

Отчет об оценке №413.2/О-19

Объекта недвижимого имущества: помещение, назначение: жилое помещение, площадь 69,3 кв.м, этаж 2, адрес (месторасположение) объекта: Пермский край, г. Пермь. ул. Уральская, д. 87, кв. 11

Дата оценки: 10.04.2019

Дата составления отчета: 10.04.2019

Заказчик: Валеев Рафис Хатыбович, в лице финансового управляющего Галкина Владимира Зурабовича

Исполнитель:
ООО «Р-Консалтинг», г. Пермь,
ул. Монастырская, 12а, оф.315;
тел.: (342)211 06 71;
почта: info@rc-prm.ru;
сайт: rc-prm.ru.

Исполнительный директор
О.В. Козырева



г. Пермь, 2019

Господину Валееву Рафису Хатывовичу, в лице финансового управляющего Галкина В.З.

Сопроводительное письмо

Уважаемый Владислав Зурабович!

Согласно Договору №413/О от 14.03.2019, ООО «Р-Консалтинг» произвело оценку объекта недвижимого имущества: помещение, назначение: жилое помещение, площадь 69,3 кв.м, этаж 2, адрес (месторасположение) объекта: Пермский край, г. Пермь. ул. Уральская, д. 87, кв. 11.

Оценка произведена по состоянию на 10.04.2019, и выполнена в соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, Федеральных стандартов оценки ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7, ФСО № 9, ФСО №12 утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №297, №298, №299, от 25.09.2014 г. №611, от 1 июня 2015 г. № 327, от 17.11.2016 г. № 721.

Характеристики оцениваемого объекта, необходимая информация и расчеты представлены в отчете об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать следующий вывод:

Рыночная стоимость объекта недвижимого имущества: помещение, назначение: жилое помещение, площадь 69,3 кв.м, этаж 2, адрес (месторасположение) объекта: Пермский край, г. Пермь. ул. Уральская, д. 87, кв. 11, определенная в рамках сравнительного подхода на дату оценки 10.04.2019, составляет:

2 894 000 (Два миллиона восемьсот девяносто четыре тысячи) рублей

С уважением,
исполнительный директор
ООО «Р-Консалтинг»



О.В. Козырева

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
1.1. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	4
1.2. СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ СВЕДЕНИЙ, ДОСТАТОЧНЫХ ДЛЯ ИДЕНТИФИКАЦИИ КАЖДОЙ ИЗ ЕГО ЧАСТЕЙ (ПРИ НАЛИЧИИ)	4
1.3. ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОЦЕНИВАЕМЫХ ЧАСТЕЙ ИЛИ ССЫЛКИ НА ДОСТУПНЫЕ ДЛЯ ОЦЕНЩИКА ДОКУМЕНТЫ, СОДЕРЖАЩИЕ ТАКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	4
1.4. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	4
1.5. ОГРАНИЧЕНИЕ (ОБРЕМЕНЕНИЕ) ПРАВ, УЧИТЫВАЕМЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	4
1.6. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ	4
1.7. ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	4
1.8. ВИД СТОИМОСТИ	4
1.9. ДАТА ОЦЕНКИ	4
1.10. СРОК ЭКСПОЗИЦИИ ОБЪЕКТА	4
1.11. ДОПУЩЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА	4
1.12. ИНФОРМАЦИЯ О ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦАХ ИНТЕРВАЛА, В КОТОРОМ МОЖЕТ НАХОДИТЬСЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	4
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	4
2.1. ИНФОРМАЦИЯ О ПРИМЕНЯЕМЫХ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТАХ ОЦЕНКИ	4
2.2. ИНФОРМАЦИЯ О СТАНДАРТАХ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	5
2.3. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	5
3. ДОПУЩЕНИЯ ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	6
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	6
4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ФИЗИЧЕСКОМ ЛИЦЕ	6
4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА	7
5. СВЕДЕНИЯ О ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ СПЕЦИАЛИСТАХ И ОРГАНИЗАЦИЯХ	8
6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	8
6.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	8
6.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	8
6.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	8
6.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	8
6.5. ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА	8
6.6. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА	8
6.7. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	8
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	8
7.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	8
7.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СО ССЫЛКОЙ НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	8
7.3. ИНАЯ ИНФОРМАЦИЯ, СУЩЕСТВЕННАЯ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	9
7.4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
8. АНАЛИЗ РЫНКА	12
8.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ	12
8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	13
8.3. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ	19
8.4. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА	19
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
9.1. ОПИСАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	20
9.2. ПРИМЕНЕНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ	20
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	27
10.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ	27
10.2. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ВЕСОВ, ПРИСВАЕВАЕМЫХ РЕЗУЛЬТАТАМ, ПОЛУЧЕННЫМ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ ИСПОЛЬЗОВАНИИ РАЗНЫХ МЕТОДОВ В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ КАЖДОГО ПОДХОДА	27
11. ОЦЕНОЧНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ	27
12. ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ	28
12.1. ФОТОГРАФИИ	28
12.2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	32
12.3. КОПИИ ЭЛЕКТРОННЫХ ЛИСТОВ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ (В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА)	45
12.4. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА	55

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

1.1. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Помещение, назначение: жилое помещение, площадь 69,3 кв.м, этаж 2, адрес (месторасположение) объекта: Пермский край, г. Пермь. ул. Уральская, д. 87, кв. 11.

1.2. СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ СВЕДЕНИЙ, ДОСТАТОЧНЫХ ДЛЯ ИДЕНТИФИКАЦИИ КАЖДОЙ ИЗ ЕГО ЧАСТЕЙ (ПРИ НАЛИЧИИ)

Объект оценки рассматривается как единое целое, то есть не имеет составных частей

1.3. ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОЦЕНИВАЕМЫХ ЧАСТЕЙ ИЛИ ССЫЛКИ НА ДОСТУПНЫЕ ДЛЯ ОЦЕНЩИКА ДОКУМЕНТЫ, СОДЕРЖАЩИЕ ТАКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Таблица №1

Вид сведений	Источники информации
Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки	1. Выписка из ЕГРН №59/020/801/2018-3848 от 16.12.2019; 2. Технический паспорт здания №14854 от 07.02.2007; 3. Решение Арбитражного суда Пермского края по делу №А50-29337/18 от 15.11.2018

1.4. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Право собственности принадлежит Валееву Рафису Хатыбовичу, согласно выписке из ЕГРН №59/020/801/2018-3848 от 16.12.2019.

Права, учитываемые при оценке объекта оценки - право собственности.

1.5. ОГРАНИЧЕНИЕ (ОБРЕМЕНЕНИЕ) ПРАВ, УЧИТЫВАЕМЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Ограничения (обременения) права на объекты оценки: не зарегистрировано.

1.6. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

Определение рыночной стоимости объекта оценки.

1.7. ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Результаты оценки могут быть использованы при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации и приватизации предприятий, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений и иных случаях.

1.8. ВИД СТОИМОСТИ

Рыночная стоимость

1.9. ДАТА ОЦЕНКИ

10.04.2019.

1.10. СРОК ЭКСПОЗИЦИИ ОБЪЕКТА

Срок экспозиции составляет от 3 до 6 месяцев.

1.11. ДОПУЩЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА

В рамках законодательства РФ.

1.12. ИНФОРМАЦИЯ О ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦАХ ИНТЕРВАЛА, В КОТОРОМ МОЖЕТ НАХОДИТЬСЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Указание интервала не требуется.

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

2.1. ИНФОРМАЦИЯ О ПРИМЕНЯЕМЫХ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТАХ ОЦЕНКИ

В настоящее время утверждены Приказами Минэкономразвития России и действуют следующие федеральные стандарты оценки:

– Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20мая 2015 г. №297;

- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 22.10.2010 №508;
- Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 04.07.2011 №328.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО №8)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 №326;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 №327;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 №328;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО №11)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 22.06.2015 г. №385;
- Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО №12)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 17.11.2016 №721;
- Федеральный стандарт оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО №13)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 17.11.2016 №722.

2.2. ИНФОРМАЦИЯ О СТАНДАРТАХ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Вид стоимости объектов оценки, определяемой в данном отчете - рыночная.

При определении рыночной стоимости объектов оценки используются следующие стандарты оценки:

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;

Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;

Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299;

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611.

2.3. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

В данном отчете определяется рыночная стоимость объектов оценки, то есть наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Федеральными стандартами оценки, применяемыми для определения рыночной стоимости объекта оценки, являются ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, ФСО-7.

ФСО-1, раскрывающий общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности;

ФСО-2, раскрывающий понятия цели оценки, предполагаемого использования результата оценки, а также определения рыночной стоимости и видов стоимости, отличных от рыночной.

ФСО-3, устанавливающий требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам.

ФСО-7, устанавливающий общие требования к проведению оценки, порядок составления задания на оценку, порядок проведения анализа рынка для определения стоимости объекта, содержит положения,

касающиеся анализа наиболее эффективного использования объекта, подходов к оценке и согласования результатов оценки.

Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «МСО» (обязательны к применению специалистами-оценщиками, являющимися членами Ассоциации СРО «Межрегиональный Союз Оценщиков»), утвержденные Наблюдательным советом Ассоциации «МСО» Протокол №19 от 11.07.2016.

3. ДОПУЩЕНИЯ ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
2. Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
3. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
4. Все иллюстративные материалы использованы в настоящем отчете исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия.
5. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.
6. Оценщик исходил из предположения, что физическое состояние объекта на дату оценки соответствовало его состоянию в момент осмотра.
7. Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.
8. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Разглашение содержания настоящего отчета как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства отчета.
9. Отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.
10. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.
11. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
12. Рыночную стоимость следует понимать как стоимость актива, рассчитанную безотносительно к затратам на его покупку или продажу и без любых связанных со сделкой налогов. “Без учета любых связанных со сделкой налогов” - сформулированное в оценочной деятельности определение рыночной стоимости не включает в себя величину НДС, как отдельного элемента. Рыночная стоимость является величиной, формируемой рынком и не зависит от системы налогообложения, применяемой собственником или покупателем объекта оценки. В случае, если собственник или покупатель является плательщиком НДС, предполагается, что данный налог входит в определенную в отчете величину стоимости прав на объект оценки.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ФИЗИЧЕСКОМ ЛИЦЕ

4.1.1. ФАМИЛИЯ, ИМЯ, ОТЧЕСТВО

Валеев Рафис Хатыбович, в лице финансового управляющего Галкина Владислава Зурабовича

4.1.2. ДОКУМЕНТ, УДОСТОВЕРЯЮЩИЙ ЛИЧНОСТЬ

Паспорт 5704 номер 548703 от 01.11.2004 выдан УВД Мотовилихинского района г. Перми

4.1.3. АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ

614070, Пермский край, г. Пермь, Мотовилихинский район, б-р Гагарина, д. 44а, кв. 26.

4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА

Козырева Ольга Владимировна

Осуществляет оценочную деятельность на основании трудового договора, заключенного с ООО «Р-Консалтинг», являющаяся членом Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков» (далее Ассоциация «МСО»), включена в реестр оценщиков 15 ноября 2012 года, Свидетельство № 1020. Местоположение Ассоциации «МСО»: 344022, г. Ростов-на-Дону, ул.М.Горького,245/26, оф.606; тел. (863) 299-42-30; e-mail: sro-mso@mail.ru.

4.2.1. КВАЛИФИКАЦИЯ ОЦЕНЩИКА

Имеет соответствующее образование в области оценки, что подтверждается следующими документами:

- государственный диплом ПГТУ инженер по специальности «Экспертиза и управление недвижимостью»
- институт о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», ПП-1 № 433338, выдан 26 мая 2010 года
- Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №005118-1 от 15.03.2018 г. по направлению «Оценка недвижимости»

4.2.2. СВЕДЕНИЯ О СТРАХОВАНИИ ГРАЖДАНСКОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Полис страхования гражданской ответственности оценщика №922/1424775497 от 28 августа 2018 года. Выдан СПАО «РЕСО-Гарантия». Срок действия полиса с 03 сентября 2018 года по 02 сентября 2019 года. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.

4.2.3. СТАЖ РАБОТЫ ОЦЕНЩИКА В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Стаж исчисляется с 2005 года.

4.2.4. СВЕДЕНИЯ О МЕСТОНАХОЖДЕНИИ ОЦЕНЩИКА

ООО «Р-Консалтинг». Адрес объекта: 614045, г. Пермь, ул. Монастырская, 12а (315 оф.)

4.2.5. КОНТАКТНЫЕ ДАННЫЕ ОЦЕНЩИКА

Контактный телефон: 8-965-579-00-33

Почтовый адрес: 614039, г. Пермь, проспект Комсомольский, 72, кв. 42

Электронная почта: info@rc-prm.ru

4.2.6. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Общество с ограниченной ответственностью «Р-Консалтинг»

ИНН 5904256799; КПП 590401001; ОГРН 1115904015853, дата присвоения 06.10.2011г.; БИК 045744830; ОКПО 37003358

Юридический адрес объекта:

614045, г. Пермь, ул. Монастырская, 12а (315 оф.)

Тел.: (342) 214 99 55

Email: info@rc-prm.ru

Сайт: www.rc-prm.ru

Согласно требованию ст. 15.1 Федерального Закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года, с изменениями и дополнениями, в штате ООО «Р-Консалтинг» по трудовому договору работают 2 оценщика.

Полис страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры проведения оценки №922/1424748128 от 28 августа 2018 года. Выдан СПАО «РЕСО-Гарантия». Срок действия полиса с 03 сентября 2018 года по 07 сентября 2019 года. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

4.2.7. НЕЗАВИСИМОСТЬ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ

Оценщик и Исполнитель, не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником Заказчика, не является лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Исполнитель не является аффилированным лицом Заказчика.

В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора, не является участником (членом) или кредитором Заказчика. Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.

Заказчик либо иные заинтересованные лица не имеют права вмешиваться в деятельность Оценщика и Исполнителя, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничивать круг 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.

5. СВЕДЕНИЯ О ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ СПЕЦИАЛИСТАХ И ОРГАНИЗАЦИЯХ

Не привлекались

6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

6.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Договор №413/О от 14.03.2019.

6.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Таблица №2

Объект оценки	Помещение, назначение: жилое помещение, площадь 69,3 кв.м, этаж 2, адрес (месторасположение) объекта: Пермский край, г. Пермь. ул. Уральская, д. 87, кв. 11
Заказчик	Валеев Рафис Хатыбович, в лице финансового управляющего Галкина Владислава Зурабовича
Собственник	Валеев Рафис Хатыбович
Основания для проведения оценки объекта оценки	Договор №413/О от 14.03.2019
Вид определяемой стоимости объекта оценки	Рыночная стоимость
Дата определения стоимости	10.04.2019

6.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Таблица №3

Объект оценки	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Помещение, назначение: жилое помещение, площадь 69,3 кв.м, этаж 2, адрес (месторасположение) объекта: Пермский край, г. Пермь. ул. Уральская, д. 87, кв. 11	Не применялся	2 894 000 (Два миллиона восемьсот девяносто четыре тысячи) рублей	Не применялся

6.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица №4

Объект оценки	Рыночная стоимость
Помещение, назначение: жилое помещение, площадь 69,3 кв.м, этаж 2, адрес (месторасположение) объекта: Пермский край, г. Пермь. ул. Уральская, д. 87, кв. 11	2 894 000 (Два миллиона восемьсот девяносто четыре тысячи) рублей

6.5. ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА

413.2/О-19

6.6. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА

10.04.2019

6.7. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

10.04.2019

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. Выписка из ЕГРН №59/020/801/2018-3848 от 16.12.2019;
2. Технический паспорт здания №14854 от 07.02.2007;
3. Решение Арбитражного суда Пермского края по делу №А50-29337/18 от 15.11.2018.

Примечание:

Копии вышеуказанных документов, предоставленных заказчиком оценки, представлены в Приложениях к настоящему отчету и заверены.

7.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СО ССЫЛКОЙ НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.2.1. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

7.2.1.1. НАИМЕНОВАНИЕ ИМУЩЕСТВЕННОГО ПРАВА

Право собственности.

