического износа дома

Наименование	Нормативный срок жизни (срок службы), лет	Срок остаточной полезной жизни, лет	Эффективный возраст, лет	Физический износ, %
Здание, в котором расположен Объект оценки	120	73	47	39%

Физический износ здания, в котором расположен Объект оценки, рассчитанный методом анализа эффективного возраста в процентном выражении, составляет округленно 39%.

3.3 Место расположения Объекта оценки



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

Метка	Адрес	Номер аналога
флажок	Марий Эл, Йошкар-Ола, Панфилова, 30А, 56	Объект оценки

3.4 Фотографии Объекта оценки

1. Прилегающая территория



2. Фасад здания



3. Фасад здания



4. Номер дома



5. Вход в подъезд



6. Вход в подъезд



7. Лестничный марш



8. Лестничная площадка



9. Входная дверь



10. поз.1 Коридор



11. поз.1 Коридор



12. поз.3 Подсобное помещение



13. поз.3 Подсобное помещение



14. поз.4 Сан.узел



15. поз.4 Сан.узел



16. поз.5 Кухня



17. поз.5 Кухня



18. поз.5 Кухня



19. поз.5 Кухня



20. поз.6 Жилая комната



21. поз.6 Жилая комната



22. поз.6 Жилая комната



23. Балкон



24. Балкон



25. Вид из окна



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

Средняя стоимость в динамике за последний год

5 856 140 руб. - Средняя стоимость квартиры в Йошкар-Оле за декабрь 2023
+12% относительно ноября

93 059 руб. - Средняя стоимость кв. м в Йошкар-Оле за декабрь 2023
+14% относительно ноября

Стоимость квартиры в Йошкар-Оле в динамике за последний год

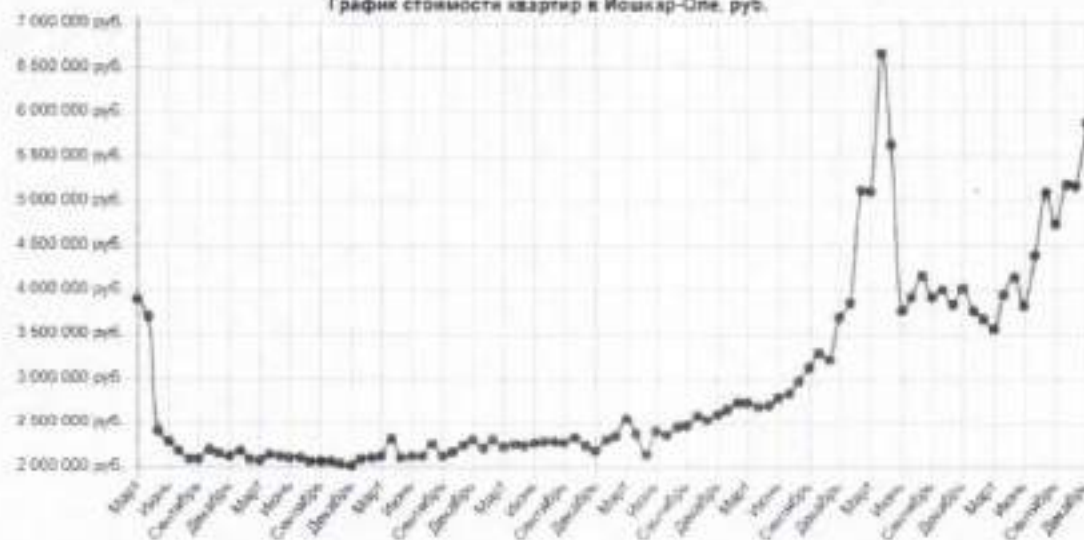
Валюта

Комнатность

За квартиру или м²

Тип квартиры

График стоимости квартир в Йошкар-Оле, руб.



Выбирая место для проживания, люди изучают транспортную доступность, наличие развитой инфраструктуры в районе, а значит, – и само месторасположение дома. Поэтому для них важно иметь возможность сравнить метро в районах Йошкар-Олы по ценовым показателям продажи на текущий момент, динамику и темп изменений, определить уровень доходности потенциального жилья.

Воспользуйтесь фильтром, чтобы выбрать количество комнат, тип объекта (вторичка или новостройки). Вы увидите отображение средней цены продажи за объект или за квадратный метр, а также расценки.

На данный момент на вторичном рынке средняя цена продажи квартиры:

- Однокомнатная – 3 157 579 руб., за месяц показатель изменился на -3 %;
- Двухкомнатная – 3 646 757 руб., где средняя цена изменилась на -3 %;
- Трехкомнатная – 6 566 983 руб., где показатель стоимости изменился на -8 %;
- Четырех- и многокомнатная – 7 078 906 руб., средняя цена изменилась на -24 %.

На первичном рынке средняя стоимость продажи по количеству комнат:

- Однокомнатная – 5 360 096 руб., за месяц показатель изменился на -33 %;
- Двухкомнатная – 8 246 218 руб., где средняя цена изменилась на -47 %;
- Трехкомнатная – 7 871 306 руб., где показатель стоимости изменился на 7 %;

Цены на продажу квартир за декабрь по районам

Таблица распределения по стоимости продажи квартир в районах за декабрь

Район	средняя стоимость квартиры руб.	изменения относительно данных за ноябрь	Цена за м ² , руб./м ²	изменения относительно данных за ноябрь	процент объявлений в городе
0 микрорайон	4 300 312	-24%	70 917	-11%	0%
Березово	нет данных	0%	нет данных	0%	0%
Большинский	нет данных	0%	нет данных	0%	0%
Восстл	нет данных	0%	нет данных	0%	0%
Восточный	нет данных	0%	нет данных	0%	0%
Гомово	2 743 677	-54%	74 730	-9%	0%
Дубки	нет данных	0%	нет данных	0%	0%
Западный	5 183 478	1%	104 899	17%	0%
Западный	нет данных	0%	нет данных	0%	0%
Заречный	6 646 547	30%	91 043	14%	0%
Звездный	нет данных	0%	нет данных	0%	0%
Интеграл	нет данных	0%	нет данных	0%	0%
Колодецкий	нет данных	0%	нет данных	0%	0%
Ленинский	нет данных	0%	нет данных	0%	0%
Машиностроитель	5 734 503	0%	102 089	0%	0%
Медведево	4 675 010	0%	93 461	0%	0%
Мирный	нет данных	0%	нет данных	0%	0%
Нарский	нет данных	0%	нет данных	0%	0%
Промысла	нет данных	0%	нет данных	0%	0%
Ремзавод	нет данных	0%	нет данных	0%	0%
Свердловка	нет данных	0%	нет данных	0%	0%
Семеновка	3 605 362	0%	78 633	0%	0%
Совбитый	3 781 940	-22%	59 661	-25%	0%
Тарханов	нет данных	0%	нет данных	0%	0%
Центр	3 779 651	-22%	71 511	-18%	0%
Частный сектор	нет данных	0%	нет данных	0%	0%
Шереметьево	нет данных	0%	нет данных	0%	0%

Цены на продажу квартир по районам

В этом разделе можно сравнивать между собой прайсы на продажу квартиры по районам. С помощью настроенных фильтров выберите отображение стоимости, количество комнат, отображение расценок за объект или за квадратный метр, тип объекта (вторичка или новостройка).

На вторичном рынке высокие цены на продажу жилья зафиксированы в районах:

- Однокомнатная – 3 745 141 руб., район Заводской
- Двухкомнатная – 3 837 797 руб., район Семеновка
- Трехкомнатная – 6 945 547 руб., район Заречный
- Четырех- и многокомнатная – 5 567 237 руб., район Сомбаткей

Дешевле квартира обойдется в районах:

- Однокомнатная – 2 743 877 руб., Гонзово
- Двухкомнатная – 3 323 954 руб., Центр
- Трехкомнатная – 2 545 778 руб., Сомбаткей
- Четырех- и многокомнатная – 3 233 422 руб., Центр

На первичном рынке дороже обойдется квартира в районах:

- Однокомнатная – 5 360 096 руб., Машиностроитель
- Двухкомнатная – 8 245 218 руб., Машиностроитель

Низкие цены установились в районах:

- Однокомнатная – 5 360 096 руб., Машиностроитель
- Двухкомнатная – 8 245 218 руб., Машиностроитель

Статистика о средних ценах по количеству комнат (от одно- до многокомнатной квартиры) выводится в форме таблицы. В ней вы можете изучить, как отличается стоимость за объект или за квадратный метр, проследить как изменялась средняя цена по отношению к предыдущему месяцу в процентах, рассмотреть соотношения по объему предложений в разрезе комнат в базе портала недвижимости.