7.2.1.2. ДАННЫЕ О ПРАВООБЛАДАТЕЛЕ

Валеев Рафис Хатыбович

Паспорт 5704 номер 548703 от 01.11.2004 выдан УВД Мотовилихинского района г. Перми

Адрес регистрации: 614070, Пермский край, г. Пермь, Мотовилихинский район, б-р Гагарина, д. 44а, кв. 26

Согласно Ст. 209 Гражданского Кодекса РФ:

- Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.
- Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.
- Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.

Источник: http://www.consultant.ru/popular/gkrf1/5_33.html

© КонсультантПлюс, 1992-2014

7.2.1.3. БАЛАНСОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ПРИ НАЛИЧИИ СВЕДЕНИЙ)

Правообладатель - физическое лицо, балансовая стоимость отсутствует.

7.2.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ

Ограничения (обременения) права на объекты оценки: не зарегистрировано.

7.2.3. СВЕДЕНИЯ О ФИЗИЧЕСКИХ СВОЙСТВАХ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Описание физических характеристик объекта оценки приведены в Таблицах № 5-6.

7.2.4. СВЕДЕНИЯ ОБ ИЗНОСЕ И УСТАРЕВАНИЯХ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Описание технических характеристик объекта оценки приведены в Таблицах № 5-6.

7.2.5. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩУЮ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Описание технических характеристик объекта оценки приведены в Таблицах № 5-6.

7.2.6. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Используется по своему прямому назначению - в качестве квартиры для проживания.

7.2.7. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Не обнаружены.

7.3. ИНАЯ ИНФОРМАЦИЯ, СУЩЕСТВЕННАЯ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица №5

Описание прилегающей территории	
Показатель	Описание или характеристика показателя
Населенный пункт	Пермский край / г. Пермь
Район	Мотовилихинский район
Преобладающая застройка микрорайона	Много-, средне-, малоэтажные жилые - дома, нового, старого фонда
Интенсивность движения транспорта мимо дома	Высокая
Транспортная доступность	Хорошая. В пределах 110 м, расположен остановочный пункт «ДК им. Ленина». Автобус: 18,32,34,36,77, трамвай 4,6,8,11.
Качество обустройства двора	Среднее.
Экологическая обстановка	ПДК вредных веществ в пределах нормы
Зонирование района (преобладающий тип застройки)	Жилая
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	Не обнаружено
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры	Развитая инфраструктура
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км).	Магазины, аптеки, детские сады, школы.

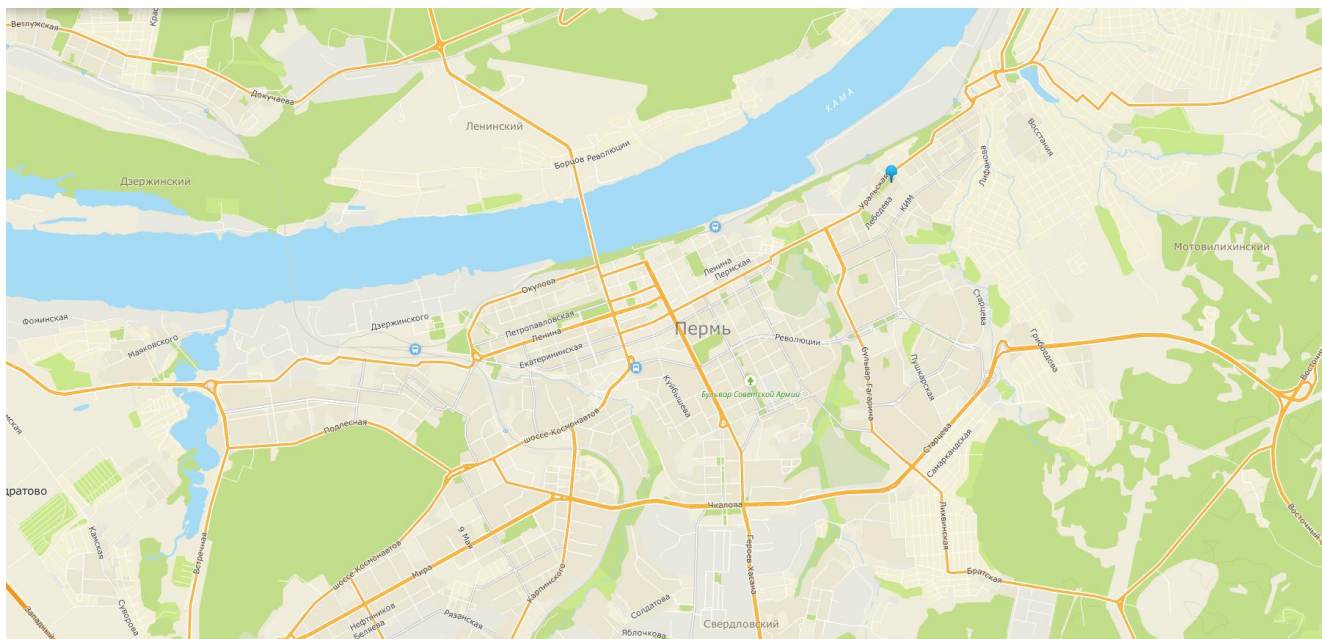


Рисунок №1 Объект оценки на карте г. Перми

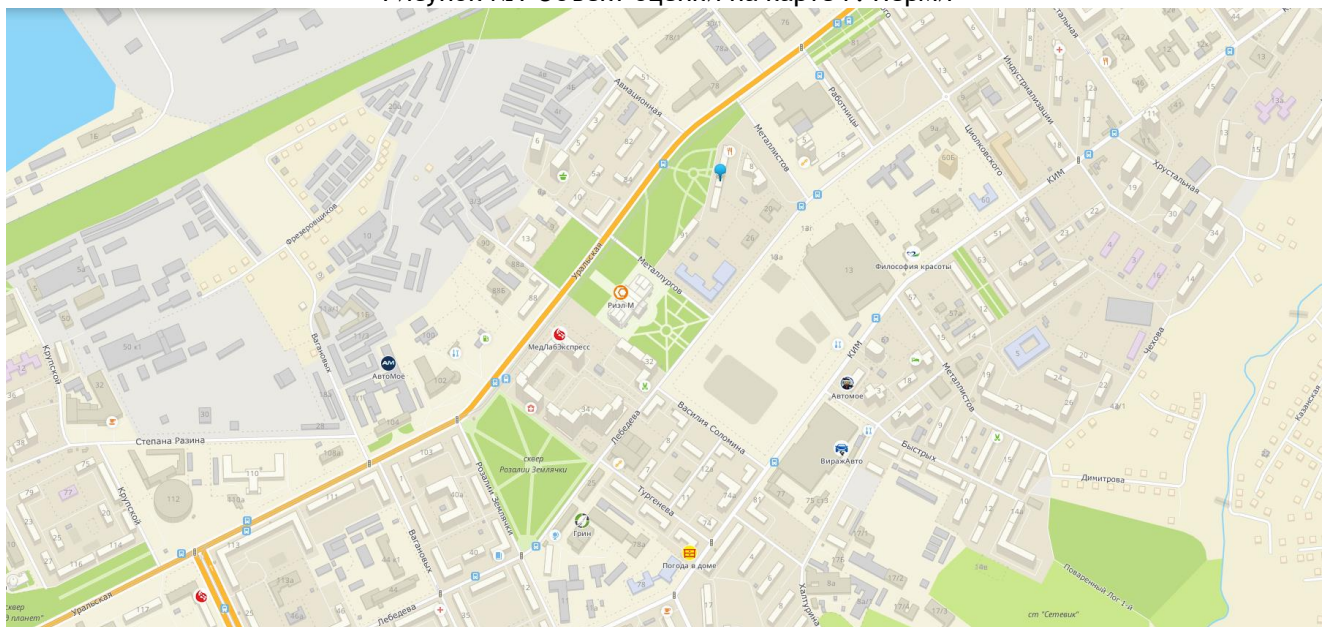


Рисунок №2 Объект оценки на карте микрорайона Рабочий поселок

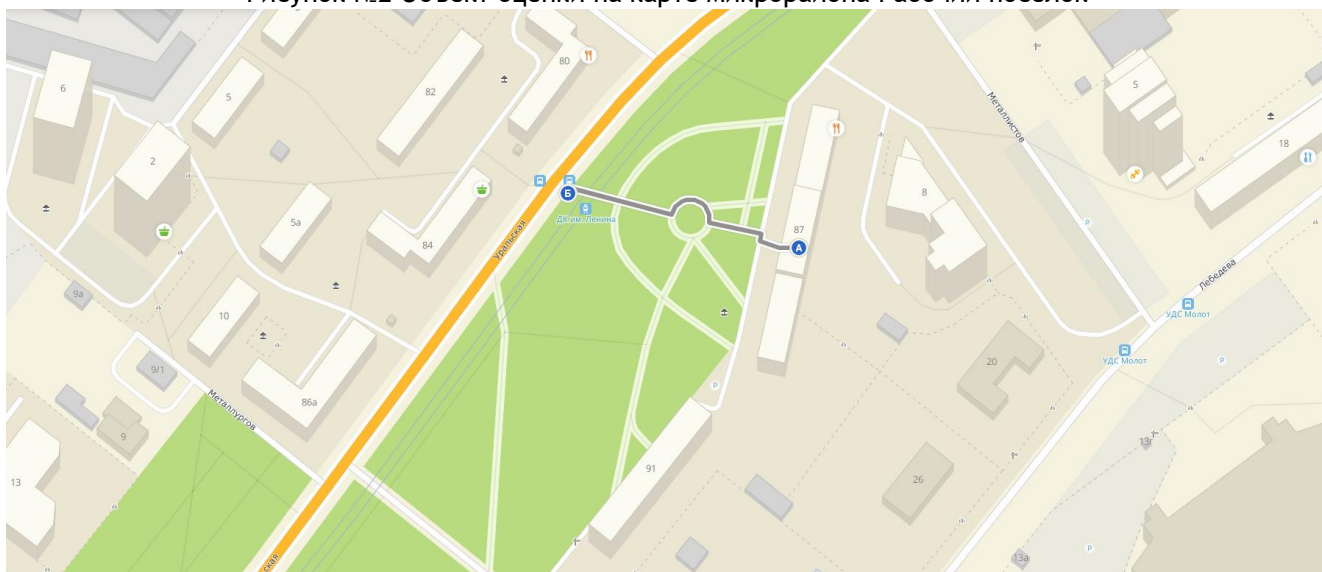


Рисунок №3 Ближайшая остановка у Объекта оценки

Источник информации: <https://2gis.ru/perm>

Таблица №6

Характеристика жилого дома и квартиры	
Показатель	Описание или характеристика показателя
Материал наружных стен	Панель
Перекрытия	Железобетонные плиты
Физический износ здания	66,4%*
Техническое обеспечение здания	Холодное, горячее водоснабжение (центральное), электроснабжение (проводка скрытая), канализация (центральная), отопление (центральное), газоснабжение (центральное).
Дополнительная существенная информация	Снос или реконструкция дома с отселением не предполагается
Количество квартир на этаже	2
Состояние здания (субъективная оценка)	Хорошее
Внешний вид фасада дома	Окраска
Организованная стоянка личного авто или подземные гаражи	Имеется наземная неорганизованная парковка
Справка о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	Снос или реконструкция дома с отселением не предполагается
Справка об аварийном состоянии дома	Информация не предоставлена
Социальный состав жильцов	Смешанный
Наличие/ отсутствие дополнительных услуг для жильцов	Нет
Наличие/ отсутствие встроенно-пристроенных помещений нежилого назначения	Есть
Качество обустройства двора	Наличие зеленых насаждений, детская площадка
Техническая таблица осмотра здания	
Существенные дефекты конструктивных элементов	Не выявлено
Существенные дефекты инженерного оборудования	Не выявлено
Проведение капитального ремонта с отселением жильцов	Не предполагается
Характеристика квартиры	
Этаж расположения/количество этажей	2/4
Площадь, кв. м: общая	69,3
Площадь жилая, кв.м	46,1
Площадь кухни, кв.м	10,3
Площадь коридора, кв.м	7,1
Площадь ванной, кв.м	4,6
Площадь туалета, кв.м	1,2
Кол-во комнат	3
Сан.узел	Раздельный
Балкон (лоджия), кв.м	Есть
Остекление квартиры	Деревянные
Год постройки	1936
Внутренняя отделка	Отделка: простая, в хорошем состоянии
Данные о перепланировке	Отсутствуют
Соответствие плану БТИ	Соответствует
Инвентаризационная стоимость, руб.	-
Назначение и текущее использование	Жилое, квартира
Необходимые ремонтные работы	Отсутствуют
Объект подключен к системам электроснабжения, холодному и горячему водоснабжению, канализации, центральному отоплению	Подключен (все системы находятся в исправном состоянии)
Состояние квартиры (субъективная оценка)	Хорошее
Физический износ, %	66,4%*

* - Метод срока жизни (экономического возраста) определяет величину накопленного износа по формуле:

Ифиз = (ЭВ/ОЭЖ), где:

ЭВ - эффективный возраст, показываемый состоянием и полезностью сооружения, может быть меньше или больше, чем его реальный возраст;

ОЭЖ - общая экономическая жизнь - период времени, в течение которого улучшения в недвижимость дают вклад в стоимость собственности, в любой момент времени экономическая жизнь собственности не может превышать ее физическую жизнь;

Кирпичный дом 1936 года постройки со сроком службы 125 лет**.

Эффективный возраст здания: 2019 - 1936 = 83.

Так физический износ равен 83/125 = 66,4%

**Источник: <http://da-rielt.tomsk.ru/news/8>

Примечание: Данные об общей характеристике здания, в котором расположен объект оценки, получены оценщиком при использовании информации из технического паспорта и со слов заказчика.

7.4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наиболее эффективное использование (НЭИ) объекта оценки является основополагающей предпосылкой определения его стоимости.

Согласно ФСО при определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Возможными вариантами использования оцениваемого объекта являются - жилая квартира, помещение под коммерческое использование.

Далее проанализируем выше приведенные варианты использования на соответствие установленным критериям:

Законодательно разрешенное использование

В силу того, что выписка выдана на жилой объект недвижимости (квартиру), законодательная разрешенность не позволяет использовать объект в качестве коммерческого объекта.

Вывод:

Таким образом, наиболее эффективным использованием оцениваемого помещения признается его использование в качестве жилой квартиры.

8. АНАЛИЗ РЫНКА

8.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ

8.1.1. ИНФОРМАЦИЯ О СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ ФАКТОРАХ, ОКАЗЫВАЮЩИХ ВЛИЯНИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (РФ)

Картина экономики. Январь 2019 года.

По данным Росстата, рост ВВП в 2018 г. ускорился до 2,3 % с 1,6 % годом ранее, что превзошло как оценки Минэкономразвития России, осуществленные на основе оперативных данных, так и рыночный консенсус-прогноз. Ускорение темпов роста ВВП во многом обусловлено разовыми факторами и не является устойчивым. В текущем году ожидается замедление экономического роста до 1,3 %.

В отраслевом разрезе ускорение роста ВВП по сравнению с предыдущим годом было обеспечено такими секторами, как добывающая промышленность, транспортировка и хранение, строительство, деятельность финансовая и страховая. Вклад сельского хозяйства был слабоотрицательным (после положительного вклада годом ранее) на фоне более низкого урожая ряда ключевых культур (в первую очередь зерновых).

В разрезе компонентов использования ускорение роста ВВП в 2018 г. по сравнению с предыдущим годом было связано с внешним сектором - более высоким темпом роста экспорта при значительном замедлении импорта в реальном выражении. При этом компоненты внутреннего спроса продемонстрировали замедление.

Динамика показателей потребительского спроса была разнонаправленной. Темп роста оборота розничной торговли увеличился до 2,6 % в 2018 г. после 1,3 % годом ранее, в том числе за счет расширения спроса на товары длительного пользования (рост продаж легковых автомобилей составил 12,8 % в 2018 г. после 11,9 % в 2017 году). Другие компоненты потребительского спроса показали замедление темпов роста. В частности, покупки в зарубежных сетях в январе увеличились на 6,5 % г/г в долларовом-Интернет-магазинах в январе эквиваленте после роста на 83,9 % в 2017 году. В целом расходы домашних хозяйств на конечное потребление выросли на 2,2 % в 2018 г. после 3,2 % годом ранее.

Несмотря на высокие темпы роста заработных плат (+6,8 % в 2018 г. в реальном выражении), реальные располагаемые доходы населения снизились на 0,2 % (с учетом единовременной выплаты пенсионерам). В то же время динамика показателя для различных доходных групп была неоднородной. Негативные факторы (падение доходов от банковских депозитов, увеличение налогов на недвижимость, рост платежей по ипотечным кредитам) сказались, в первую очередь, на доходах более обеспеченных групп населения. В то же время повышение МРОТ, увеличение выплат семьям с детьми, повышение зарплат в бюджетной сфере серьезно поддержали доходы менее обеспеченных групп населения (см. врезку на стр. 13).

Положительное сальдо счета текущих операций в 2018 г. достигло максимального значения за всю историю наблюдений (114,9 млрд. долл. США). Увеличение экспорта было обеспечено не только благоприятной ценовой конъюнктурой мировых товарных рынков, но и ростом физических объемов экспорта, в том числе и нефтегазового. Среди компонентов нефтегазового экспорта рост в реальном выражении наблюдался по продукции металлургии, продовольствию, химическим товарам, продукции деревообработки. Одновременно на фоне ослабления рубля произошло существенное замедление роста импорта.

Инфляция в январе 2019 г. составила 1,0 % м/м, оказавшись ниже официального прогноза Минэкономразвития России. По сравнению с соответствующим периодом предыдущего года инфляция в январе ускорилась до 5,0 % г/г после 4,3 % г/г в декабре 2018 года. Повышение НДС внесло меньший вклад в рост цен, чем ожидалось ранее. По итогам года при сохранении стабильного курса рубля инфляция опустится ниже 5 %.

По данным Росстата, экономический рост по итогам 2018 г. ускорился до 2,3 % с 1,6 % годом ранее. Темпы роста ВВП превзошли как оценки Минэкономразвития России, осуществленные на основе оперативных данных (см. Картина деловой активности. Январь 2019 года), так и консенсус-прогноз аналитиков (1,7 % в декабре).

Источник: <http://economy.gov.ru/minrec/about/structure/depMacro/2019120201>

8.1.2. ИНФОРМАЦИЯ О СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ ФАКТОРАХ, ОКАЗЫВАЮЩИХ ВЛИЯНИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ПЕРМСКИЙ КРАЙ)

Основные итоги социально-экономического развития Пермского края за январь-февраль 2019 года

Таблица №7

	Февраль 2019	Январь-февраль 2019	В % к соответствующему периоду 2018	
			февраль 2019	январь-февраль 2019
Индекс промышленного производства ¹⁾ , %	-	-	101,6	101,1
Объём отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, млн. рублей:				
добыча полезных ископаемых	31670,4	63166,5	131,6	116,5
обрабатывающие производства	90526,2	178092,2	107,8	108,1
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	11344,2	23171,7	93,4	94,5
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	1570,5	3181,1	90,0	85,9
Объём работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн. рублей	5533,6	9738,8	84,5 ²⁾	82,1 ²⁾
Ввод в действие жилых домов, тыс. м ²	71,2	84,0	в 2,1р.	117,7
Инвестиции в основной капитал ³⁾ , млн. рублей	-	238007,9	-	92,4 ²⁾
Грузооборот организаций автомобильного транспорта (без субъектов малого предпринимательства), млн. т-км	37,1	75,0	117,0	128,2
Оборот розничной торговли, млн. рублей	42015,3	86479,0	99,4 ²⁾	100,6 ²⁾
Оборот общественного питания, млн. рублей	1820,1	3729,9	100,4 ²⁾	99,7 ²⁾
Объём платных услуг населению, млн. рублей	13242,1	27022,3	118,3 ²⁾	115,6 ²⁾
Внешнеторговый оборот ⁴⁾ , млн. долларов США:	314,5	-	108,9	-
экспорт	252,5	-	99,6	-
импорт	61,9	-	176,8	-
Индекс потребительских цен, %	100,17	101,36 ⁵⁾	104,46	104,42
Индекс цен производителей промышленных товаров, %	104,3	98,8 ⁵⁾	110,6	108,9
Среднесписочная численность работающих ⁴⁾ , тыс. человек	764,9	-	100,8	-
Численность официально зарегистрированных безработных ⁶⁾ , тыс. человек	19,3	x	112,9	x
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника ⁴⁾ :				
номинальная, рублей	34034,9	-	104,1	-
реальная, %	-	-	99,7	-

¹⁾ По видам экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений».

²⁾ В сопоставимых ценах.

³⁾ Данные за январь-декабрь 2018 года и в % к январю-декабрю 2017 года.

⁴⁾ Данные приведены за январь 2019 года и в % к январю 2018 года.

⁵⁾ Февраль 2019 года к декабрю 2018 года.

⁶⁾ На конец периода.

http://permstat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/permstat/resources/eb2b970040a5abfea5ade7367ccd0f13/8.1.html

8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

8.2.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Объект оценки - квартира, сегмент рынка, к которому принадлежит объект оценки - жилые квартиры.

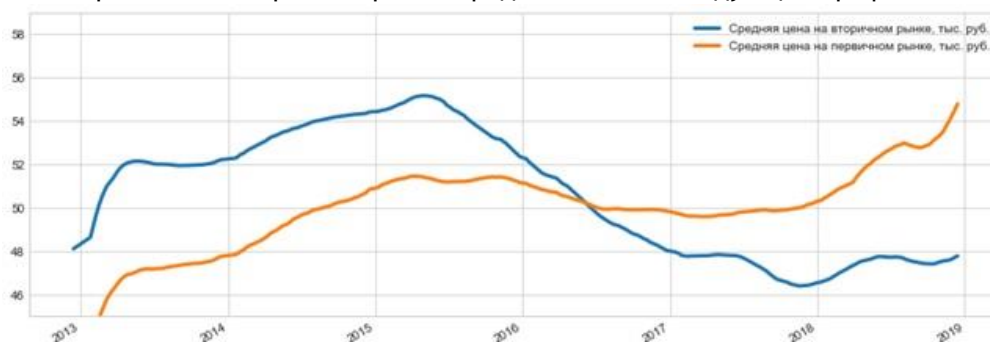
8.2.2 ИНФОРМАЦИЯ О СПРОСЕ И ПРЕДЛОЖЕНИЯХ НА РЫНКЕ, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Анализ рынка многоквартирного жилья Общая ситуация на рынке многоквартирного жилья в Перми по состоянию на IV квартал 2018 года

По состоянию на конец IV квартала 2018 года средняя цена на рынке многоквартирного жилья составила 49 368 рублей за квадратный метр. Средняя цена на вторичном рынке составляет 48 348 рублей за кв. м, средняя цена на рынке нового строительства 55 562 рубля за кв. м.

В качестве источника информации для обзора использовались данные ПМЛС. Выборка после обработки по вторичному рынку за IV квартал 2018 года составила 2 034 предложения, выборка по первичному

рынку составила 335 предложений. Соотношение количества предложений на первичном и вторичном рынке сместилось в сторону предложений на вторичном рынке и составляет 15% к 85%. В течение III квартала 2018 года на рынке были представлены 1 719 объектов на вторичном рынке и 437 объектов на первичном рынке. Таким образом, на вторичном рынке наблюдался рост объемов предложения, тогда как на первичном рынке число предложений сокращалось. Динамика цен на первичном и вторичном рынке представлена на следующем графике:



Текущая ситуация на вторичном рынке жилой недвижимости города Перми по состоянию на IV квартал 2018 года

Средняя цена на вторичном рынке жилой недвижимости города Перми в IV квартале 2018 года составила 48 348 рублей за кв. м, что на 0.2% (или 95 руб. за кв. м) больше чем в III квартале 2018 года. С совокупный объем предложения, в течение периода анализа, составил 2 034 штуки^[1]. Изменения средних цен предложения на вторичном рынке за IV квартал 2018 года

В таблице ниже представлена динамика изменения цен в разрезе административных районов города.

Район	Дзерж.	Индус.	Киров.	Ленин.	Мотов.	Орджон.	Свердл.
Цена по состоянию на IV квартал 2018 года	53 802	51 028	42 945	61 470	51 252	38 062	52 352
Изменение цены по отношению к III кварталу 2018 года, в %	-0.8%	-1.1%	2.4%	-0.0%	1.0%	0.3%	-2.3%
Изменение цены по отношению к III кварталу 2018 года, в руб. за кв. м	-447	-546	1 001	-5	519	120	-1 251

В таблице ниже представлена динамика изменения цен в разрезе размера предлагаемых к продаже квартир.

Количество комнат	1-комн.	2-комн.	3-комн.	4+ -комн.
Цена по состоянию на IV квартал 2018 года	52 722	47 176	44 845	42 935
Изменение цены по отношению к III кварталу 2018 года, в %	0.6%	-0.4%	-1.3%	1.4%
Изменение цены по отношению к III кварталу 2018 года, в руб. за кв. м	325	-205	-579	580

В таблице ниже рассматривается текущая ценовая ситуация на рынке в разрезе административных районов и количества комнат, цены представлены в руб. за кв. м:

Район	Количество комнат				По всем размерам
	1-комн.	2-комн.	3-комн.	4+ -комн.	
Дзержинский район	57 693	52 307	51 403	48 251	53 802
Индустриальный район	56 228	48 776	47 753	51 972*	51 028
Кировский район	46 022	42 855	38 331	40 035	42 945
Ленинский район	65 327	59 106	61 577	47 271*	61 470
Мотовилихинский район	56 982	50 006	46 144	40 934	51 252
Орджоникидзевский район	41 814	37 165	34 778	35 602	38 062
Свердловский район	57 315	51 380	48 801	44 251*	52 352
В среднем по городу	52 722	47 176	44 845	42 935	48 348

* данные выборки содержат менее 10 объектов, и рассчитанное среднее значение имеет низкую надежность.

В таблице ниже представлена динамика изменения цен в разрезе ценовых зон города.

Район	Ценовая зона
-------	--------------

	1	2	3	4	5	6	7
Цена по состоянию на IV квартал 2018 года	59 521	55 507	51 805	49 258	45 843	39 945	36 521
Изменение цены по отношению к III кварталу 2018 года, в %	-0.8%	-2.1%	-1.3%	-0.0%	1.9%	1.5%	2.9%
Изменение цены по отношению к III кварталу 2018 года, в руб. за кв. м	-496	-1 215	-675	0	832	582	1 046

В таблице ниже рассматривается текущая ценовая ситуация на рынке в разрезе ценовых зон и количества комнат, цены представлены в руб. за кв. м:

Район	Количество комнат				По всем размерам
	1-комн.	2-комн.	3-комн.	4+ -комн.	
Зона 1	65 253	58 014	55 330	48 789*	59 521
Зона 2	60 680	53 718	53 243	45 338	55 507
Зона 3	57 260	47 914	48 925	55 971*	51 805
Зона 4	53 012	49 125	45 955	40 125*	49 258
Зона 5	51 733	45 540	39 686	38 911*	45 843
Зона 6	43 449	39 432	36 198	37 386	39 945
Зона 7	40 421	35 884	30 938	33 766*	36 521
В среднем по городу	52 722	47 176	44 845	42 935	48 348

* данные выборки содержат менее 10 объектов, и рассчитанное среднее значение имеет низкую надежность.

В таблице ниже отражены изменения цен на вторичном рынке в разрезе типов жилья:

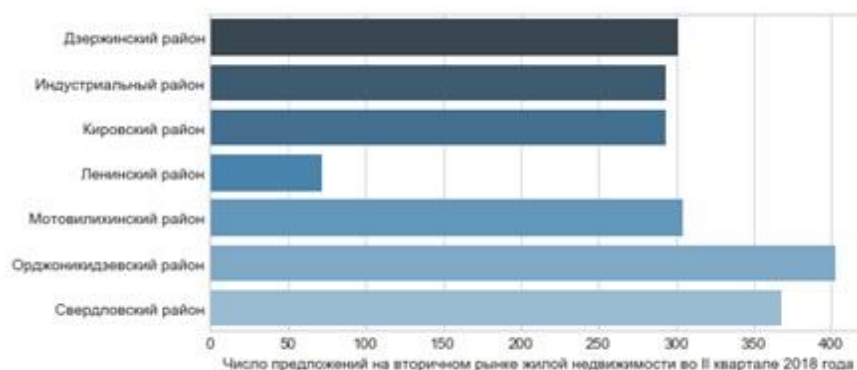
Тип жилья	ИП	ХР	БР	УП	СП	МС	ПГ	ЛП
Цена по состоянию на IV квартал 2018 года	58 098	47 601	46 038	50 234	47 171	46 621	38 670	46 698
Изменение цены по отношению к III кварталу 2018 года, в %	-0.4%	1.7%	3.4%	0.7%	1.5%	-0.1%	-3.7%	3.2%
Изменение цены по отношению к III кварталу 2018 года, в руб. за кв. м	-206	806	1 495	344	683	-48	-1 478	1 461

Изменение структуры предложения на вторичном рынке за IV квартал 2018 года

Изменение структуры предложения в разрезе административных районов города представлены в следующей таблице:

Район	Количество предложений в течение IV квартала 2018 года, штук	Изменение количества предложений по отношению к III кварталу 2018 года, в %	Изменение количества предложений по отношению к III кварталу 2018 года, штук
Дзержинский район	301	11.1%	30
Индустриальный район	293	40.2%	84
Кировский район	293	10.2%	27
Ленинский район	72	-5.3%	-4
Мотовилихинский район	304	37.6%	83
Орджоникидзевский район	403	8.6%	32
Свердловский район	368	20.7%	63
В целом по городу	2 034	18.3%	315

Структура предложения на вторичном рынке в разрезе районов города, представлена в форме диаграммы:

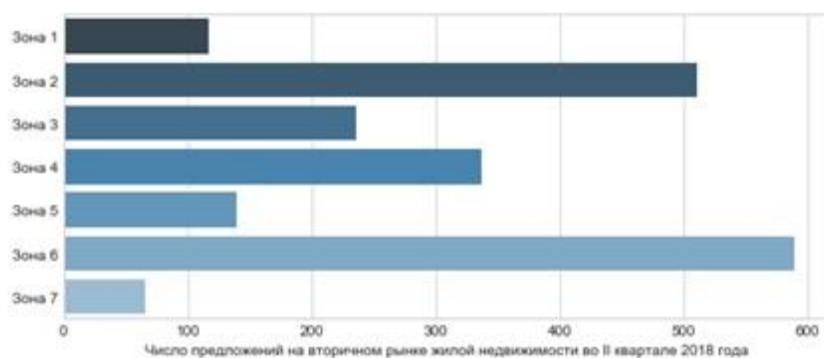


Изменение структуры предложения в разрезе ценовых зон города представлены в следующей таблице:

Ценовая зона	Количество предложений в течение IV квартала 2018 года, штук	Изменение количества предложений по отношению к III кварталу 2018 года, в %	Изменение количества предложений по отношению к III кварталу 2018 года, штук
Зона 1	117	-0.8%	-1
Зона 2	511	26.8%	108
Зона 3	236	39.6%	67
Зона 4	337	13.9%	41
Зона 5	139	6.9%	9
Зона 6	589	10.7%	57
Зона 7	66	46.7%	21
В целом по городу	1 995 ^[1]	17.8%	302

Примечание: не у всех объектов выборки была определена зона расположения, в связи с чем в данном разрезе совокупное количество объектов ниже.