*<https://yoshkar-ola.naukidom.com/kemy?idtyro-kupit>

5 АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

Таблица 5.1.1. Градация ликвидности имущества

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

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

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

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

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

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 зонаобразованию, 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 предположениях 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 аналогами;
- 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	Йошкар-Ола, г Йошкар-Ола, ул Первомайская, д 150	Йошкар-Ола, г Йошкар-Ола, Ленинский пр-кт, д. 36	Йошкар-Ола, г Йошкар-Ола, ул Пархоменко, д. 16	Йошкар-Ола, г Йошкар-Ола, ул Советская, д. 165	Йошкар-Ола, г Йошкар-Ола, ул Караз Маркса, д. 114
Источники информации	https://yoshkar-ola.domclick.ru/card/sale_at_1958738476	https://yoshkar-ola.domclick.ru/card/sale_at_2055766609	https://yoshkar-ola.cian.ru/sale/flat/275300526/	https://yoshkar-ola.domclick.ru/card/sale_at_1992548402	https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kvartiry/1-k_kvartira_33_m_56_et_17_93817484
Контактная информация	89061378459	89061375821	+7 904 724-62-18	89061389462	89877203457
Цена предложения, руб.	2 790 000	2 650 000	2 650 000	3 290 000	2 800 000
Цена за 1 кв. м, руб.	88 571	83 861	88 333	82 250	84 848
Вид сделки	Чистая	Чистая	Чистая	Чистая	Чистая
Населенный пункт	Йошкар-Ола	Йошкар-Ола	Йошкар-Ола	Йошкар-Ола	Йошкар-Ола
Тип дома (материал стен)	Кирпич	Кирпич	Панель	Кирпич	Кирпич
Этаж	3/4	2/4	1/5	6/6	5/6
Площадь, кв. м	31,50	31,60	30,00	40,00	33,00
Визуальное состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Отличное (евроремонт)	Хорошее состояние	Хорошее состояние

8.2 Расположение объекта оценки и объектов-аналогов



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

Метка	Адрес	Номер аналога
флажок	Марий Эл, Йошкар-Ола, Панфилова, 30А, 56	Объект оценки
1	Йошкар-Ола, г Йошкар-Ола, ул Первомайская, д 150	1
2	Йошкар-Ола, г Йошкар-Ола, Ленинский пр-кт, д 36	2
3	Йошкар-Ола, г Йошкар-Ола, ул Пархоменко, д 16	3
4	Йошкар-Ола, г Йошкар-Ола, ул Советская, д 165	4
5	Йошкар-Ола, г Йошкар-Ола, ул Карла Маркса, д 114	5

8.3 Обоснование корректировок

Корректировка на уторговывание.

Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цены объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной стороны – продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Её величина зависит от устойчивости рынка.

Скидки на торг, уторгование при продаже квартир на 01.07.2023

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 12.07.2023 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomesah/299-korrektirovki-kvartir-opublikovano-12-07-2023-g)

- коэффициенты перехода от цены рекламного предложения квартиры к рыночной цене. Коэффициенты скидки на торг при продаже новых квартир и вторичного рынка - соотношение цен сделок (рыночных цен) к ценам опубликованных рекламных предложений квартир.

По сложившейся рыночной практике продавцы и покупатели окончательно договариваются и совершают сделку купли-продажи по цене, несколько меньшей, чем цена, указанная в рекламном объявлении. Если цена рекламного предложения близка к рыночной стоимости или даже ниже рыночной, то такие квартиры продаются с нормальным сроком реализации и в первую очередь. Если же продавец значительно завысил цену рекламного предложения, то его квартира "зависает" без звонков со стороны потенциальных покупателей до того времени, когда цена будет снижена до реального уровня с учетом небольшой скидки на торг. Поэтому в экспозиции рекламных объявлений сайтов порядка 30% предложений излишне завышенные (такие квартиры никогда не продадутся по завышенной цене).

На основании on-line-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей портала Statriel (<http://www.statriel.ru/>), проведенного за истекший квартал

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,88	0,96	0,93	0,94	0,93	0,92
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,85	0,96	0,92	0,93	0,92	0,90
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,83	0,94	0,90	0,92	0,91	0,88
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
7	Парковочное место, машино-место	0,90	0,95	0,93	0,94	0,93	0,92

- нижняя граница - объекты, более удаленные от административного центра, изношенные.

- верхняя граница - объекты, приближенные к административному центру, в хорошем техническом состоянии.

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):

- **А-группа:** город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий.

- **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий.

- **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

<https://statriel.ru/statistika-rynka/>

Корректировка на торг для многоквартирного жилого дома вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м. принята -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.

По объекту оценки и объектам аналогам установлена чистая продажа, корректировка не требуется.

Корректировка на материал стен дома.

на Материал стен многоквартирного жилого дома - корректировки на 01.07.2023 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 12.07.2023 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij299-korrektirovki-kvartir-opublikovano-12-07-2023-g)

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Тип (конструкцию, материал стен) многоквартирного жилого дома - отношения удельных рыночных цен квартир, расположенных в разных по конструкции многоквартирных домах.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, подкня/балкон), расположенных в различных по конструкции многоквартирных жилых домах.

Итоги расчета СтатРиент (<http://www.statrient.ru/>) на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Тип многоквартирного жилого дома	Характеристика конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Кирпичные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - преимущественно кирпичные			1,00
Монолитные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из монолитного железобетона. Стены - из монолитного железобетона, кирпичные или блочные - утепленные	0,99	1,06	1,02
Панельные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - крупнопанельные из ячеистого железобетона	0,93	0,98	0,95
Смешанного типа	Фундамент - каменный ленточный. Стены - каменные из легих материалов. Балки перекрытия и покрытия - металлические или деревянные. Крыша - скатная деревянная	0,89	0,96	0,92
Деревянные здания	Фундамент - каменный. Перекрытия - деревянные или по металлическим балкам. Стены, перегородки, крыши - деревянные	0,44	0,73	0,57

<https://statrient.ru/statistika-rynka/>

Материал стен дома объекта оценки и объекта-аналога №3 панельный, корректировка не водится. Для аналогов №1,2,4,5, расположенных в кирпичных домах, вводится корректировка -5%.

Корректировка на этаж.

на Этаж расположения квартиры в многоквартирном доме - корректировки на 01.07.2023 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 12.07.2023 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/299-korrektirovki-kvartir-opublikovano-12-07-2023-g)

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Этаж расположения - отношения удельных рыночных цен квартир, расположенных на разных этажах многоквартирного дома, при прочих аналогичных характеристиках.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся расположением на этаже многоквартирного дома.

Итоги расчетов СтатРиелт (<http://www.statrielt.ru/>) на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
	на средних этажах:			
1	с 2* до 9 этажа (кроме верхнего)			1,00
2	с 9 до 14 этажа (кроме верхнего)**	0,93	1,03	0,97
3	с 14 этажа и выше (кроме верхнего)***	0,91	1,02	0,95
	на крайних этажах:			
4	на 1-м этаже, если нет дефицита нежилых помещений в окружении, или невозможен перевод в нежилое помещение, или из квартиры невозможно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком, или на 2-м этаже здания с 1-м этажом коммерческого назначения	0,88	0,98	0,92
5	на 1 этаже при наличии дефицита нежилых помещений в окружении, и если возможен перевод в нежилое помещение, и если из квартиры можно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком - с перспективой перевода в коммерческую недвижимость	0,97	1,04	1,00
7	на верхнем этаже (в зависимости от наличия технического этажа, лифта)	0,92	0,97	0,94
8	Среднерыночные затраты на переоборудование в нежилое помещение (при условии технической и юридической возможности), % от цены квартиры	5,4%	11,2%	7,8%

Применение:

1. Для квартир с панорамным видом города или природного ландшафта ("видовые") необходимо учитывать также корректировки "на Вид из окон квартиры".

2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах нижней и верхней границ значений.

*- или с 3-го этажа – для зданий с первым этажом коммерческого назначения.

** - в многоквартирных мелкосерийных домах (или построенных по авторским проектам) ощутимых отличий удельной стоимости аналогичных квартир, расположенных на разных этажах (кроме верхнего), не выявлено. Корректировка на этаж - 1,0.

*** - в высотных домах в плотной окружающей застройке высотными зданиями при повышении этажа расположения квартиры цена иногда увеличивается в пределах верхней границы.

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/>

Объект оценки расположен на среднем этаже жилого дома, как и объекты аналоги №1,2,5, корректировка не вводится. Для аналога №3, расположенного на первом этаже жилого дома, вводится корректировка 2%. Для аналога №4, расположенного на последнем этаже жилого дома, вводится корректировка 3%.

Корректировка на общую площадь.

Площадь объекта оказывает определенное влияние на удельную стоимость квадратного метра оцениваемой площади. Корректировка рассчитана согласно "Справочника оценщика недвижимости -2022. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости". Под редакцией Л. А. Лейфера.

Значение корректировки на площадь

Данные для корректировки цен квартир в городах с численностью менее миллиона из групп: 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье					
Площадь, кв.м.		аналог			
		<30	30-50	50-90	90-150
объект оценки	<30	1,00	1,07	1,05	1,17
	30-50	0,93	1,00	1,07	1,09
	50-90	0,87	0,93	1,00	1,02
	90-150	0,85	0,92	0,98	1,00

Расчет корректировки на площадь

наименование	объект оценки	объект аналог №1	объект аналог №2	объект аналог №3	объект аналог №4	объект аналог №5
Площадь, кв.м.	32,6	31,5	31,6	30	40	33
Корректировка, коэф.		1	1	1	1	1

Корректировка на местоположение.

Местоположение изначально определяет степень привлекательности объекта недвижимости. Хорошее местоположение характеризуется удобными подъездными путями, хорошим сообщением с основными транспортными артериями города. В нашем случае корректировка по данному фактору не проводилась, так как объекты-аналоги и оцениваемый объект находятся в одном районе г. Йошкар-Ола, имеют одинаковые локальные характеристики местоположения.

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	Под чистовую отделку	Среднее значение стоимости / требуется косметический ремонт	Хорошее состояние	Отличное (евроремонт)	Ремонт premium класса
Без отделки / требуется капитальный ремонт	от 0	от -3000	от -5000	от -8000	от -14000	от -19000
Под чистовую отделку	от 3000	от 0	от -2000	от -5000	от -11000	от -16000
Среднее значение стоимости / требуется косметический ремонт	от 5000	от 2000	от 0	от -3000	от -9000	от -14000
Хорошее состояние	от 8000	от 5000	от 3000	от 0	от -6000	от -11000
Отличное (евроремонт)	от 14000	от 11000	от 9000	от 6000	от 0	от -5000
Ремонт premium класса	от 19000	от 16000	от 14000	от 11000	от 5000	от 0

Описание ремонтных работ

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

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

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

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

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

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

Внесение весовых коэффициентов

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

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

где:

K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S_i – общее количество корректировок i-ого аналога;

8.4 Определение стоимости оцениваемого объекта недвижимости

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

2 396 816 (два миллиона триста девяносто шесть тысяч восемьсот шестнадцать) рублей, что по курсу ЦБ РФ на дату оценки составляет **27 033** (двадцать семь тысяч тридцать три) доллара 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	Марий Эл, Йошкар-Ола, Папфилова, 30А, 56	Йошкар-Ола, г. Йошкар-Ола, ул. Первомайская №4, д. 150	0,0%	Йошкар-Ола, г. Йошкар-Ола, Ленинский пр-кт, д. 36	0,0%	Йошкар-Ола, г. Йошкар-Ола, ул. Пархоменко, д. 16	0,0%	Йошкар-Ола, г. Йошкар-Ола, ул. Советская, д. 165	0,0%	Йошкар-Ола, г. Йошкар-Ола, ул. Карла Маркса, д. 114	0,0%
Цена предложения, руб.	—	2 790 000	2 650 000	2 650 000	2 650 000	3 290 000	2 800 000				
Цена за 1 кв. м, руб.	—	88 371	83 861	88 333	82 250	84 848					
Угловое здание	—	-6,0%	-6,0%	-6,0%	-6,0%	-6,0%					
Скорректированная цена предложения за 1 кв. м, руб.	—	83 257	78 829	83 033	77 315	79 758					
Вид сделки	Чистая продажа	Чистая	0,0%	Чистая	0,0%	Чистая	0,0%	Чистая	0,0%	Чистая	
Тип дома (интервал ступ)	Панель	Кирпич	-5,0%	Кирпич	-5,0%	Панель	0,0%	Кирпич	-5,0%	Кирпич	
Этаж	4	3/4	0,0%	2/4	0,0%	1/5	2,0%	6/6	3,0%	5/6	
Площадь, кв. м	32,60	31,50	0,0%	31,60	0,0%	30,00	0,0%	40,00	0,0%	33,00	
Общая процентная поправка		-11,0%	-11,0%	-11,0%	-4,0%	-4,0%	-8,0%	-8,0%	-11,0%	-11,0%	
Фактические состояние	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	Хорошее состояние	-3 000	Хорошее состояние	-3 000	Отличное (евроремонт)	-9 000	Хорошее состояние	-3 000	Хорошее состояние	
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.		75 829	71 636	75 800	72 670	72 515					
Весовые коэффициенты		0,2031	0,2031	0,2031	0,2031	0,1875					
Средневзвешенная стоимость 1 кв. м, руб.											
73 706											
Стоимость Объекта оценки, руб.											
2 402 816											
Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб.											
2 396 816											

9 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

- Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей. На рынке недвижимости имеется достаточное для корректной оценки количество предложений по продаже жилых помещений.
- Доходный подход для определения стоимости объекта не применялся ввиду того, что приобретение квартиры для последующей сдачи ее в аренду нетипично на рынке. Большая доля квартир приобретается лицами для собственного проживания. Поэтому цены на рынке формируются не уровнем возможной доходности, а уровнем платежеспособного спроса на квартиры.
- Затратный подход не применялся, поскольку строительство отдельно взятой квартиры является объективно невозможным, расчет же рыночной стоимости квартиры пропорционально её объему в общем строительном объеме здания дает в высшей степени спорные результаты, т. к. такой подход не учитывает существенные отличия в стоимости строительства различных конструктивных элементов здания.

С учетом 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	2 396 816	1,0	2 397 000
Доходный подход	Не применялся	—	—

Источник: расчеты ООО «Консалтинговое бюро «Гудвилл»

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Панфилова, д. 30а, кв. 56, составляет: 2 397 000 (два миллиона триста девяносто семь тысяч) рублей, что по курсу ЦБ РФ на дату оценки составляет 27 036 (двадцать семь тысяч тридцать шесть) 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:

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

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

Величина t_d , в свою очередь, рассчитывается по формуле:

$$t_d = t_{рд} - t_{ф}$$

где,

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

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

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

В качестве годовой ставки дисконта принята среднерыночная среднесрочная ставка доходности рынка ГКО и ОФЗ на дату оценки, которая составляет 12,30% (Московская биржа. <http://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/>).

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

Таблица 10.1.1. Зависимость типа спроса от факторов.