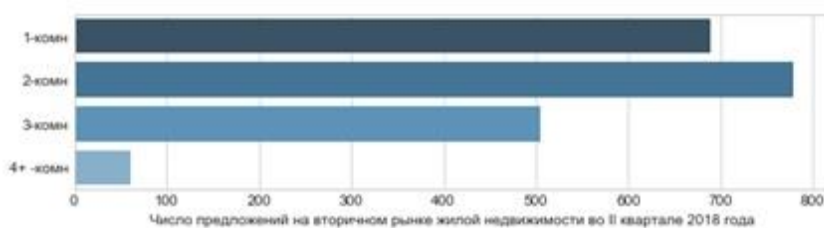
Данная информация также представлена в форме диаграммы:



Изменение структуры предложения в разрезе размера квартир представлены в следующей таблице:

Количество комнат	Количество предложений в течение IV квартала 2018 года, штук	Изменение количества предложений по отношению к III кварталу 2018 года, в %	Изменение количества предложений по отношению к III кварталу 2018 года, штук
1-комнатные квартиры	689	27.4%	148
2-комнатные квартиры	779	19.8%	129
3-комнатные квартиры	504	7.5%	35
4 и более -комнатные квартиры	62	5.1%	3
В целом по городу	2 034	18.3%	315

Структура предложения в разрезе размера квартир представлена в форме диаграммы:



Приложение: территориальное зонирование

Зонирование производилось по микрорайонам города Перми. В результате экспертного опроса, специалистом были обработаны 15 анкет, в которых эксперты соотносили существующие микрорайоны города с 7 зонами, где 1 зона - это наибольшие цены и 7 зона - наименьшие цены на рынке многоквартирной жилой недвижимости.

В результате по каждому из микрорайонов было определено среднее значение (мода) среди ответов всех экспертов. Результат зонирования представлен в следующей таблице:

Ценовая зона	Микрорайоны, которые относятся к данной ценовой зоне
1	Центр, Разгуляй
2	Данилиха, ДКЖ, Парковый (Шпальный), Плоский, Светлый, Новоплоский, Городские горки, Садовый, Громовский, Зеленое хозяйство, Островский, Свердловский, Красные Казармы
3	Балатово, Комплекс ПГТУ, Ива, Ива 2, Рабочий поселок, Юбилейный
4	Акулова, Железнодорожный, Комсомольский, Пролетарский, Авиагородок, Ераничи, Нагорный, Верхняя Курья, Висим, Запруд, Владимирский, Краснова, Крохалева, Промзона, Южный
5	Заостровка, Нижняя Курья, Новые Водники, Старые Водники, Судозаводский, Вышка 2
6	Верхние Муллы, Закамск, Октябрьский, 2-й микрорайон, Гайва, Домостроительный, КамГЭС, Камский, Кислотные Дачи, Левшино, Молодежный, Чапаевский, Энергетик, Липовая гора, Ремзавод, Первомайский
7	Хмели, Крым, Бумкомбинат, Голованово, Заозерье, Новые Ляды, Чусовской водозабор

Наиболее спорными районами (по критерию расхождения ответов экспертов) являются: Комплекс ПГТУ, Ераничи, Пролетарский, Зеленое хозяйство, Краснова.

Приложение: показатели, дифференцированные по типу жилья, ценовой зоне и количеству комнат, вторичный рынок жилой недвижимости

Состояние среза рынка: IV квартал 2018 года.

Тип жилья	Район	Количество комнат				По всем размерам
		1-комн.	2-комн.	3-комн.	4+ -комн.	
ИП	Зона 1	65 361*	66 043*	70 470*	н/д	66 478
ИП	Зона 2	68 362	64 848	68 461	н/д	67 294
ИП	Зона 3	62 882	57 913	65 992*	н/д	62 084
ИП	Зона 4	54 824	55 999	48 827*	н/д	54 192
ИП	Зона 5	49 289*	52 951	45 426*	н/д	50 297
ИП	Зона 6	46 240	44 089	42 603*	н/д	44 851
ИП	Зона 7	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д
	По всем ценовым зонам	58 932	56 654	58 385	н/д	58 098
ХР	Зона 1	63 469	55 254	52 020*	48 630*	57 825
ХР	Зона 2	57 188	49 787	49 781	н/д	51 928
ХР	Зона 3	56 002	47 240	45 437	67 415*	51 218
ХР	Зона 4	48 460	45 704	44 026*	н/д	46 442
ХР	Зона 5	49 227*	37 807*	н/д	н/д	41 613*
ХР	Зона 6	43 026	39 860	36 183	37 295*	40 174
ХР	Зона 7	38 051	33 406*	31 620*	н/д	35 505
	По всем ценовым зонам	52 172	45 423	43 811	51 113	47 601
БР	Зона 1	68 621*	55 507*	49 819*	н/д	57 982*
БР	Зона 2	57 384	53 212	46 853	43 238*	52 586
БР	Зона 3	59 592*	47 927	46 960*	41 803*	48 178
БР	Зона 4	53 111	48 633	46 713	40 749*	48 697
БР	Зона 5	51 384*	42 932	39 246	н/д	42 730
БР	Зона 6	45 717	39 267	34 808	37 688*	40 042
БР	Зона 7	46 020*	37 091	30 248*	н/д	37 733
	По всем ценовым зонам	51 869	45 825	41 750	40 998	46 038
УП	Зона 1	71 942*	62 993*	66 024*	59 876*	66 577
УП	Зона 2	60 798	57 860	55 161	50 211	57 141
УП	Зона 3	58 055	56 376*	53 005*	67 733*	57 125
УП	Зона 4	56 287	52 251	48 347	39 750*	51 850
УП	Зона 5	53 437	47 885	41 873	42 125*	48 759
УП	Зона 6	42 963	41 220	38 649	39 283*	41 299
УП	Зона 7	36 428*	46 150*	36 071*	33 766*	39 106*
	По всем ценовым зонам	52 121	51 043	48 025	45 480	50 234
СП	Зона 1	н/д	66 774*	54 614*	н/д	60 694*
СП	Зона 2	н/д	54 082	49 039	н/д	50 720

СП	Зона 3	60 937*	52 784*	45 534*	н/д	49 839
СП	Зона 4	59 442*	51 849	44 975	н/д	47 878
СП	Зона 5	н/д	44 777*	44 798*	н/д	44 782*
СП	Зона 6	н/д	38 075*	38 351	н/д	38 290
СП	Зона 7	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д
	По всем ценовым зонам	58 075	50 641	44 667	н/д	47 171
МС	Зона 1	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д
МС	Зона 2	58 414	35 265*	н/д	27 083*	54 101
МС	Зона 3	50 988*	42 479*	н/д	н/д	47 584
МС	Зона 4	51 836*	46 620*	29 707*	н/д	46 769
МС	Зона 5	54 653*	37 058*	21 339*	н/д	41 926*
МС	Зона 6	42 907	39 314*	н/д	26 000*	40 644
МС	Зона 7	40 476*	36 394*	н/д	н/д	37 755*
	По всем ценовым зонам	51 801	41 907	26 917	26 541	46 621
ПГ	Зона 1	67 853*	52 855*	44 553*	45 147*	51 873
ПГ	Зона 2	57 918*	43 688	42 283*	29 565*	44 847
ПГ	Зона 3	50 261*	38 846	38 434*	н/д	39 293
ПГ	Зона 4	33 079*	41 358*	33 414*	н/д	36 309*
ПГ	Зона 5	44 444*	37 717*	30 271*	29 268*	34 217*
ПГ	Зона 6	39 337	33 760	31 856	27 777*	34 038
ПГ	Зона 7	36 678*	27 551*	н/д	н/д	33 636*
	По всем ценовым зонам	44 854	39 100	35 116	37 008	38 670
ЛП	Зона 1	64 829*	64 500*	56 923*	н/д	62 770*
ЛП	Зона 2	58 802*	54 295*	49 023*	н/д	54 156
ЛП	Зона 3	44 000*	н/д	52 380*	49 342*	48 574*
ЛП	Зона 4	55 621*	49 200*	н/д	н/д	53 480*
ЛП	Зона 5	44 246*	44 339*	39 808*	н/д	43 160*
ЛП	Зона 6	43 246*	44 786*	36 095*	38 948*	41 071
ЛП	Зона 7	35 493*	36 086*	24 137*	н/д	31 906*
	По всем ценовым зонам	47 812	51 058	40 545	44 145	46 698

* данные выборки содержат менее 10 объектов, и рассчитанное среднее значение имеет низкую надежность.

Источник: Аналитический отчет за 4 квартал 2018 года «Рынок многоквартирного жилья» ООО «Аналитический центр «КД-консалтинг».

8.2.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН

Анализ данных о ценах предложений по продаже 3-комнатных квартир, в 3-й зоне престижности жилой недвижимости г. Перми

Таблица №8

№ п/п	Адрес	Контактные данные	Источник информации	Площадь, кв.м.	Цена, руб.	Цена, руб./кв.м. ¹
1	Пермский край, г. Пермь, Мотовилихинский район, ул. Уральская, д. 86а	8-950-459-85-82	https://www.avito.ru/perm/kvartiry/3-k_kvartira_74_m_24_et._1227116230	74	3 150 000	40 227
2	Пермский край, г. Пермь, Мотовилихинский район, ул. Уральская, д. 86а	8-908-272-02-70	https://www.avito.ru/perm/kvartiry/3-k_kvartira_78_m_14_et._1310747721	78,0	2 750 000	33 317
3	Пермский край, г. Пермь, Мотовилихинский район, ул. Уральская, д. 87	8-909-728-87-12	https://www.avito.ru/perm/kvartiry/3-k_kvartira_69_m_45_et._1374298212	69,0	2 850 000	39 032
4	Пермский край, г. Пермь, Индустриальный район, ул. Мира, 65	8-902-831-89-10	https://www.avito.ru/perm/kvartiry/3-k_kvartira_77.9_m_24_et._1656371001	77,9	3 500 000	42 458
5	Пермский край, г. Пермь, Индустриальный район, ул. Мира, 65	8-952-653-36-53	https://www.avito.ru/perm/kvartiry/3-k_kvartira_90_m_44_et._1442406885	90,0	4 850 000	50 925

Таблица №9

Подсегмент рынка	Тип здания	Материал стен	Количество предложений	Минимальная цена, тыс. руб./кв. м.	Максимальная цена, тыс. руб./кв. м.	Источники информации
Квартира	ПГ	Кирпич	5	33 317	50 925	http://www.avito.ru/

Вывод:

Средняя цена на 3-комнатные квартиры в домах типа «ПГ» расположенных в 3 зоне престижности жилой недвижимости г. Перми находится на уровне 39 293 руб. за кв.м. Однако, в зависимости от расположения и отделки квартиры, цены могут значительно отличаться от средней цены. Дом по адресу: Пермский

¹Цена предложения с учетом скидки на торг.

край, г. Пермь, Мотовилихинский район, ул. Уральская, д. 87, находится в микрорайоне Рабочий поселок, в 3 зоне престижности жилой недвижимости. Цены, установившиеся на подобные объекты, находятся в диапазоне от 36 до 47 тыс.руб. за кв.м, с учетом предполагаемой скидки на торг в размере 5,5%.

8.3. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ

8.3.1. ИНФОРМАЦИЯ ПО ВСЕМ ЦЕНООБРАЗУЮЩИМ ФАКТОРАМ, ИСПОЛЬЗОВАВШИМСЯ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Факторы, влияющие на спрос, предложение:

1. Местоположение;
2. Площадь квартиры;
3. Тип дома;
4. Конструктивные элементы дома.

8.3.2. ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

Анализ факторов, влияющих на спрос и предложение, подразумевает анализ конкретного объекта недвижимости в сопоставлении с аналогами по основным критериям на рынке в сложившейся ситуации. Ценообразующими факторами, которые непосредственно могут влиять на стоимость объектов оценки, являются количественные и ценовые показатели на конкретных сегментах рынка в разрезе местоположения, класса качества объекта недвижимости, состояния объектов оценки и пр.

Таблица №10 Ценообразующие факторы

Группа факторов	Диапазон значений корректировки	Источник
1. Передаваемые права	0%	Как правило не влияет, поскольку права на объекты-аналоги совпадают с правами на объекты оценки
2. Условия финансирования	0%	Как правило не влияет, поскольку цена объектов-аналогов имеет денежное выражение.
3. Время продажи	0%	Как правило не влияет, поскольку объекты-аналоги подобраны на дату оценки.
4. Условия продажи (торг)	от 5,0 до 5,9%	«Справочник оценщика недвижимости - 2018. Квартиры» Лейфер Л.А. - Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г.
5. Местоположение	0%	Как правило не влияет, поскольку объекты-аналоги подобраны в 3-й зоне престижности жилой недвижимости г. Перми
6. Площадь	от -6% до 27%	«Справочник оценщика недвижимости - 2018. Квартиры» Лейфер Л.А. - Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г.
7. Физическое состояние и состояние отделки	от -15% до 10%	Данные строительных магазинов г. Перми

8.4. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

8.4.1. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ЭКОЛОГИЧЕСКИХ ФАКТОРАХ, ОКАЗЫВАЮЩИХ ВЛИЯНИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Влияние экологических факторов на стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки Оценщиком не выявлено.

8.4.2. ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЧИХ ФАКТОРАХ, ОКАЗЫВАЮЩИХ ВЛИЯНИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Влияние прочих факторов на стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки Оценщиком не выявлено.

8.4.3. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Ликвидность любого объекта недвижимости определяется соотношением спроса и предложения на аналогичные оцениваемому объекту недвижимости на локальном рынке. Величину ликвидности удобно характеризовать величиной срока экспозиции, то есть длительностью необходимого маркетингового периода, адекватного оцениваемым объектам. Предполагается следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации:

Таблица №11

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

Более высокая степень ликвидности соответствует меньшему размеру скидки и дисконта. Это обусловлено тем, что у более ликвидного имущества существует большая вероятность найти в ограниченный период реализации покупателя, желающего предложить адекватную цену за имущество. В текущих условиях рынка недвижимости, учитывая местоположение объекта оценки, площадь и категорию, срок экспозиции составит 3 до 6 месяцев, степень ликвидности - средняя.

8.4.4. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Анализ рынка жилой недвижимости - квартир - показал, что объем рыночной информации, отвечающий требованиям полноты и репрезентативности, на территории г. Перми достаточен. На рынке купли-продажи квартир, расположенных на территории г. Перми, часто встречаются предложения о продаже 3-комнатных квартир. Стоит отметить, что спрос на объекты средний, следовательно, срок экспозиции может составлять до 6 месяцев. Оценщиком выявлены объекты аналоги, имеющие сходные характеристики с объектами оценки.

Анализ рынка представлен исходя из принципа достаточности.

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

9.1. ОПИСАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ КОЦЕКЕ

В соответствии с Федеральными стандартами оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1) для оценки объекта оценки применяются три подхода: доходный, сравнительный, затратный.

Физические лица не являются плательщиками НДС. В соответствии с законодательством РФ налог на добавленную стоимость не применяется в сделках дарения квартир с физическими лицами.

9.2. ПРИМЕНЕНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ

9.2.1. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

9.2.1.1. ОПИСАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

Доходный подход совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. (Глава 3, ст. 13 ФСО-1). На доходном подходе основаны методы капитализации дохода, остатка и предполагаемого использования.

9.2.1.2. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПРИМЕНЕННЫХ ОЦЕНЩИКОМ МЕТОДОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. Применительно к объекту оценки можно гипотетически предположить, что он приобретает не как «квартира для проживания», а как объект для извлечения прибыли от сдачи его в аренду и последующей (возможной) продажи. Данная квартира будет использоваться исключительно для целей проживания, т.е. будущий собственник не планирует сдавать её в аренду с целью извлечения дохода.

Несмотря на существующий развитый рынок аренды жилья, он продолжает в основном оставаться «чёрным». Договоры аренды в подавляющем количестве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде не облагаемой налогом наличной суммы. Это обстоятельство не позволяет Оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования Оценщик посчитал невозможным. Поэтому доходный подход был исключен из расчётов.

9.2.1.3. РАСЧЕТЫ И ПОЯСНЕНИЯ К РАСЧЕТАМ, ОБЕСПЕЧИВАЮЩИЕ ПРОВЕРЯЕМОСТЬ ВЫВОДОВ И РЕЗУЛЬТАТОВ, УКАЗАННЫХ ИЛИ ПОЛУЧЕННЫХ ОЦЕНЩИКОМ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Доходный подход в данном случае не применяется.

9.2.2. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

9.2.2.1. ОПИСАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. (Глава 3, ст. 15 ФСО-1).

9.2.2.2. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПРИМЕНЕННЫХ ОЦЕНЩИКОМ МЕТОДОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

При определении рыночной стоимости объекта оценки существуют ограничения, препятствующие применению затратного подхода, так как для определения стоимости затрат на воспроизводство (замеще-

ние) отдельно взятой квартиры необходимо сначала рассчитать стоимость затрат на воспроизводство (замещение) всего жилого здания. Для этого необходимо иметь проектно-сметную документацию или объемно-планировочное решение и техническое описание конструктивных элементов всего жилого здания, в котором расположен объект оценки (Свод правил СП-81-01-94, «Положение о составе затрат и порядке их отнесения на сметную стоимость жилищного строительства»). Заказчик и оценщик данной информацией не обладают.

Таким образом, в рамках данной работы оценщик принял решение отказаться от применения затратного подхода.

9.2.2.3. РАСЧЕТЫ И ПОЯСНЕНИЯ К РАСЧЕТАМ, ОБЕСПЕЧИВАЮЩИЕ ПРОВЕРЯЕМОСТЬ ВЫВОДОВ И РЕЗУЛЬТАТОВ, УКАЗАННЫХ ИЛИ ПОЛУЧЕННЫХ ОЦЕНЩИКОМ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Затратный подход в данном случае не применяется.

9.2.3. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

9.2.3.1. ОПИСАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. (Глава 3, ст. 14 ФСО-1).

Сравнительный, или рыночный подход - это принцип определения стоимости, заключающийся в анализе цен недавно произведенных сделок и цен предложения объектов, аналогичных оцениваемому объекту. При этом исходят из правила замещения, согласно которому рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта, обладающего такой же полезностью, что и данный объект. Поэтому цены, заплаченные за аналогичные объекты, служат исходной информацией для расчета стоимости данного объекта. На сравнительном подходе основаны методы сравнения продаж, выделения и распределения.

9.2.3.2. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПРИМЕНЕННЫХ ОЦЕНЩИКОМ МЕТОДОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Оценщик не выявил факторов, препятствующих определению рыночной стоимости объекта оценки при использовании сравнительного подхода. В рамках сравнительного подхода используется метод прямого сравнения продаж (цен предложений).

9.2.3.3 РАСЧЕТЫ И ПОЯСНЕНИЯ К РАСЧЕТАМ, ОБЕСПЕЧИВАЮЩИЕ ПРОВЕРЯЕМОСТЬ ВЫВОДОВ И РЕЗУЛЬТАТОВ, УКАЗАННЫХ ИЛИ ПОЛУЧЕННЫХ ОЦЕНЩИКОМ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

При применении этого подхода стоимость объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов.

В качестве сравниваемых объектов приняты аналогичные по назначению и расположению жилые квартиры.

Сравнение и сопоставление оцениваемого объекта с объектами аналогами производятся по двум компонентам:

- единицам сравнения;
- элементам сравнения.

Базой для проведения сравнения принята цена 1 м² жилой площади помещения объекта, поскольку в средствах массовой информации при продаже жилых квартир основным критерием является жилая площадь помещения. Сведения о площади вспомогательных помещений носят информативный характер. После определения элементов сравнения по ним применяются корректировки для нахождения рыночной стоимости оцениваемого объекта. Для измерения корректировок применяют количественные и качественные методики. К количественным методикам относятся: анализ парного набора данных, статистический анализ, графический анализ и др.

Оценка поправок по элементам и расчет скорректированной стоимости

Поправками называются корректировки, вводимые в цену продажи объекта-аналога при приведении его ценообразующих характеристик к характеристикам оцениваемого объекта.

Объектами корректировки является цена продажи сопоставимого объекта недвижимости. Если элемент сопоставимой продажи превосходит по качеству тот же элемент в оцениваемом объекте, то делается минусовая поправка, если же уступает, то вносится плюсовая поправка.

Отбор аналогов, сопоставимых с оцениваемым объектом

При подборе сопоставимых объектов-аналогов был проанализирован рынок вторичного жилья г. Перми по следующим источникам: <http://www.avito.ru/>, <https://perm.cian.ru/>

Критерии, используемые в выборе объектов - аналогов:

- Месторасположение объекта;

- Тип здания;
- Материал стен;
- Количество комнат;
- Площадь.

В результате проведенного исследования рынка был выделен для сравнительного анализа ряд объектов. Информация о данных объектах-аналогах получена на основании Интернет-сайтов о недвижимости (копии представлены в Приложении к настоящему отчету). В результате отбора наиболее сопоставимых с оцениваемым объектом, после проверки достоверности информации, Оценщиком приняты 5 объектов-аналогов. В данном отчете объекты-аналоги условно обозначены под номерами № 1, 2, 3, 4, 5.

В качестве аналогов были взяты жилые 3-комнатные квартиры, назначение: жилое, так как при анализе НЭИ было выявлено наиболее выгодное использование под жилую квартиру.

Объекты-аналоги для расчета рыночной стоимости по сравнительному подходу.

Таблица №12

Сравниваемые объекты:	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4	Объект №5
Источник информации	https://www.avito.ru/perm/kvartiry/3-k_kvartira_74_m_24_et._1227116230	https://www.avito.ru/perm/kvartiry/3-k_kvartira_78_m_14_et._1310747721	https://www.avito.ru/perm/kvartiry/3-k_kvartira_69_m_45_et._1374298212	https://www.avito.ru/perm/kvartiry/3-k_kvartira_77.9_m_24_et._1656371001	https://www.avito.ru/perm/kvartiry/3-k_kvartira_90_m_44_et._1442406885
Контактная информация	8-950-459-85-82	8-908-272-02-70	8-909-728-87-12	8-902-831-89-10	8-952-653-36-53
Адрес	Пермский край, г. Пермь, Мотовилихинский район, ул. Уральская, д. 86а	Пермский край, г. Пермь, Мотовилихинский район, ул. Уральская, д. 86а	Пермский край, г. Пермь, Мотовилихинский район, ул. Уральская, д. 87	Пермский край, г. Пермь, Индустриальный район, ул. Мира, 65	Пермский край, г. Пермь, Индустриальный район, ул. Мира, 65
Площадь общая:	74	78	69	77,9	90
Цена предложения:	3 150 000	2 750 000	2 850 000	3 500 000	4 850 000
Цена предложения:	42 568	35 256	41 304	44 929	53 889
Совершенная сделка или предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Переданные имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Дата предложения	апр.19	апр.19	апр.19	апр.19	апр.19
Количество комнат	3	3	3	3	3
Объемно-планировочное решение	ПГ	ПГ	ПГ	ПГ	ПГ
Этаж/этажность	2/4	1/4	4/5	2/4	4/4
Наличие балкона/лоджии	есть	нет	есть	нет	есть
Состояние объекта (отделка)	Простая, в хорошем состоянии	Простая, в хорошем состоянии	Простая, в хорошем состоянии	Простая, в хорошем состоянии	Евро, в хорошем состоянии

Обоснование проведения корректировок

При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делались от объекта сравнения к объекту оценки. Поправки введены как процентные, так и стоимостные корректировки, выбраны экспертным путем и основаны на анализе рынка недвижимости, данных аналитических служб строительных организаций и предприятий, крупнейших риэлтерских компаний Пермского края, публикаций на оценочных Интернет-ресурсах, информации саморегулируемых организаций оценщиков. Поправки в стоимость объекта сравнения вносятся со знаком «+» в том случае, если оцениваемый объект по своим свойствам превосходит аналог, и со знаком «-», если оцениваемый объект по своим свойствам уступает аналогу. Для приведения объектов сравнения в сопоставимый вид с объектом оценки, потребовались следующие корректировки.

Первая группа

Корректировка на вид права (право собственности) - необходима в том случае, если при продаже объектов право собственности отлично от объектов аналогов. Кроме того, данная корректировка учитывает возможные ограничения прав нового владельца вследствие каких-либо причин (претензий третьих лиц, прав проживания (для жилых помещений) третьих лиц, и др.) Данные ограничения или обременения могут вести к снижению стоимости объекта до 80 % и определяются в зависимости от характера претензий, ограничений, сервитутов, условий и сроков действия таковых). На объект оценки обременения не выявлены. Принимаем корректировку равную 0%.

Корректировка на условия продажи и финансирования учитывает возможность оплаты приобретаемого имущества зачетом, векселями, в рассрочку, за безналичный расчет, возможность перехода права собственности с отсрочкой даты освобождения помещения старыми владельцами, и другими условиями сделки или другие дополнительные условия обычно ведут к увеличению стоимости объекта до 25 %). В настоящем отчете Оценщик применяет методические материалы по работе «Практические методы и

примеры проведения сравнительных корректировок при оценке недвижимости (купля-продажа и аренда). Прибыль предпринимателя и внешний износ. Оценка инфраструктурных объектов» автор к.т.н. Яскевич Е.Е. г. Москва, 2007г.

Приобретение квартиры подразумевает единовременный платеж всей денежной суммы правообладателям данной квартиры.

Принимаем корректировку равную 0%.

Корректировка на дату продажи - применяется в случаях, когда объекты сравнения имеют отличие по дате продажи от объекта оценки и за данный промежуток времени изменились цены на рынке недвижимости (в среднем за год наблюдается рост цен на объекты недвижимости в пределах 15-20%). В нашем случае расчет производится только по объектам сравнения, которые были представлены на дату оценки. Принимаем корректировку равную 0%.

К элементам сравнения первой группы применяются относительные процентные последовательные корректировки. Это означает применение каждой последующей корректировки к предыдущему результату. В настоящей оценке выбор аналогов производится таким образом, чтобы все объекты аналогии имели одинаковые с объектом оценки элементы сравнения, соответствующие первой группе. Таким образом, в силу идентичности объекта оценки и объектов-аналогов по элементам сравнения первой группы, в настоящей оценке корректировка по данным элементам не производится.

Вторая группа

Корректировка на уторговывание. Объекты-аналоги выставлены на продажу по цене предложения. Фактическая цена сделки купли-продажи может быть скорректирована продавцом в ходе предварительных переговоров между Покупателем и Продавцом. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Квартиры» Лейфер Л.А. - Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г. Проведена корректировка по объектам сравнения «-5,5%» для массового советского жилья (учитывая площадь объекта оценки, местоположение и средний уровень спроса на 3-комнатные квартиры, расположенные в 3-й зоне престижности жилой недвижимости г. Перми).

Таблица №13

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

Корректировка на местоположение - необходима в том случае, если расположение сравниваемых объектов существенно отличается.

Объект оценки и все объекты-аналоги расположены в 3-й зоне престижности жилой застройки г. Перми, корректировка не требуется.

Корректировка на тип здания (состояние). Объект оценки и все объекты-аналоги расположены в многоквартирных кирпичных домах типа «ПГ», корректировка не требуется.

Таблица №14

Пермь		Аналог		
		монолитные	кирпичные	панельные/блочные
Объект оценки	монолитные	1,00	1,01	1,02
	кирпичные	0,99	1,00	1,01
	панельные/блочные	0,98	0,99	1,00

Корректировка на планировочные отличия (этаж расположения) - необходима в том случае, если расположение в доме (этаж) сравниваемых объектов существенно отличается. Размер корректировки принят согласно источнику: «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Квартиры» Лейфер Л.А. - Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г.

Таблица №15

Пермь		Аналог		
		первый этаж	средний этаж	последний этаж
Объект оценки	первый этаж	1,00	0,95	0,96
	средний этаж	1,05	1,00	1,01
	последний этаж	1,04	0,99	1,00

Объект оценки и объекты-аналоги № 1,3,4 расположены на средних этажах жилых домов, корректировка не требуется. Объект-аналог №1 расположен на первом этаже, требуется корректировка 5%. Объект-аналог №5 расположен на последнем этаже, требуется корректировка 1%.

Корректировка на площадь - данная корректировка необходима, если площадь объекта оценки значительно отклоняется от площади аналога. Размер квартиры влияет на стоимость квадратного метра: чем больше площадь квартиры, тем меньше стоимость квадратного метра.

Таблица №16

1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки							
Площадь, кв.м		аналог					
		<30	30-40	40-50	50-65	65-80	≥80
объект оценки	<30	1,00	1,03	1,08	1,13	1,18	1,20
	30-40	0,97	1,00	1,05	1,10	1,15	1,17
	40-50	0,93	0,95	1,00	1,05	1,09	1,12
	50-65	0,88	0,91	0,95	1,00	1,05	1,06
	65-80	0,85	0,87	0,91	0,96	1,00	1,02
	≥80	0,83	0,85	0,90	0,94	0,98	1,00

Объект оценки и объекты-аналоги №1,2,3,4 принадлежат к диапазону по площади 65-80 кв.м., корректировка не требуется. Объект-аналог №5 входит в диапазон по площади более 80 кв.м, необходима корректировка 2%.

Корректировка на наличие балкона / лоджии - необходима в том случае, если у объекта оценки и объектов сравнения имеются существенные отличия по площади балкона (лоджии), их наличию, состоянию. Размер корректировки принят согласно источнику: «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Квартиры» Лейфер Л.А. - Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г.

Таблица №17

Наличие балкона/лоджии		Аналог	
		есть	нет
Объект оценки	есть	1,00	1,06
	нет	0,94	1,00

У объекта оценки и объектов-аналогов №1,3,5 есть летние помещения, корректировка не требуется. У объектов-аналогов №2,4 отсутствует балкон, необходима корректировка 6%.

Корректировка на состояние квартиры (в т. ч. наличие евро-отделки) учитывает техническое состояние конструктивных элементов здания, инженерных коммуникаций и наличие, и состояние имеющейся отделки (наличие высококачественной отделки способно существенно повысить стоимость объекта).

Корректировки к стоимости в зависимости от отделки, выполненной в помещении

Таблица №18

Отделка в оцениваемых помещениях			Величина корректировки в зависимости от отделки, выполненной в помещении-аналоге (%)						
			отсутств.	Простая			Евро		
№	тип	состояние		удовлетв.	хорошее	отличное	удовлетв.	хорошее	Отличное
1	Евро	отличное	+ (20÷25)	+ (15÷20)	+ (10÷15)	+ (5÷10)	+ (5÷10)	+ (0÷5)	0
2		хорошее	+ (15÷20)	+ (10÷15)	+ (5÷10)	+ (0÷5)	+ (0÷5)	0	– (0÷5)
3		удовлетв.	+ (10÷15)	+ (5÷10)	+ (0÷5)	0	0	– (0÷5)	– (5÷15)
4	Простая	отличное	+ (10÷15)	+ (5÷10)	+ (0÷5)	0	0	– (0÷5)	– (5÷10)
5		хорошее	+ (5÷10)	+ (0÷5)	0	– (0÷5)	– (0÷5)	– (5÷10)	– (10÷15)
6		удовлетв.	+ (0÷5)	0	– (0÷5)	– (5÷10)	– (5÷10)	– (10÷15)	– (15÷20)
7	Отсутств.	неудовл.	0	– (0÷5)	– (5÷10)	– (10÷15)	– (10÷15)	– (15÷20)	– (20÷25)

Объект оценки обладает типом отделки - простая, в хорошем состоянии, как и объекты-аналоги №1,2,3,4, корректировка не требуется. Объект-аналог №5 обладает уровнем отделки - евро, в хорошем состоянии, необходима корректировка -10%.