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

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализация объекта	Подтип спроса
Незначительное	Значительное	Абсолютно неэластичный

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

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

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

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

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

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

Таблица 10.1.3. Расчет ликвидационной стоимости объекта оценки

Наименование	Значение
Рыночная стоимость (СР), руб.	2 397 000
Количество периодов начисления процентов в течение года (m)	12
Годовая ставка дисконта (i), %	12,30
Продолжительность разумно долгого периода экспозиции объекта (trd), лет	0,25
Продолжительность фиксированного периода экспозиции объекта (trf), лет	0,08
Коэффициент, учитывающий эластичность спроса по цене	0,85
Ликвидационная стоимость (Сл), руб. (округленно)	1 997 000

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

Таким образом, ликвидационная стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Панфилова, д. 30а, кв. 56, составляет: 1 997 000 (один миллион девятьсот девяносто семь тысяч) рублей

II 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):

- Выписка из ЕГРН от 13.01.2024;
- Задание на оценку от 19.01.2024;
- Протокол выезда и проверки состояния Предмета залога от 19.01.2024;

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 "СФСО"

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



СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016 г. регистрационный № 0017.

Оценщик:

Шаныгина Ольга Робертовна

паспорт: серия 8814 № 171552, выдан 04.07.2014 г.
ОТДЕЛОМ УФМС РОССИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ МАРИЙ ЭЛ
В Г. ЙОШКАР-ОЛЕ
Код подразделения: 120-001

включен в реестр СРО «СФСО»:

21.09.2018, регистрационный № 706

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства 1 год с даты выдачи.

Выдано «22» марта 2023 г.

Президент

М.П.



М.А. Скотов

0300

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»
зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков
23 декабря 2016 года за № 0017

ИНГОССТРАХ

ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-546-079845/23

«23» июня 2023 г.

г. Пенза-Ога

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Шавыгина Ольга Робертовна Паспортные данные: Паспорт гражданина РФ серия 08 14 №171552 выдан Отделом УФМС России по Республике Марий Эл в городе Пенза-Ога 04.07.2014 г. Адрес регистрации: г. Пенза-Ога, ул. Пушкина, д.20, кв.6
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховая публично-акционерная компания «Ингосстрах» Россия, 115033, Москва, ул. Петровка, 12 стр.2. ИНН: 7705042179 Филиал СПАО «Ингосстрах» в Республике Марий Эл 42008, Республика Марий Эл, г. Пенза-Ога, ул. Вокзальная, д.3
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):	3.1. С «23» июня 2023 г. по «23» июня 2024 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в период, предусмотренный настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор направляет удовлетворительно требованиям (исключительно претензий) в отношении реального ущерба, причиняемого в Период страхования, заключенные Страхователем в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации. 3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять страховую деятельность.
4. СТРАХОВАЯ СУММА:	4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 5 000 000,00 (Пять миллионов рублей). 4.1.1. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере 5 000 000,00 (Пять миллионов рублей). 4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000,00 (Сто тысяч рублей).
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. 2 100,00 (две тысячи сто рублей) за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «23» июня 2023 г. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет возникновения правовых последствий для его сторон.
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомился с ними и одобряет их условия.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Объектом страхования по настоящему Договору является имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба имуществу, заключенному договор на проведение оценки, и (или) иных третьих лиц. 7.2. Объекты страхования также включают не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с иными обязательствами по Страхованию Расходов на защиту.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или решением Страхователя, с письменного согласия Страхователя факт причинения ущерба действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба. 8.2. Страховым случаем также является возмещение у Страхователя расходов на защиту при наличии дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий. 8.3. Страховая сумма по настоящему Договору распределяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, выехавших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
10. ФРАНШИЗА:	10.1. По настоящему Договору франшизы не устанавливается.
11. УВЕДОМЛЕНИЕ:	11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом если уведомление направлено почтовым отправлением по адресу, указанному в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора, или уведомление направлено в виде сообщения электронной почты, по адресу, указанному в таблице, телефонным или иным способом, указанным в таблице.

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	info@kbgoodwill.ru	info@ingosstrakh.ru, info@ogp.ingosstrakh.ru
телефонный адрес:	79271175164	79262428479

СТРАХОВАТЕЛЬ: Шавыгина Ольга Робертовна

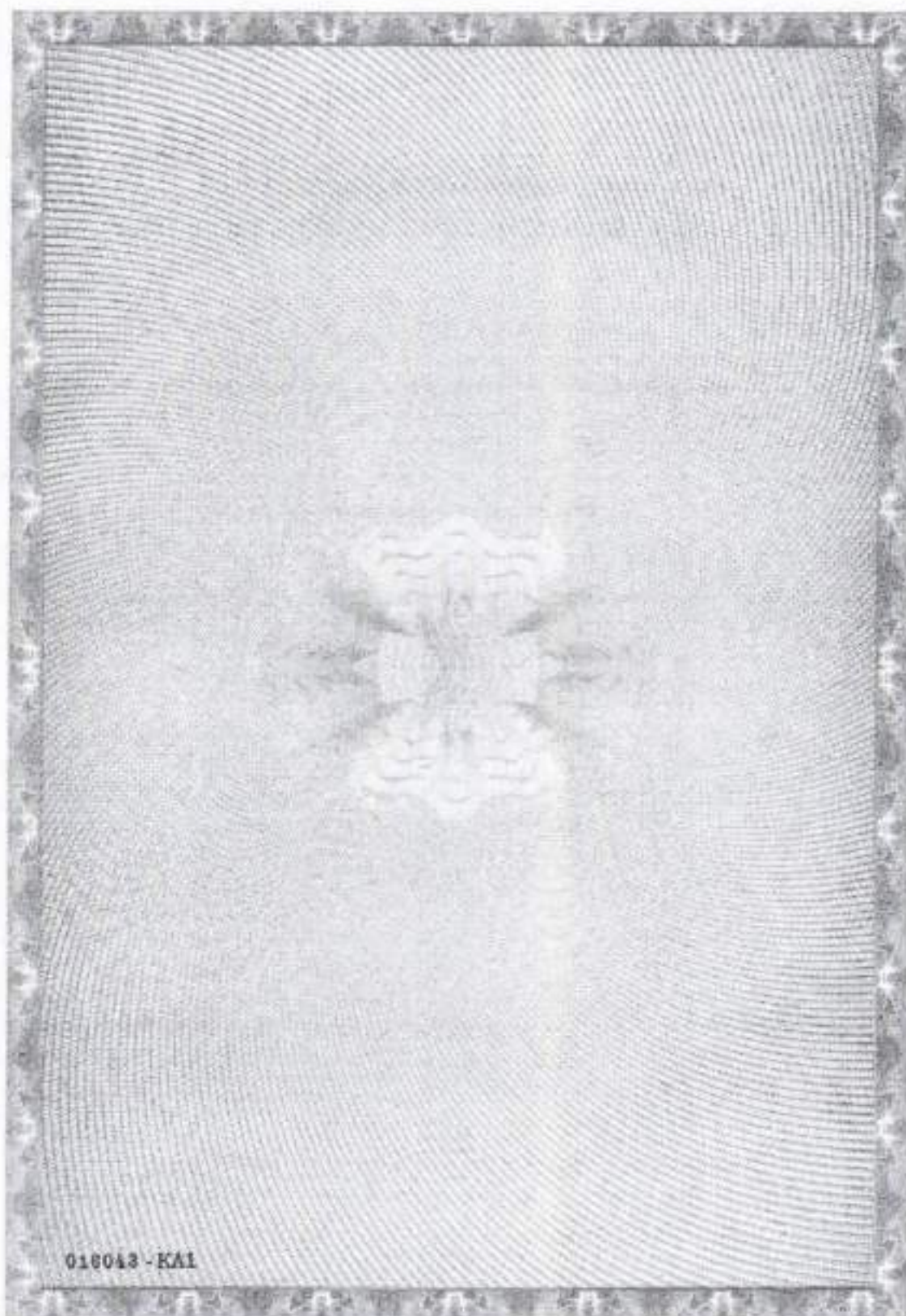
От Страхователя: 

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:  Г.И. ПавловДиректор филиала в Республике Марий Эл по страхованию
Договоры страхования № 433-546-079845/23 от 23.06.2023

Иск. Сергеева И.К. от 23.06.2023





016043 - KAI



ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ

info@fso.ru
+7 (495) 107-93-70

**Выписка
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Шаныгина Ольга Робертовна

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

о том, что

Шаныгина Ольга Робертовна

(Ф.И.О. члена)

является членом Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»,
включен(а) в реестр оценщиков 21.09.2018 г. за регистрационным № 706

(сведения о членстве включены в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

Данные сведения предоставлены по состоянию на «21» сентября 2018г.