Таблица №36

Определение стоимости объекта оценки сравнительным подходом							
Сравниваемые объекты:		Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4	Объект №4
Источник информации		Данные Заказчика	https://www.avito.ru/per/kvartiry/3-k_kvartira_74_m_24_et._1227116230	https://www.avito.ru/per/kvartiry/3-k_kvartira_78_m_14_et._1310747721	https://www.avito.ru/per/kvartiry/3-k_kvartira_69_m_45_et._1374298212	https://www.avito.ru/per/kvartiry/3-k_kvartira_77.9_m_24_et._1656371001	https://www.avito.ru/per/kvartiry/3-k_kvartira_90_m_44_et._1442406885
Контактная информация			8-950-459-85-82	8-908-272-02-70	8-909-728-87-12	8-902-831-89-10	8-952-653-36-53
Кол-во комнат		3	3	3	3	3	3
Адрес объекта		Пермский край, г. Пермь, Мотовилихинский район, ул. Уральская, д. 87	Пермский край, г. Пермь, Мотовилихинский район, ул. Уральская, д. 86а	Пермский край, г. Пермь, Мотовилихинский район, ул. Уральская, д. 86а	Пермский край, г. Пермь, Мотовилихинский район, ул. Уральская, д. 87	Пермский край, г. Пермь, Индустриальный район, ул. Мира, 65	Пермский край, г. Пермь, Индустриальный район, ул. Мира, 65
	м2	69,3	74	78	69	77,9	90
Цена предложения:	руб	?	3 150 000	2 750 000	2 850 000	3 500 000	4 850 000
	руб/м2	?	42 568	35 256	41 304	44 929	53 889
1	Переданные права собственности:	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	корректировка:	%	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
		руб	0	0	0	0	0
2	Условия финансирования:	Единый денежный платёж	Единый денежный платёж	Единый денежный платёж	Единый денежный платёж	Единый денежный платёж	Единый денежный платёж
	корректировка:	%	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
		руб	0	0	0	0	0
3	Уторговывание:	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	корректировка:	%	-5,5	-5,5	-5,5	-5,5	-5,5
		руб	-2 341	-1 939	-2 272	-2 471	-2 964
4	Дата предложения:	апр.19	апр.19	апр.19	апр.19	апр.19	апр.19
	корректировка:	%	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
		руб	0	0	0	0	0
	Скорректированная цена:	руб/м2	?	40 227	33 317	39 032	42 458
5	Объемно-планировочное решение:	ПГ	ПГ	ПГ	ПГ	ПГ	ПГ
	корректировка:	%	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
		руб	0	0	0	0	0
6	Техническое состояние дома:	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	корректировка:	%	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
		руб	0	0	0	0	0
7	Коммуникации:	Все	Все	Все	Все	Все	Все
	корректировка:	%	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
		руб	0	0	0	0	0
8	Отделка:	Простая, в хорошем состоянии	Простая, в хорошем состоянии	Простая, в хорошем состоянии	Простая, в хорошем состоянии	Простая, в хорошем состоянии	Евро, в хорошем состоянии

	корректировка:	%		0,0	0,0	0,0	0,0	-10,0
		руб		0	0	0	0	-5 093
9	Площадь:		69,3	74,0	78,0	69	77,9	90
	корректировка:	%		0,0	0,0	0,0	0,0	2,0
		руб		0	0	0	0	1 019
10	Материал стен:		Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
	корректировка:	%		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
		руб		0	0	0	0	0
11	Местоположение:		Пермский край, г. Пермь, Мотовилихинский район, ул. Уральская, д. 87	Пермский край, г. Пермь, Мотовилихинский район, ул. Уральская, д. 86а	Пермский край, г. Пермь, Мотовилихинский район, ул. Уральская, д. 86а	Пермский край, г. Пермь, Мотовилихинский район, ул. Уральская, д. 87	Пермский край, г. Пермь, Индустриальный район, ул. Мира, 65	Пермский край, г. Пермь, Индустриальный район, ул. Мира, 65
	Зона престижности		3	3	3	3	3	3
	корректировка:	%		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
		руб		0	0	0	0	0
12	Балкон (лоджия):		есть	есть	нет	есть	нет	есть
	корректировка:	%		0,0	6,0	0,0	6,0	0,0
		руб		0	1 999	0	2 547	0
13	Этаж/этажность:		2/4	2/4	1/4	4/5	2/4	4/4
	корректировка:	%		0,0	5,0	0,0	0,0	1,0
		руб		0	1 666	0	0	509
Сумма абсолютных отклонений				5,50	16,50	5,50	11,50	18,50
	Скорректированная цена:	руб/м2	?	40 227	36 982	39 032	45 005	47 360
			-2341	1726	-2272	76	-6529	-4659
	удельный вес достоверности результата:			0,2256	0,1779	0,2256	0,2005	0,1704
	Скорректированная цена:	руб/м2	41 762					
		руб.	2 894 107					

Рыночная стоимость объекта оценки: помещение, назначение: жилое помещение, площадь 69,3 кв.м, этаж 2, адрес (месторасположение) объекта: Пермский край, г. Пермь. ул. Уральская, д. 87, кв. 11, определенная в рамках сравнительного подхода на дату оценки 10.04.2019, составляет:

2 894 000 (Два миллиона восемьсот девяносто четыре тысячи) рублей

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

10.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ

Этап согласования результатов призван рассчитать согласованную рыночную стоимость объекта оценки, с учетом достоинств и недостатков примененных подходов. Для расчета рыночной стоимости объекта использовался один подход - сравнительный.

10.2. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ВЕСОВ, ПРИСВАЕВАЕМЫХ РЕЗУЛЬТАТАМ, ПОЛУЧЕННЫМ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ ИСПОЛЬЗОВАНИИ РАЗНЫХ МЕТОДОВ В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ КАЖДОГО ПОДХОДА

В связи с тем, что для оценки стоимости объектов оценки применялся один подход (сравнительный), согласование результатов не требуется, а результату, полученному в рамках данного подхода, присваивается вес равный 1.

Полученное значение рыночной стоимости объекта оценки соответствует диапазону цен, полученному в п.8.2.3

11. ОЦЕНОЧНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Проведенные анализ и расчеты позволяют сделать следующие выводы:

Рыночная стоимость объекта оценки: помещение, назначение: жилое помещение, площадь 69,3 кв.м, этаж 2, адрес (месторасположение) объекта: Пермский край, г. Пермь. ул. Уральская, д. 87, кв. 11, определенная в рамках сравнительного подхода на дату оценки 10.04.2019, составляет:

2 894 000 (Два миллиона восемьсот девяносто четыре тысячи) рублей

Оценщик



О.В. Козырева

12. ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ

12.1. ФОТОГРАФИИ

Дата осмотра: 10.04.2019



Фото 1. Вход в подвезд



Фото 2. Вид дома



Фото 3. Адресный ориентир

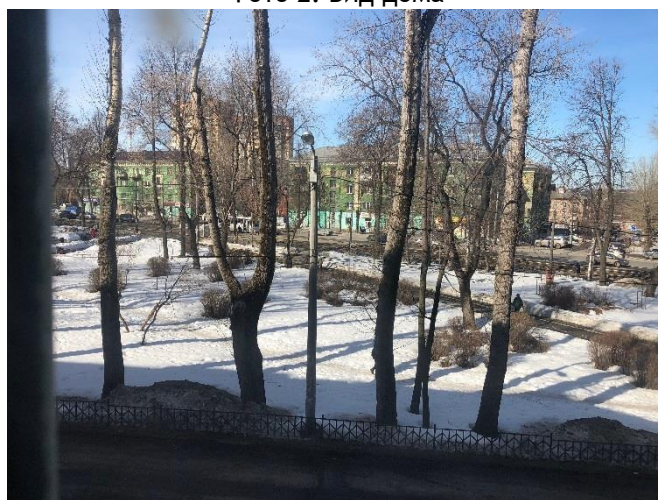


Фото 4. Вид из окна



Фото 5. Вид из окна



Фото 6. Вид из окна



Фото 7. Лестничная площадка



Фото 8. Подъезд



Фото 9. Коридор (поз. экспликации 7)



Фото 10. Жилая комната (поз. экспликации 1)



Фото 11. Жилая комната (поз. экспликации 3)



Фото 12. Балкон



Фото 13. Балкон



Фото 14. Жилая комната (поз. экспликации 2)



Фото 15. Ванная (поз. экспликации 5)



Фото 16. Кухня (поз. экспликации 4)



Фото 17. Кухня (поз. экспликации 4)



Фото 18. Жилая комната (поз. экспликации 1)



Фото 19. Жилая комната (поз. экспликации 3)



Фото 20. Жилая комната (поз. экспликации 2)



Фото 21. Жилая комната (поз. экспликации 3)



Фото 22. Жилая комната (поз. экспликации 2)



Фото 23. Коридор (поз. экспликации 7)



Фото 24. Санузел (поз. экспликации 6)

12.2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Пермскому краю
 полное наименование органа регистрации прав

16 декабря 2018г.

№59/020/801/2018-3848

На основании запроса от 14.12.2018, поступившего на рассмотрение 16.12.2018, сообщаем, что правообладателю Валеев Рафис Хатыбович; дата рождения: 31.03.1959; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 57 04 № 548703 от 01.11.2004 выдан: УВД Мотовилихинского района г.Перми, 592-005; СНИЛС: 031-021-701 67; адрес места жительства или места пребывания: край Пермский, г. Пермь, р-н Мотовилихинский, б-р Гагарина, д. 44А, кв. 26., в период до 13.12.2018 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	59:01:4311731:328
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое помещение
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Пермский край, г Пермь, ул Уральская, д 87, кв 11
		Площадь:	69.3
	1.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	22.09.2011
		номер государственной регистрации:	59-59-22/084/2011-752
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи квартиры, Выдан 16.09.2011
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	1.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	1.3.1	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	59:01:4311731:328-59/099/2018-1
	1.3.2	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
		номер государственной регистрации:	59-59/022-59/022/001/2016-926/2
	1.3.3	вид:	Арест
		номер государственной регистрации:	59-59/022-59/022/001/2016-926/1
	1.3.4	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	59-59-22/211/2014-628
	1.3.5	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	59-59-22/033/2013-725

<i>Китенев</i>		<i>С.А. С. Васеника</i>
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

-5-

**ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
«ЦЕНТР ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ ПЕРМСКОГО КРАЯ»
ПЕРМСКИЙ ФИЛИАЛ**

Республика _____ РОССИЯ _____
 Край (область) _____ ПЕРМСКИЙ _____
 Город (район) _____ ПЕРМЬ _____
 Район в городе (посёлок в районе) МОТОВИЛИХИНСКИЙ _____

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

№ 87 по улице Уральской (Литер А)
 (местоположение объекта учёта)

Инвентарный номер	14854					
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е



Технический паспорт составлен по состоянию на « 07 » 02 2009 года
 (указывается дата обследования объекта учёта)

I. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели

Серия, тип проекта _____
 Год постройки 1936 переоборудовано в _____ году
 надстроено

Год капитального последнего ремонта _____ число этажей 5

Кроме того, имеется: подвал, цокольный этаж, технический этаж, мансарда
 (ненужное зачеркнуть)

Строительный объем 22 222 куб. м. Число лестниц 6 шт.; их уборочная площадь 537,2 кв. м.

Уборочная площадь общих коридоров и мест общего пользования _____ кв. м.

Площадь здания (с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами, и лест. кл.) 5455,9 кв. м.

Из нее: жилые помещения: общая площадь 3939,3 кв. м.

площадь квартир 3939,3 кв. м. том числе жилая площадь 2751,4 кв. м.

Распределение площади квартир жилого здания по числу комнат

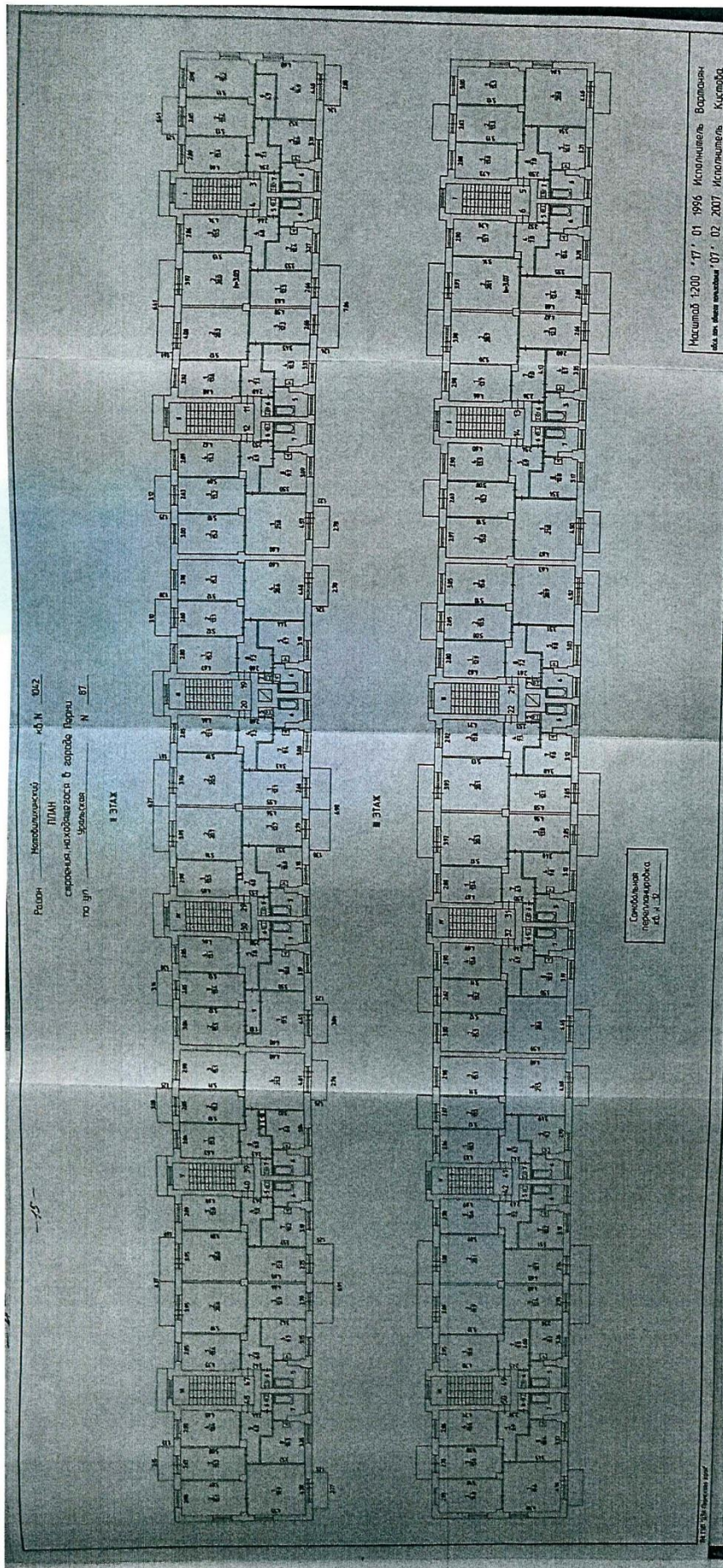
1 - комнатных				2 - комнатных				3 - комнатных				4 - комнатных				5 и более комнат				Всего			
количество	площадь			количество	площадь			количество	Площадь			количество	площадь			количество	площадь			количество	площадь		
	общая	квартир	жилая		общая	квартир	жилая		общая	квартир	жилая		общая	квартир	жилая		общая	квартир	жилая		общая	квартир	жилая
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
								26	1801,1	1801,1	1206,6	25	2138,2	2138,2	1544,8					51	3939,3	3939,3	2751,4

Распределение площади квартир жилого здания с учетом архитектурно – планировочных особенностей

в квартирах				в помещениях коридорной системы				в общежитиях				Из площади квартир расположено:											
												в мансардных этажах				в цокольных этажах				квартиры без перегородок			
кол-во жилых	площадь			кол-во жилых	площадь			кол-во жилых	Площадь			кол-во жилых	площадь			кол-во жилых	площадь			кол-во жилых	площадь		
квартир	комнат	квартир	жилая	квартир	комнат	квартир	жилая	квартир	комнат	квартир	жилая	квартир	комнат	квартир	жилая	квартир	комнат	квартир	жилая	квартир	комнат	квартир	жилая
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
51	178	3939,3	2751,4																				

[illegible]

[illegible]



Сведения о владельце ЭП

"Филиал ФГБУ \"ФКП Росреестра\" по Пермскому краю"

ФИО владельца

Смолина Марина Сергеевна

Должность

Серийный номер

7f701b07ac40c46aee811e8332812d47a

Организация

Срок действия

ОТ: 30.3.2018 11:53:43 ДО: 30.6.2019 11:53:43

Страница 5 из 5





100237_2355531



Арбитражный суд Пермского края
Екатерининская, дом 177, Пермь, 614068, www.perm.arbitr.ru

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

город Пермь

15.11.2018 года

Дело № А50-29337/18

Резолютивная часть решения объявлена 14.11.2018.

Решение в полном объеме изготовлено 15.11.2018.

Арбитражный суд Пермского края в составе судьи Курносовой Т.В., при ведении протокола помощником судьи Красильниковой Н.С., в открытом судебном заседании рассмотрел заявление Публичное акционерное общество коммерческий банк Уральский финансовый дом» (614000, г. Пермь, ул. Ленина, 64)

о признании умершего Валеева Рафиса Хатыбовича несостоятельным (банкротом) (31.03.1959 г.р., 614000 г. Пермь, Бульвар Гагарина, д. 44, корп. А, кв. 26) по правилам параграфа 4 раздела X Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»

при участии: от заявителя Фадеев А.А., доверенность от 12.01.2018, паспорт.

УСТАНОВИЛ:

Публичное акционерное общество коммерческий банк Уральский финансовый дом» (сокращенное наименование ПАО АКБ «Урал ФД») обратилось в Арбитражный суд Пермского края с заявлением о признании умершего Валеева Рафиса Хатыбовича несостоятельным (банкротом) (далее – Валеев Р.Х., должник), обосновывая требование наличием задолженности в общей сумме 21 144 001,71 руб.

Одновременно заявитель в соответствии с пунктом 3 статьи 213.5 Закона о банкротстве просит утвердить финансового управляющего из числа членов Ассоциации арбитражных управляющих «Солидарность».

Определением суда от 27.09.2018 заявление принято к производству, рассмотрение назначено на 14.11.2018. Этим же определением к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований, привлечены общество с ограниченной ответственностью «Охотник»

(614017, г. Пермь, ул. Уральская, 87-11) в лице конкурсного управляющего Зайнака Олега Александровича;

Нотариус Пермского городского нотариального округа Клячину Анну Евгеньевну (адрес: 614000, г. Пермь, ул. Ленина, д. 64).

В судебном заседании 14.11.2018 представитель заявителя на требованиях настаивал.

Выслушав мнение участвующих в деле лиц, исследовав в порядке статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) имеющиеся в деле доказательства, арбитражный суд пришел к следующим выводам.

Из материалов дела следует, что между ОАО АКБ «Урал ФД» (с 20.04.2015 г. - ПАО АКБ «Урал ФД», далее - Банк) и Валеевым Рафисом Хатыбовичем (далее - Должник) был заключен кредитный договор № Ф-02836-К-37-Н от 18.09.2014 (далее - Кредитный договор), по условиям которого Банк предоставил Заемщику кредит в сумме 16 100 000,00 рублей на срок до 30.04.2018 с оплатой за пользование кредитом в размере 12% годовых.

Обеспечением исполнения обязательства Должника по настоящему кредитному договору является ипотека, принадлежащего Должнику имущества:

- 3-комнатная квартира, назначение: жилое, общей площадью 69,4 кв.м, этаж 2, адрес объекта: Пермский край, г. Пермь, Мотовилихинский район, ул. Уральская, д. 87 кв. 11;

- речное судно (пассажирский теплоход) под названием «Урал», идентификационный номер судна: К-01-0034, 1958 года постройки, свидетельство о праве собственности на судно КМ №001218.

Из материалов дела следует, что 16.10.2017 года Валеев Рафис Хатыбович умер, что подтверждается свидетельством о смерти III-ВГ № 564622 от 18.10.2017 года (л.д.28).

В связи с неисполнением обязательств по Кредитному договору Банк обратился в Ленинский районный суд г. Перми с иском о взыскании задолженности и обращении взыскания на заложенное имущество.

Определением Ленинского районного суда г. Перми от 10.10.2016 по делу № 2-6148/16 было утверждено мировое соглашение от 04.10.2016, по условиям которого Ответчик обязался в срок с 01.11.2016 по 30.11.2020 оплатить задолженность по Кредитному договору в полном объеме в размере 15 590 394,38 рублей ежемесячно равными платежами в размере 250 000,00 рублей в месяц со сроком оплаты не позднее 20 числа текущего месяца.

В соответствии с п. 4 Соглашения, в отношении недвижимого имущества - 3-комнатная квартира по адресу г. Пермь, ул. Уральская, д. 87, кв. 11; 3-комнатная квартира по адресу г. Пермь, ул. Уральская, д. 87, кв. 2; речное судно (пассажирский теплоход) под названием «Урал» сохраняется обременение ипотекой в пользу Банка.

Обязательства по Мировому соглашению также нарушены.

Банком 05.05.2017 получен исполнительный лист на взыскание в

пользу Банка задолженности по Кредитному договору в размере 14 340 394,38 рублей и об обращении взыскания на 3-комнатную квартиру, назначение: жилое, общей площадью 69,4 кв.м, этаж 2, адрес объекта: Пермский край, г. Пермь, Мотовилихинский район, ул. Уральская, д. 87, кв. 11, речное судно (пассажирский теплоход) под названием «Урал», идентификационный номер судна: К-01-0034, 1958 года постройки, свидетельство о праве собственности на судно КМ №001218, принадлежащее на праве собственности Валееву Рафису Хатыбовичу.

Ка указывает заявитель, 16.10.2017 Банку стало известно, что Должник умер. По сведениям Банка наследниками имущество не принято.

Требования Банка по настоящий момент не погашены.

В соответствии с частью 1 статьи 223 АПК РФ дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным АПК РФ, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы несостоятельности (банкротства).

В силу абзаца 3 пункта 1 статьи 223.1 Закона о банкротстве в случае признания заявления о признании умершего должника несостоятельным (банкротом) обоснованным арбитражный суд выносит решение о признании гражданина банкротом и введении процедуры реализации имущества гражданина.

Следовательно, в отношении должника подлежит применению процедура банкротства – реализация имущества гражданина сроком на 6 месяцев.

При этом в соответствии с пунктом 4 статьи 223.1 Закона о банкротстве права и обязанности гражданина в деле о его банкротстве в случае смерти гражданина или объявления его умершим по истечении срока, установленного законодательством Российской Федерации для принятия наследства, осуществляют принявшие наследство наследники гражданина. Для признания наследников гражданина лицами, участвующими в деле о банкротстве гражданина, нотариус представляет по запросу суда копию наследственного дела.

В соответствии п. 1 ст. 329 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) исполнение обязательств может обеспечиваться залогом.

Предметом залога может быть всякое имущество, в том числе вещи и имущественные права (требования), за исключением имущества, изъятого из оборота, требований, неразрывно связанных с личностью кредитора, в частности требований об алиментах, о возмещении вреда, причиненного жизни или здоровью, и иных прав, уступка которых другому лицу запрещена законом (ч. 1 ст. 336 ГК РФ).

Согласно с п. 1 ст. 334 ГК РФ в силу залога кредитор, по обеспеченному залогом обязательству (залогодержатель), имеет право в

случае неисполнения должником этого обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами лица, которому принадлежит это имущество, за изъятиями, установленными законом.

Статьей 337 ГК РФ установлено, что залог обеспечивает требование в том объеме, какой оно имеет к моменту удовлетворения, в частности, проценты, неустойку, возмещение убытков, причиненных просрочкой исполнения, а также возмещение необходимых расходов залогодержателя на содержание заложенной вещи и расходов по взысканию.

С учетом изложенного, требования заявителя о признании обязательств обеспеченными залогом имущества должника признаны судом обоснованными в силу статей 334, 341, 345 ГК РФ, статьи 138 Закона о банкротстве в связи с установлением права залога представленными документами, в том числе судебным актом, отсутствием доказательств прекращения права залога на дату рассмотрения спора в размере руб. основного долга.

Доказательств меньшего размера данной задолженности, более позднем сроке ее возникновения или сведений об удовлетворении требования на дату судебного заседания в материалы дела не представлено (ст. 65 АПК РФ).

С учетом этого требования заявителя подлежат включению в третью очередь реестра требований кредиторов должника в заявленной сумме руб. в качестве обеспеченных залогом.

В соответствии с п. 1 ст. 213.9 Закона о банкротстве в деле о банкротстве гражданина участвует финансовый управляющий. Финансовый управляющий, утверждаемый арбитражным судом в деле о банкротстве гражданина, должен соответствовать требованиям, установленным настоящим Федеральным законом к арбитражному управляющему в целях утверждения его в деле о банкротстве гражданина. Арбитражный суд утверждает финансового управляющего в порядке, установленном статьей 45 настоящего Федерального закона, с учетом положений статьи 213.4 настоящего Федерального закона и настоящей статьи.

В соответствии с п. 4 ст. 213.4 Закона о банкротстве, в заявлении о признании гражданина банкротом указываются наименование и адрес саморегулируемой организации, из числа членов которой должен быть утвержден финансовый управляющий.

Заявитель просил утвердить кандидатуру финансового управляющего из числа членов Ассоциации арбитражных управляющих «Солидарность».

От указанной СРО поступили сведения в отношении кандидатуры Галкина Владислава Зурабовича, соответствующего требованиям, предусмотренным статьями 20 и 20.2 Закона о банкротстве. Указанная кандидатура подлежит утверждению в качестве финансового управляющего должника.

В соответствии с п. 3 ст. 213.9 Закона о банкротстве вознаграждение финансовому управляющему выплачивается в размере фиксированной

суммы и суммы процентов, установленных статьей 20.6 настоящего Федерального закона, с учетом особенностей, предусмотренных настоящей статьей.

Фиксированная сумма вознаграждения выплачивается финансовому управляющему единовременно по завершении процедуры, применяемой в деле о банкротстве гражданина, независимо от срока, на который была введена каждая процедура.

Суду представлены сведения о внесении заявителем на депозитный счет арбитражного суда 25 000 рублей для оплаты вознаграждения финансовому управляющему (платежное поручение № 21126 от 19.09.2018).

В силу статьи 110 АПК РФ уплаченная заявителем государственная пошлина в сумме 6000 рублей подлежит взысканию с должника.

На основании изложенного и руководствуясь статьями 3, 20.6, 32, 45, 52, 53, 59, 75, 124, 126, 209, 213.6, 213.9, 213.13, 213.30, 214, 214.24, 216 ФЗ РФ "О несостоятельности (банкротстве)", арбитражный суд

Р Е Ш И Л:

Признать несостоятельным (банкротом) умершего Валеева Рафиса Хатыбовича, ввести в отношении него процедуру реализации имущества сроком на 6 месяцев.

Включить требование Публичного акционерного общества коммерческий банк Уральский финансовый дом» в сумме 21 144 001,71 руб. в третью очередь реестра требований кредиторов Валеева Рафиса Хатыбовича в качестве требований, обеспеченных залогом.

Утвердить финансовым управляющим Валеева Рафиса Хатыбовича арбитражного управляющего Галкина Владислава Зурабовича (ИНН 590422522302, регистрационный номер в сводном государственном реестре арбитражных управляющих 0170; адрес для направления корреспонденции: 614068, г. Пермь, ул. Ленина, 78, а/я 100), члена Ассоциации арбитражных управляющих «Солидарность».

Обязать финансового управляющего опубликовать сведения о введении в отношении должника процедуры реализации имущества.

Рассмотрение отчета финансового управляющего о результатах процедуры реализации имущества Валеева Рафиса Хатыбовича назначить на 13 мая 2019 года с 10 часов 00 минут в здании Арбитражного суда Пермского края по адресу: г. Пермь, ул. Екатерининская, 177, 3 этаж, зал 335.

Взыскать с Валеева Рафиса Хатыбовича в пользу Публичного акционерного общества коммерческий банк Уральский финансовый дом» 6000 рублей 00 копеек расходов по уплате государственной пошлины. Исполнительный лист выдать после вступления решения в законную силу.

Направить копию настоящего решения в Нотариальную палату Пермского края (614070, г. Пермь, Бульвар Гагарина, 44а) в целях запроса сведений о факте принятия наследства и наследниках Валеева Рафиса Хатыбовича.

Решение подлежит немедленному исполнению и может быть

6

обжаловано в порядке апелляционного производства в Семнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня его изготовления в полном объеме через Арбитражный суд Пермского края.

Судья

Т.В. Курносова

12.3. КОПИИ ЭЛЕКТРОННЫХ ЛИСТОВ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ (В РАМКАХ СРВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА)

Аналог 1

Скриншоты с сайта Avito.ru, демонстрирующие электронные листы объектов-аналогов. Визуально представлены следующие данные:

- Заголовок:** 3-к квартира, 74 м², 2/4 эт.
- Цена:** 3 150 000 Р
- Контакты:** 8 950 459-85-82
- Параметры объекта:**
 - Площадь кухни: 8.4 м²
 - Жилая площадь: 52 м²
 - Этаж: 2
 - Этажей в доме: 4
 - Тип дома: кирпичный
 - Количество комнат: 3-комнатные
 - Общая площадь: 74 м²
- Адрес:** Пермь, Уральская улица, 86А
- Статистика просмотров (с 26 марта по 8 апреля):**

Дата	Просмотров
26	10
27	10
28	10
29	10
30	10
31	10
01	10
02	10
03	10
04	10
05	10
06	10
07	10
08	10

https://www.avito.ru/perm/kvartiry/3-k_kvartira_74_m_24_et._1227116230

Аналог 2

Все объявления в Перми / Недвижимость / Квартиры / Купить / 3-комнатные / Вторичка

3-к квартира, 78 м², 1/4 эт. №1310747721, размещено 2 апреля в 16:58 199 (+5) 2 750 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку

8 908 272-02-70

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Светлана
Агентство
На Avito с июля 2010
10 объявлений пользователя

Контактное лицо
Светлана
Адрес: Пермь, Уральская улица, 86А

Площадь кухни: 9 м²
Жилая площадь: 54 м²
Этаж: 1
Этажей в доме: 4

Тип дома: кирпичный
Количество комнат: 3-комнатные
Общая площадь: 78 м²

Адрес: Пермь, Уральская улица, 86А

Статистика просмотров
Дата подачи объявления: 2 апреля 2019
200 просмотров

ост. ДК Ленина, комнаты большие квадратные, кухня 9 кв.м, перекрытия жб, высота потолка 3.15м, рассмотрим все формы оплаты, помощь в одобрении ипотеки! так же подойдет под коммерцию: 1-я линия ул. Уральская

https://www.avito.ru/perm/kvartiry/3-k_kvartira_78_m_14_et._1310747721

Аналог 3

Все объявления в Перми / Недвижимость / Квартиры / Купить / 3-комнатные / Вторичка

3-к квартира, 69 м², 4/5 эт. №1374298212, размещено 22 марта в 16:25 4394 (+7) 2 850 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку

8 909 728-87-12

Написать сообщение

Марина
Агентство
На Avito с ноября 2012
Завершено 11 объявлений

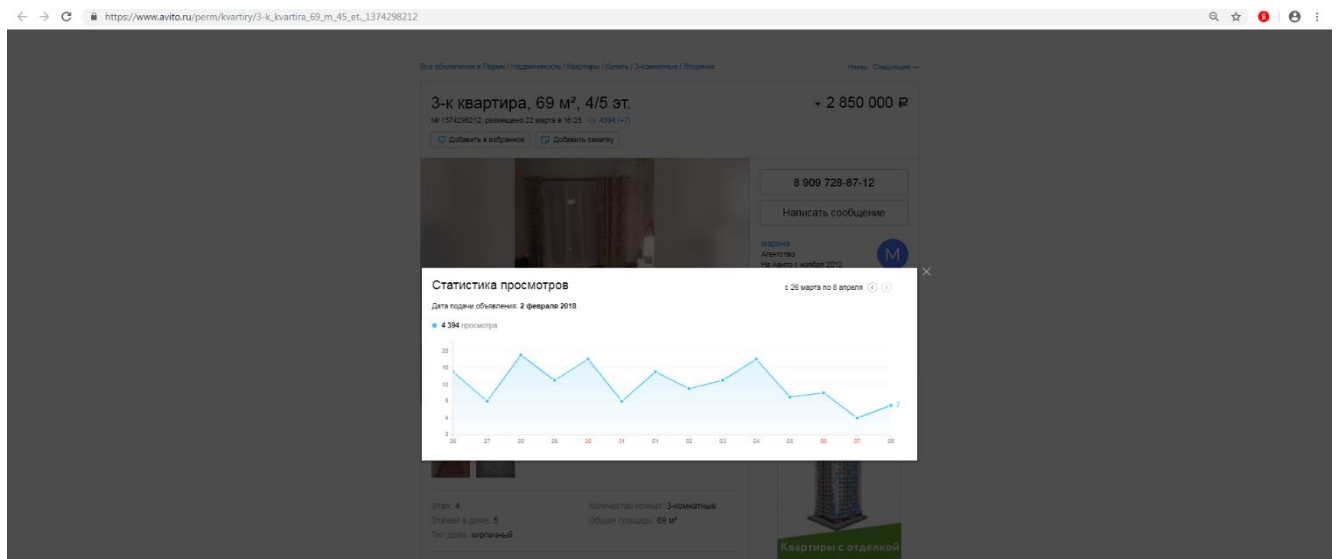
Контактное лицо
Марина
Адрес: ул. Уральская, 87