Дата составления выписки «21» сентября 2018г.

Генеральный директор
Саморегулируемой организации
«Союз «Федерация Специалистов
Оценщиков»

Минимулин Д.В.

МП



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»
ОГРН 1157700016539 от 16.10.2015 ИНН 7709470802
109147, г.Москва, ул.Марксистская, д.34, корп.10



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ВЫСШЕЙ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 № 373775

Настоящий диплом выдан **Кирилловой Ольге Робертовне**
в том, что она(а) с **21 октября 2023** по **21 апреля 2024**
прошла(а) профессиональную переподготовку в (на) **НОУ ВПО «Московская финансово-промышленная академия»**

по программе
«Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

Государственная аккредитация качества образования от 21 апреля 2010 г.
указом ректора (комитета качества) **Кирилловой Ольги Робертовны**

на основе профессиональной деятельности в сфере **ОЦЕНКИ
СТОИМОСТИ ПРЕДПРИЯТИЯ (БИЗНЕСА)**



г. Москва № 010

Диплом является государственной документацией
и профессиональной принадлежностью

Диплом дан поименно на основе личного дела
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 212

Приложение к договору № ПП-1
393775

Фамилия, имя, отчество Курчалова
Ольга
Робертовна

имеет документ об образовании _____ именно, высшего профессионального
Диплом о высшем образовании

С. 01* октября 2009 г., по 21* апреля 2010 г.

принял(а) профессиональную подготовку в (на)

ИП/ ИП/ * Московский филиал «Финансово-промышленная академия»
«Финансово-промышленная академия»

инженерного профессионального образования

по программе профессиональной переподготовки

инженеров

«Сфера ответственности организации (бухгалтер)»

инженерного профессионального образования

принял(а) стажировку в (на) по месту основной работы
инженерного образования

инженерного образования

ведет(а) аттестационную работу на тему

Особенности составления отчетности для ЕНВД

составляющей (ИП/С, услуги/ИП/С, услуги, ИП/С)

ИНГОССТРАХ

ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
(УПРЕДОПРЕДЕЛЕННОЕ СТРАХОВАНИЕ)
№ 433-548-176234/23



1. СТРАХОВАТЕЛЬ	1.1. Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговое Бюро "Гудвилл"» ИНН 500000780 Победы Пы-ст 06-77
2. СТРАХОВАЩИЙ	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, Москва, ул. Петровка, 12 стр.2. Лицензия Центрального Банка Российской Федерации ОИ № 0028 от 23.06.2016 г. Филиал ОАО «Ингосстрах» в Республике Татарстан (Татарст) 420101 г.Казань, ул.Петербургская, д.42
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ)	3.1. С «12» декабря 2023 г. по «11» декабря 2024 г., оба даты включительно, при условии оплаты страховой премии в полном, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор подлежит требованиям, изложенным Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока моратория давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности. 3.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (искусственные претензии), связанные с нарушением нормативных актов и условий, действующих Страхователем (физическим, законным или Страхователем трудовой договор) в течение Периода страхования.
4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВАЩИКА)	4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере 50 000 000,00 (пятидесять миллионов рублей 00 копеек). 4.1.1. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере 50 000 000,00 (пятидесять миллионов рублей 00 копеек). 4.2. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	5.1. Страховая премия устанавливается в размере 16 300,00 (шестнадцать тысяч триста рублей 00 копеек) за период страхования. 5.2. Оплата страховой премии производится одновременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «12» декабря 2023 г. 5.3. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.2, настоящий Договор как для уплаты страховой премии, настоящий Договор признается не вступившим в силу и не влечет никаких правовых последствий для его сторон.
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности изданными от 05.05.2019 г. (далее – Правила страхования), перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомился с ними и одобряет их условия.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	7.1. Объекты страхования являются не принадлежащие застрахователю Российской Федерации искусственные объекты Страхователя, связанные с его разделом ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба Выплатополучателям (Третьим лицам), включая гражданские вредные исходы, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиком, законным или Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности в Российской Федерации, нарушая федеральные стандарты оценки, иные нормативные правовые акты Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	8.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить ущерб, причиненный искусственным объектам Третьим лицам, включая вред, причиненный исходу Третьим лицам, в результате нарушения нормативных актов, условий, действующих Страхователем (оценщиком, законным или Страхователем трудовой договор) в истории в том числе при выполнении и нарушении договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности. 8.2. Страховым случаем считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре. 8.3. Момент наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления в Страхователя искусственной претензии о возмещении ущерба, причиненного искусственным объектам Третьим лицам. При этом под предъявлением искусственной претензии понимается как предъявление Третьим лицам Страхователем письменной претензии, содержащей в возмещение ущерба или моратория давности, так и уведомление Страхователя о том, что нарушение нормативных актов, условий и(или) стандартов, законных или Страхователем трудовой договор) требования к причинению ущерба искусственным объектам Третьим лицам.
9. ТРЕТЬИ ЛИЦА	9.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются: 9.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем; 9.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиком, законным или Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.
10. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ	10.1. В случае страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, выплаченого размера, указанного в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2. Правил страхования, 10.2. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.
11. ИСКЛЮЧЕНИЯ	11.1. В соответствии с Разделом 6 Правил страхования. 11.2. Также по настоящему Договору не признаются страховым случаем возникновения обязанности Страхователя возместить ущерб, причиненный Третьим лицам вследствие злоупотребления Страхователем оценочной деятельностью, направленной на установление в отношении объекта оценки недоброй репутации.

Страхователь

1

Страховщик

12. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА

12.1. Все изменения к условиям настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на последней подписанной Сторонами путем оформления дополнения к Договору, которое после его подписания становится неотъемлемой частью Договора.

13. УВЕДОМЛЕНИЯ

13.1. Все письма и уведомления, направленные Страхователем в адрес Страхователя в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий:

13.1.1. уведомление направлено почтовым отправлением по адресу, указанному в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора;

13.1.2. уведомление направлено в виде сообщения электронной почты Сторонами осуществляем по следующим адресам электронной почты: со стороны Страхователя - info@goodwill.ru, со стороны Страховщика - info@vniestrokh.ru;

13.1.3. телефонным звонком, осуществляемым по следующим телефонам: со стороны Страхователя - _____, со стороны Страховщика - +7(495)73-62-02.

СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговое бюро «Гудвилл»

СТРАХОВЩИК: ОАО «Внештрах»

От Страхователя: *[Подпись]*

От Страховщика: *[Подпись]*



Страхователь *[Подпись]*

Страховщик _____



ГУДВИЛЛ
консалтинговое бюро

ООО «Консалтинговое бюро «Гудвилл»
ИНН 1660080780, КПП 163001001
www.Gudvill.ru

Сведения об оценщиках ООО «КБ «Гудвилл» (по состоянию на 01.11.2023 г.)

№ п/п	Ф.И.О., дата и место рождения	Действительность решения арбитражного диссертационного совета	Решение документа об образовании, подтверждающего получение профессиональных знаний квалификационная аттестация с указанием направления оценки	Наименование специализированной организации (СРО) и решения диссертационного совета о количестве оценщиков в СРО	Решение документа, подтверждающего факт выполнения обязательств размера страховой суммы, срок действия договора	Стаж работы в оценочной деятельности	Средняя годовая оценка
1	Машкина Анна Павловна, 07.12.1983 г.р., г. Волжар-Ольга	Срок действия: № 2 от 23.08.2019 г.	Профессиональный оценщик «Область» профессиональный персонал ООО «Мобилити» филиал «Промышленная Аудитория» ПИ №044561 от 23 июля 2008 г.г. - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Область» №024590-1 от 08.07.2021 г. - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Область» №024591-2 от 08.07.2021 г.	Действительный член Межрегиональной специализированной оценочной организации - Исполнительное партнерство «ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ОЦЕНЩИКОВ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ» Москва, 4-я ул. 5 Марта, д.16 (франчайзинговый № 804-17)	Страховщик – СТОАО «Деловая линия», Договор страхования №333-346-019767-23. Период действия договора страхования с 18.02.2023 г. по 17.02.2024 г., лимит ответственности страховой суммы 3 000 000 (Три миллиона) рублей	15	Оценка акций и иных объектов движимого имущества
2	Шашкина Ольга Федоровна, 23.04.1987 г.р., г. Волжар-Ольга	Срок действия: № 3 от 01.06.2019 г.	Профессиональный оценщик «Область» профессиональный персонал ООО «Мобилити» филиал «Промышленная Аудитория» ПИ №7375 от 24 апреля 2010 г., - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Область» №024588-1 от 08.07.2021 г. - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Область» №024589-2 от 08.07.2021 г.	Действительный член специализированной организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» юридический адрес: 109147, г. Москва, ул. Маршальская, дом 14, стр. 10, оф. 7 (франчайзинговый № 706)	СТОАО «БИКОСТРАЛ», Договор страхования № 432-148-064617-22, дата вступления в силу 21.06.2022 г., срок действия договора с 25.06.2022 г. по 22.06.2023 г., страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей	13	Оценка акций и иных объектов движимого имущества



Директор ООО «КБ «Гудвилл»
(подпись)
Машкина А.Н.

14 Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА

Выписка из ЕГРН от 13.01.2024



Федеральное государственное учреждение «Роскадастр» по Республике Марий Эл

Федеральное государственное учреждение «Роскадастр» по Республике Марий Эл

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 12.01.2024, поступившего на рассмотрение 12.01.2024, сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1. Лист 1			
Подземное			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
13.01.2024г № КУГИ/001/2024-1/0504066			
Кадастровый номер:	12.05.0803006.1363		
Номер кадастрового квартала:	12.05.0803006		
Дата присвоения кадастрового номера:	18.06.2012		
Выявляемый государственный учётный номер:	Идентификационный номер 88-401-001-00337970-0100-10056		
Адрес объекта:	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Панфилова, д. 39а, кв. 56		
Площадь:	32,6		
Назначение:	Жилые		
Наименование:	Отдельностоящая квартира с балконом		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 04		
Тип жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб.:	1365206,32		
Кадастровый номер иного объекта недвижимости, в пределах которого расположен объект недвижимости:	12.05.0803006.154		
Кадастровый номер объектов недвижимости, по которым образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровый номер образующих объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как юридического владельца:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом номере:	данные отсутствуют		



полное наименование должности

подпись, фамилия

Выписка из ЕГРН от 13.01.2024

Лист 2		
Поименное владение недвижимостью		
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1-2	Всего разделов: 3
13.01.2024: МКУВН-001/2024-1054066		
Кадастровый номер: 12-05/003006/1365		
Сведения об объектах жилого помещения к определению: лицу жителя помещений специализированного жилищного фонда, к жителям помещений жилищного фонда социального использования или жилого дома коммунального использования	данные отсутствуют	
Статус заявителя об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют	
Подписать выписку:	Мальков Андрей Николаевич	

 Министерство юстиции Российской Федерации		Департамент государственной регистрации недвижимости Федеральное государственное учреждение «Федеральный центр государственной регистрации недвижимости»
ПОЛНОЕ ИЛИ ЧАСТИЧНОЕ ДОЛЖНОСТИ		интервалы, факторы


Выписка из ЕГРН от 13.01.2024

Лист 2 из 3

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

		Помещение	
		вид объекта недвижимости	
Лист №1 раздела 2	Всего листов раздела 2-2	Всего разделов 3	Всего листов выписки 5
13.01.2024г. № КУР/И-001/2024-10504666			
Кадастровый номер: 12:05:0303006/1365			
1	Преобладающая (преобладающие): Сведения о возможности предоставления третьими лицами исключительных данных физического лица.	1.1 1.1.1	Физическое лицо данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права	2.1	Собственность 12:05:0303006/1365-12:053-2023-2 18.05.2023 09:44:43
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа.	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости		
4.1	данные государственной регистрации: номер государственной регистрации срок, на который установлен ограничение прав и обременение объекта недвижимости лицо, в пользу которого установленно ограничение прав и обременение объекта недвижимости сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица осуществление государственной регистрации		Ипотека в силу закона 18.05.2023 09:44:42 12:05:0303006/1365-12:053-2023-3 Срок действия с 18.05.2023 в дату истечения 362 (триста шестьдесят два) месяца с даты предоставления Кредита Банк ВТБ (Публичное акционерное общество), ИНН: 7702070139 данные отсутствуют Договор купли-продажи объекта недвижимости и использованием кредитных средств, выдан 17.05.2023 ИННУМЕНТАЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ КРЕДИТНОГО ДОГОВОРА, № V623/1009-0001856, выдан 17.05.2023 данные отсутствуют
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа		данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о актовере управления залогом, если такой договор заключен без управления залогом		данные отсутствуют

полное наименование должности



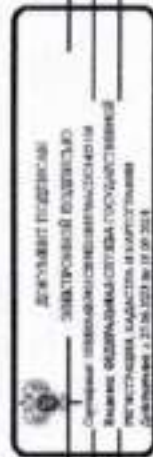
ДЕПАРТАМЕНТ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
КАДАСТРОВОЙ СЛУЖБЫ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО
ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГЕСТРАЦИИ И
КАДАСТРОВ

подпись, фамилия

Выписка из ЕГРН от 13.01.2024

Лист 4

Помещение		Вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2, 3	Лист № 3	Всего листов выписки 3
13.01.2024г. № КУИИ-001/2024-19504066			
Кадастровый номер: 12.05.03030061363			
	Сведения о договорах, которых осуществляет исполнение обременительной доукомплектированной или экзотической закладной		
5.	Сведения о внесении залога или ипотеки в регистрационную запись об ипотеке	не зарегистрировано	
6.	Договоры участия в долевом строительстве	данные отсутствуют	
7.	Заявления в судебном порядке права требования	данные отсутствуют	
8.	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
9.	Сведения о распоряжении в отношении зарегистрированного залога	данные отсутствуют	
10.	Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют	
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	данные отсутствуют	
	Привилегии и сведения о наличии оспулишис, но не рассмотренных заявлений о признании государственной регистрации права (перехода, прекращения права), строения права или обременения объекта недвижимости, сделан в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	



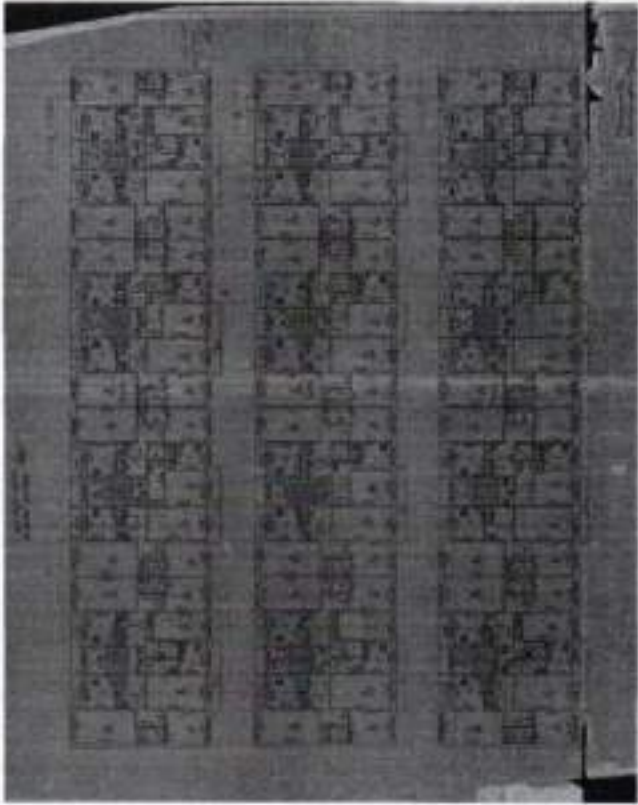

РОССИЙСКОЕ ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И МЕТРОЛОГИИ

подпись, фамилия

Выписка из ЕГРН от 13.01.2024

Лист № 1 Лист 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
(Един разовый выписки, много-места на этаже (планы этажа))

Гомельщина	
вид объекта недвижимости	
Лист №1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1
Всего листов выписки 5	Всего разделов: 3
13.01.2024г. № КУТВВ-001/2024-10504666	
Балковичский номер: 12 05-0101006-1165	
Номер этажа (этажи): 04	
	
Масштаб: 1	
	
ПОЛНОЕ ИЛИ ПОСЛЕДНЕЕ ДОЛЖНОСТИ ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Задание на оценку от 19.01.2024

Приложение № 1
к Договору на оказание услуг по оценке имущества
№1/2021 от «06» мая 2021 г.

Задание на оценку

Объект оценки: <i>1. Объектом оценки является - недвижимый объект (квартира 32,6 кв.м., расположенная по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Панфилова, д. 304, кв. 56</i>		
Описание объекта оценки: (Приводится исчерпывающее описание объекта оценки, его технические характеристики в соответствии с проинвентаризационными документами)	Месторасположение (наименование) Объекта оценки (город, район, улица, дом, кв.)	Имущественные права на объект оценки
<i>Требуется косметический ремонт, все коммунальные платежи.</i>	<i>Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Панфилова, д. 304, кв. 56</i>	<i>права собственности</i>
Цель оценки: <i>принятие управленческих решений</i>		
Вид выражаемой стоимости: <i>рыночная стоимость</i>		
Предлагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения: <i>Обращение взыскания на Объект (и/л) оценки</i>		
Дата оценки*: <i>+19+ января 2024 г.</i>		
Срок проведения оценки**: <i>с +19+ января 2024 г. по +22+ января 2024 г.</i>		
Дата представления отчета об оценке Представителю Заказчика***: <i>+22+ января 2024 г.</i>		
ИДС не облагается , рублей РФ**** <i>1900</i>		
Контактная информация для проведения осмотра объекта оценки (Указывается контактная информация (телефон и ФИО) собственников или их представителей и т.д.) для организации просмотра (инвентаризации) объекта) <i>89177004197</i>		
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка: <i>Оценка объекта (и/л) оценки проводится с обязательным привлечением Представителя Исполнителя осмотра объекта оценки, в т.ч. с проведением фотосъемкой всего объекта и его отдельных частей как снаружи так и изнутри.</i>		

* Дата оценки совпадает с датой осмотра объекта оценки

** Срок проведения оценки начинается с даты осмотра объекта оценки

*** Указывается дата следующая за датой окончания срока проведения оценки

**** Указывается сумма в знаках в зависимости от того, является ли Исполнитель плательщиком НДС

Представитель ВТБ (ПАО) Мальков А.Н.

ФИО, должность

«19» января 2024 года.



подпись

Протокол выезда и проверки состояния Предмета залога от 19.01.2024

Протокол выезда и проверки состояния Предмета залога (ипотеки)

г. Москва«19» 01 2024 года

Нижеследующие представители Банка ВТБ (ПАО) (далее – Банк):

работник(и) Селищев И.И. в присутствии:

составили настоящий акт в том, что представители Банка произвели проверку (осмотр)

Предмета ипотеки, переданного в залог Банку по договору об ипотеке от 19.05.2023№ 16229-01-2023 заключенному между Банком и Замещателем / ЗалогодателемИванов С.А., в обеспечение обязательств по кредитному договоруот «19» 05 2023 г. № 16229/003-001924

Описание Предмета ипотеки:

Наименование объекта		<u>квартира в доме</u>
Местоположение (адрес)		<u>г. Москва, ул. Мухоморова, д. 50, кп 5Б</u>
Ближайшая станция метро (при наличии)		—
Удаленность от станции метро (при наличии)		—
Общая площадь недвижимого имущества, кв.м.		<u>37,6</u>
Функциональное назначение и текущее использование		<u>квартира</u>
Соответствие планировки недвижимого имущества поэтажному плану		<u>соответствует</u>
Состояние объекта: отличное (новой 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, высолов, порчи лакокрасочного покрытия, деформации стен, выпадения кирпичной кладки, выбоин, выветривания швов, отслоения штукатурки, повреждения внутренней отделки)		—
Последняя дата проведения текущего, капитального ремонта, реконструкции		—
Состояние территории, на которой расположен объект	Наличие парковки	Охраняемая/неохраняемая/открытая (кол-во и вместимость)
	Наличие границ земельного участка	Наличие ограждений
	Наличие подъездных путей	<u>есть</u>
Доп. сооружения (указать от каких вспомогательных сооружений зависит эксплуатация здания)		—
Оснащенность Предмета ипотеки (отметить)	Наличие охраны	Ведомственная, вневедомственная ЧОП (наименование)
	Средства охранной и тревожной сигнализации	—
	Наличие коммуникаций	Телефонизация, электроосвещение, холл, гор. водоснабжение, отопление, канализация
	Средства пожарной сигнализации	—

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

Протокол выезда и проверки состояния Предмета залога от 19.01.2024

недвижимости: Безымянная ЕГРН от 12.01.2019.

(серия, № и дата)

Земельный участок
Свидетельство о государственной регистрации права на землю/ выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество / выписка из Единого государственного реестра недвижимости:

(серия, № и дата)

Договор аренды права пользования земельным участком: _____

(№, дата, срок действия)

Состояние расчетов по арендной плате за землю (если заключен Договор аренды): _____

(периодичность оплаты, № и дата платежного поручения, копии прилагаются к Акту)

Страхование имущества

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

Результат проверки:

По условиям залога	Установлено при проверке
<u>2 537 000 00</u>	<u>2 537 000 00</u>

Причины расхождения заявленного и фактического объема заложенного имущества _____

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

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

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

Выводы и предложения

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

Представитель Банка: <u>Белкина Т.Р.</u> / ФИО / ФИО	Должник / Должник: _____ / ФИО / ФИО
--	--

15 Приложение 3. ДАННЫЕ РОСРЕЕСТРА

Данные Росреестра

Адрес: rosreestr.ru/services/real-estate-objects-online

Сведения об объекте

Позиция		Действие
Дата публикации информации: 14.12.2023		Действие: —
Общая информация		
Идентификатор объекта	Позиция	
Статус объекта	Активен	
Кадастровый номер	12:05:0030061/001	
Дата регистрации кадастрового номера	18.05.2012	
Вид собственности	Чужая	
Характеристики объекта		
Адрес (кадастровый)	Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Тимирязева, 35а кв. 36	
Площадь пола	32,6	
Назначение	Жилое	
Этаж	04	
Сведения о кадастровой стоимости		
Кадастровая стоимость (руб.)	1 292 000,00	
Дата введения	01.01.2023	
Дата окончания	12.12.2023	
Решающие органы		
Идентификатор	65-01-001-000070001-00000000	
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)		
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 12:05:0030061/001/001/2023-0/01/18.05.2012	
Ограничения и обременения объекта недвижимости	Ипотека в пользу залогодержателя № 12:05:0030061/001/001/2023-0/01/18.05.2012	

16 Приложение 4. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ

Аналог 1

The screenshot shows a real estate listing page for an apartment. At the top, there is a navigation bar with the URL "https://realty.yandex.ru/land/sale/_lot_1956726478". The main content area features a large photo of a hallway and living area. To the right of the photo, the price is listed as 2 790 000 ₽. Below the price, there are icons for "Еще фото" (More photos), "Звонок" (Call), and "Звонок-информация" (Call for information). A button "Получить консультацию" (Get consultation) is also visible. Below the main photo, there are smaller images of the apartment's features: "33,5 м²" (Area), "3 м²" (Kitchen area), "3-й этаж" (3rd floor), and "190 м" (Distance to metro). The listing is for "Новый бизнес-класс ЖК «Солнечный берег»" (New business class apartment complex "Sunny Shore").

Ипотека от Сбербанка
 Актуальные ставки и условия

Описание
 Квартира в бизнес-классе ЖК «Солнечный берег» в центре города Москвы. Это квартира из бизнес-классе ЖК «Солнечный берег». Квартира расположена в элитном районе города и имеет все необходимые удобства. В квартире есть все необходимое для комфортной жизни. Квартира имеет все необходимое для комфортной жизни. Квартира имеет все необходимое для комфортной жизни.

О квартале

№ дома	№ этажа	№ комнаты	№ кв. м
1	3	1	33,5
1	3	2	3
1	3	3	3

Аналог 1

№ 16229-01-2023 от 19.01.2024

О доме

- 1. Адрес: ...
- 2. Тип здания: ...
- 3. Этажность: ...
- 4. Площадь: ...
- 5. Коммунальные услуги: ...
- 6. Наличие лифта: ...




Продается 2-комн. квартира, 32.2 кв. м
2 790 000 Р

Этажность: ...
Этаж: ...

Получить консультацию

Аналог 2

🏠 [realestatefool.ru/analogs_for_20176626](#)



Продаётся 1 комн. квартира, 33,8 м²

2 650 000 ₽

3 комнаты

- 🏠 Комната без мебели
- 🏠 Комната без мебели
- 🏠 Комната без мебели

📞 +7 905 100 00 00

📍 Показать карту

33,8 м²

Площадь

3 м²

Лоджия

2 этаж

Этаж

1962

Построено

📍 **Московская область, Истринский район, Истринское с/пос.п., д. 10**

История от собственника

Продаётся с хорошей целью

Рыночная цена

Средняя рыночная цена за квадратный метр

Описание

История от собственника: квартира в хорошем состоянии, полностью оборудована, в центре района. Подходит для проживания или сдачи в аренду. Комната без мебели, санузел без мебели, кухня без мебели. Хорошее состояние, хорошая инфраструктура района. Квартира расположена в тихом месте, в шаговой доступности от школы, детского сада, магазинов, аптеки. На территории есть парковка, охраняемая территория.

📞 +7 905 100 00 00

О квартире

🏠 Комната	1	🏠 Площадь	33,8 м²
🏠 Лоджия	3 м²	🏠 Этаж	2
🏠 Коммунальные услуги	2	🏠 Тип	КВ

DOOLIA

Самый популярный сервис по продаже недвижимости в России

📞 +7 905 100 00 00

📍 Москва, Россия

Аналог 2



Аналог 3


1 <https://www.avito.ru/ru/realty/175300526/>

Сделка за 10 мин. 📍 📞 📄 📷 📹 📑 🔍

1-комн. квартира, 30 м²

Метро ВДНХ, Рязанский ст. Павловский 13, 14 этаж

📍 📏 📄 📷 📹 📑 🔍



27 фотографий 📷 📹 📑 🔍

📏 📄 📷 📹 📑 🔍

📏 30 м² 📄 16 м² 📷 4 м²

📏 3 м²

Предлагаю рассмотреть покупку на рынке жилой квартиры в центре ст. ВДНХ.
 Предметы мебели: двуспальная кровать с ортопедическим матрасом, шкаф для одежды, шкаф-кухня, ванна.
 Подходят для всей семьи, студентам, молодым специалистам.
 Встроенный шкаф, напольный, детская комната.
 Чистый паркет, ламинат, плитка.
 Железные шкафы, встроенный шкаф-кухня.
 В квартире сделан ремонт с применением современных чист, материалов.
 Лучший вариант для всей семьи, или для себя.
 Парковочное место.
 Платить за коммуналку.
 Станция метро.
 Метро ВДНХ ст. В. Павловский 13, 14 этаж. Забудьте все и приезжайте лично!
 Квартира подойдет для проживания.
 Сервис онлайн-записи.
 Платить за коммунальные услуги.
 Сделка за 10 мин.

2650000 руб. 📈

Сделка за 10 мин.




📞 +7 904 724 62 58

📞 Номер может отличаться от номера в объявлении.
 📄 Если хотите увидеть объявление, нажмите сюда.

📞 **Свяжитесь с агентом**
 📞 **Свяжитесь с агентом**

Как сделать для себя идеальный вариант?

Коттеджи в Новорусском Ульево. Уютные и красивые!

Аналог 4

16229-01-2023-01-19-202402

Продаётся 2-комн. квартира, 46 м²
3 290 000 Р
 16229-01

Анна Николаевна
 Агент по недвижимости
 Контакт: +7 916 710 1111

Ирина Владим.
 Агент

Возможен торг! (20) и участие в аукционах на Юду. Подробнее

16229-01-19-202402

46 м²
 28 м²
 6 м²
 6 м²
 2023

Кухня-гостиная, Гостиная, Спальня, Ванная, Балкон

Непосредственно в: Суровый бульвар, Суровый проезд, 100/2
 Москва, Россия

Ипотека от Сбербанка
 Рассчитать ипотеку

Дополнительные услуги
 Подбор мебели и техники
 Ремонт

Описание

2-комнатная квартира
 Расположена в центре города

1. Кухня-гостиная: оборудована современной мебелью, техникой, в том числе и посудомоечной машиной.

2. Гостиная: просторная, оборудована современной мебелью, телевизором, кондиционером.

3. Спальня: оборудована современной мебелью, включая шкаф-купе.

4. Ванная комната: оборудована современной сантехникой, ванной, душевой кабиной, стиральной машиной.

5. Балкон: оборудован современной мебелью, техникой, в том числе и посудомоечной машиной.

6. Квартира расположена в центре города, в шаговой доступности от метро, парков, магазинов, школ, детских садов, спортивных объектов.

7. Квартира расположена в центре города, в шаговой доступности от метро, парков, магазинов, школ, детских садов, спортивных объектов.

8. Квартира расположена в центре города, в шаговой доступности от метро, парков, магазинов, школ, детских садов, спортивных объектов.

Аналог 4



Аналог 5

avito.ru/yoshkar-ola/kvartiry/1-k_kvartira_33_m_5_6_et_1792817464

1-к. квартира, 33 м², 5/6 эт.

Добавить описание | Добавить фото | Добавить видео



Рыночная цена | Оценка рынка | Оценка ликвидности

2 800 000 ₽

Всего 2 кв.м.
или прописаться по договору
Зачислено от 20 000 руб.
Платежные карты

03

8 967 720-34-67

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Зарегистрируйтесь

Написать сообщение
Написать сообщение

Последнее
10/10/2022
На Avito с июня 2018

Посмотреть статистику

О квартире

Общая площадь: 33 м²
Площадь кухни: 5 м²
Жилая площадь: 20 м²

Этаж: 5/6
Состояние: отличное
Тип: квартира
Средняя цена: 84848

Рыночная цена

Последнее предложение за столько же



Цена Авито учитывает данные о квартире, доме и районе.
Настройка: расположение, ремонт и вид | Параметры

Аналог 5

avito.ru/yoshkar-ya/kvartiry/1-k_kvartira_33_m_56_et_1792817484

Проверка в Росреестре

Проверено
 Не обременено ипотекой и арестом
 Не выставлено на продажу, аренда, ипотеку или залог

2 800 000 Р

или 27 кв. м
или 17 кв. м
или 17 кв. м

Расположение

Республика Марий Эл, Йошкар-Ола, ул. Карл Маркс, 14

Описание

Жилищно-коммунальный центр, городская зона, типовой дизайн

О доме

Тип дома: кирпичный

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья: 2 800 000 Р
 Первый взнос: 560 000 Р
 Срок ипотеки: 20 лет

Одна заявка в несколько банков

Банк	Процентная ставка	Сумма кредита
СберСБ	16,7% ИРК	22 344 Р
Тинькофф	17% ИРК	22 298 Р
Альфа-Банк	12,1% ИРК	22 209 Р

8 087 720-34-57
 Написать сообщение
 Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца
 Заранее

Стоимость на сайте
 Частота показа
 Показано 1 раз

Пролито, пронумеровано и
скреплено по чл. 10
№ 15/2019
№ 15/2019
лист-дубль

[Handwritten signature]