Этаж: 4
Этажей в доме: 5
Тип дома: кирпичный

Количество комнат: 3-комнатные
Общая площадь: 69 м²

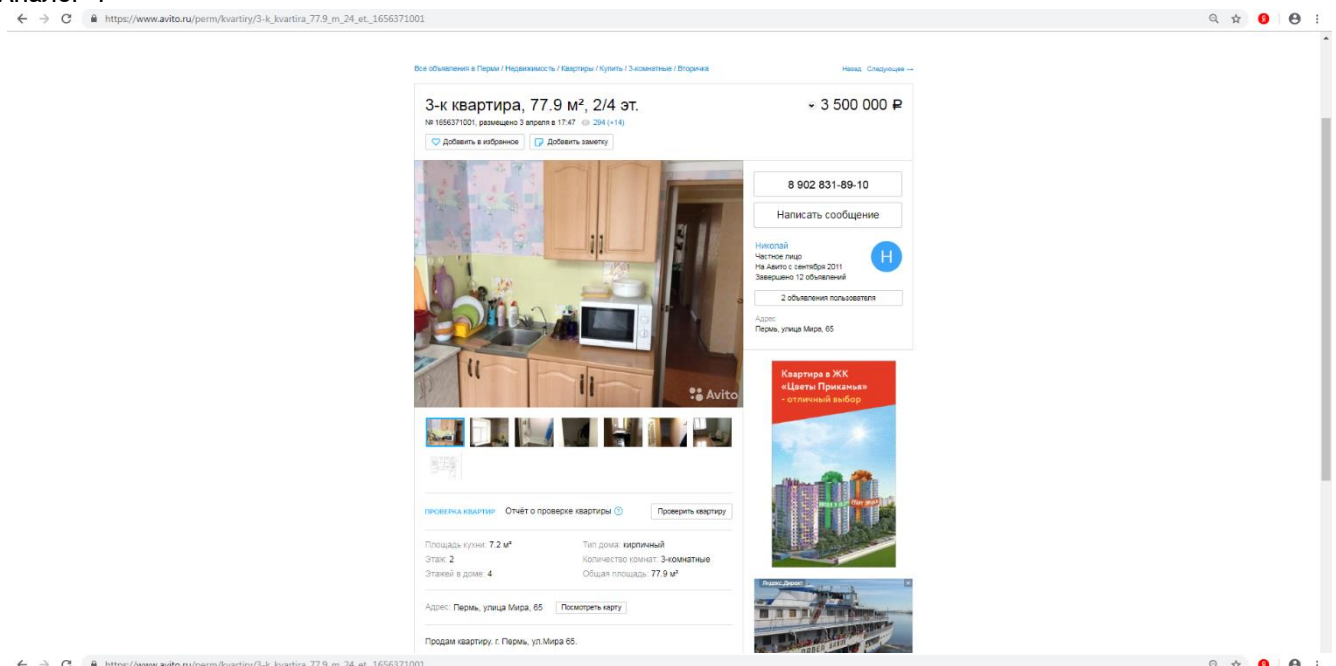
Адрес: ул. Уральская, 87

Состояние квартиры хорошее, чисто, удобное место расположения, два балкона, все в шаговой доступности. Большая просторная ванна, в подвале чисто, в доме проводят капитальный ремонт, все в шаговой доступности.



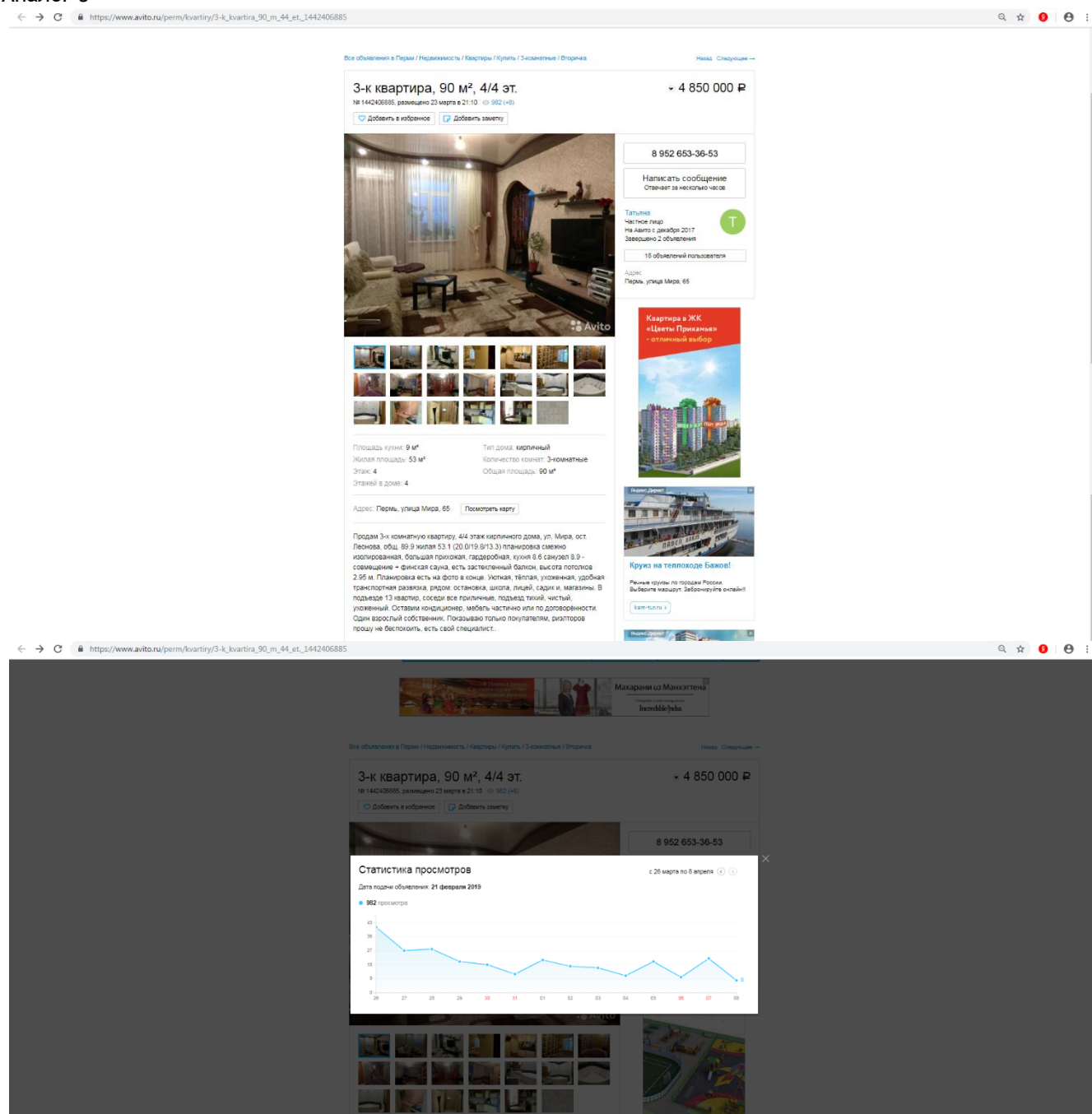
https://www.avito.ru/perm/kvartiry/3-k_kvartira_69_m_45_et._1374298212

Аналог 4



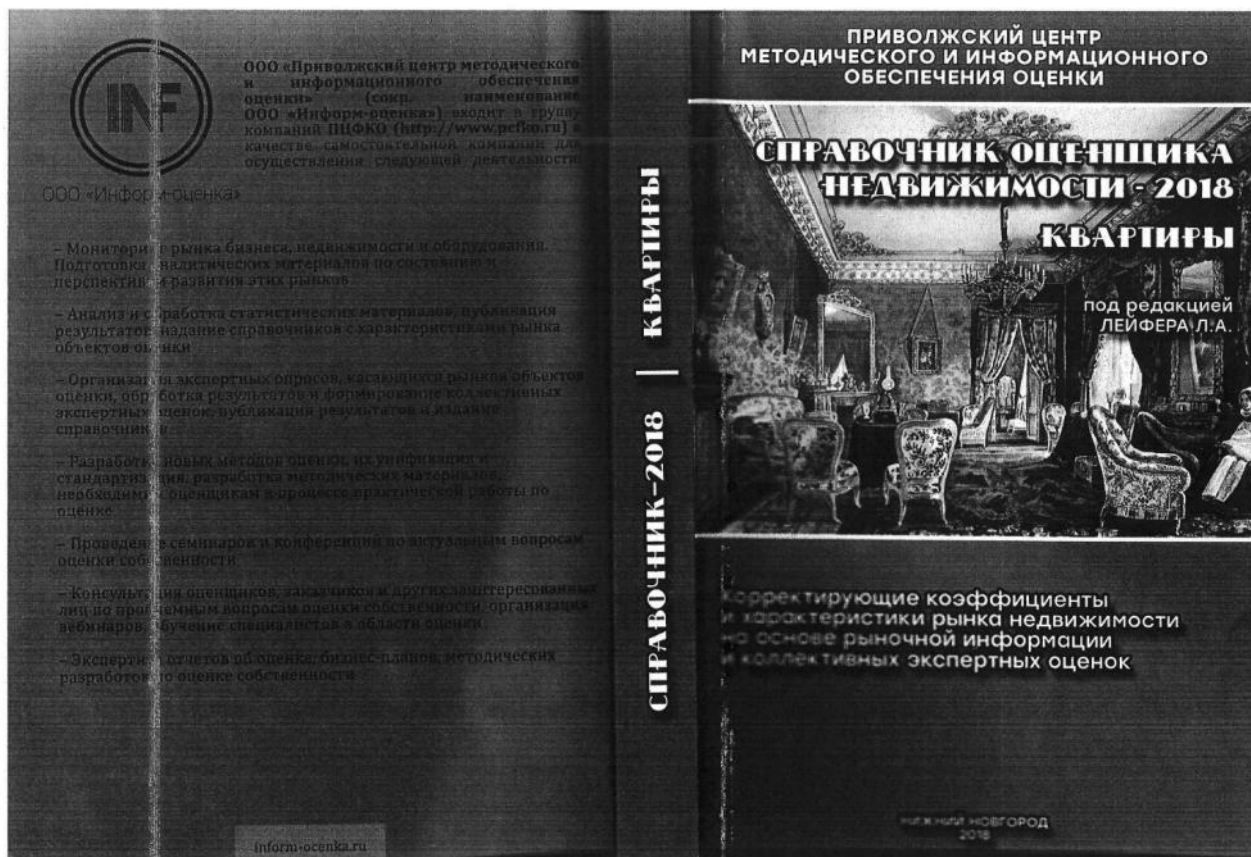
https://www.avito.ru/perm/kvartiry/3-k_kvartira_77.9_m_24_et._1656371001

Аналог 5



https://www.avito.ru/perm/kvartiry/3-k_kvartira_90_m_44_et._1442406885

Копии страниц справочников



Приволжский центр
методического и информационного
обеспечения оценки

Справочник оценщика недвижимости-2018

КВАРТИРЫ

Корректирующие коэффициенты и
характеристики рынка недвижимости
на основе рыночной информации и
коллективных экспертных оценок

Нижний Новгород 2018

Считаем необходимым в очередной раз обратить внимание оценщиков на то, что использование коллективных экспертных оценок так же, как и статистических, не освобождает оценщика от необходимости самостоятельного анализа рынка, включая анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект, анализа основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, и безусловного выполнения других требований Федеральных стандартов оценки.

Оглавление

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ПРОЕКТЕ ПО СОЗДАНИЮ СПРАВОЧНО-МЕТОДИЧЕСКОГО ПОСОБИЯ ДЛЯ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ – 2018 ГГ.	12
1.1. Сравнительные характеристики проектов по созданию справочно-методического пособия для оценки недвижимости	15
1.2. Коллективные экспертные оценки характеристик рынка недвижимости	17
1.2.1. Участники проекта	17
География участников проекта и сведения о квалификации экспертов, принявших участие в исследовании	19
Города, по которым представлены отдельные сведения по корректирующим коэффициентам, рассчитанным по данным экспертного опроса	22
1.3. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации	25
1.3.1. Общие сведения	25
1.3.2. Источники статистической информации	26
1.3.3. Ценообразующие факторы и параметры сравнения для квартир по данным статистики	28
1.3.4. Основные замечания и рекомендации, которые следует учитывать при использовании корректировок, полученных из статистики	29
1.4. Представление результатов статистической обработки и их интерпретация	32
Точечная оценка и доверительный интервал	33
Матрицы коэффициентов	34
Расширенный интервал	36
Гистограммы	38
Представление информации по отдельным городам. Табличные данные: средние значения и интервалы	39
Зависимости	41
1.5. Дополнительные рекомендации по использованию корректировок для приведения цен объектов-аналогов к ценам объектов оценки	42
1.6. Активные и неактивные рынки. Характерные признаки	43
Качественные признаки и индикаторы, указывающие на принадлежность объекта оценки к активному/неактивному рынку	45
1.7. Квартиры. Классификация	49
1.8. Типовые территориальные зоны	58
1.8.1. Территориальные зоны в пределах региона	59
1.8.2. Территориальные зоны в пределах города	61
1.9. Требования Федеральных стандартов к информации, используемой при составлении отчета об оценке, и их учет в Справочнике	66
2. АНАЛИЗ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЦЕНЫ КВАРТИР	71

3. ХАРАКТЕРИСТИКИ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА, В КОТОРОМ НАХОДИТСЯ ОБЪЕКТ	75
Предварительные замечания	75
3.1. Элемент сравнения – СТАТУС НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА	79
3.2. Зависимость стоимости квартир от численности населенного пункта	88
3.2.1. Коллективное мнение оценщиков	92
3.2.2. Коллективное мнение сотрудников банков	103
3.3. Зависимость стоимости квартир от средней заработной платы в населенном пункте	115
3.3.1. Коллективное мнение оценщиков	117
3.3.2. Коллективное мнение сотрудников банков	126
3.4. Двухфакторная зависимость стоимости квартир от численности и средней заработной платы в населенном пункте	138
4. ЛОКАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА	141
Предварительные замечания	141
4.1. Элемент сравнения – местонахождение в пределах города	142
4.2. Элемент сравнения – близость к остановкам общественного транспорта	155
4.3. Элемент сравнения – расстояние до метро (в минутах)	158
4.4. Элемент сравнения – расположение в жилом комплексе	161
4.5. Элемент сравнения – наличие огороженной территории	165
4.6. Элемент сравнения – наличие парковки у дома	169
5. ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА	174
Предварительные замечания	174
5.1. Элемент сравнения – МАТЕРИАЛ СТЕН	174
5.2. Элемент сравнения – КОЛИЧЕСТВО КОМНАТ	184
5.3. Элемент сравнения – ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ (ФАКТОР МАСШТАБА)	192
5.4. Элемент сравнения – ЭТАЖ РАСПОЛОЖЕНИЯ	202
5.5. Элемент сравнения – ВИДОВЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ КВАРТИРЫ	210
5.6. Элемент сравнения – НАЛИЧИЕ БАЛКОНА ИЛИ ЛОДЖИИ	214
5.7. Элемент сравнения – ФИЗИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ДОМА	215
5.8. Элементы сравнения, относящиеся к отделке внутренних помещений квартиры	220
5.8.1. Элемент сравнения – потребность в ремонте	221
5.8.2. Элемент сравнения – тип отделки	227
5.9. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ СРАВНЕНИЯ	236
5.9.1. Элемент сравнения – площадь кухни	236
5.9.2. Элемент сравнения – тип санузла	243
6. ВЛИЯНИЕ ЭКОНОМИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА НА ЦЕНЫ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	250

10

6.1. Прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство объектов	250
6.2. Значения прибыли предпринимателя на активном рынке	252
6.2.1. Коллективное мнение оценщиков	252
6.2.2. Коллективное мнение сотрудников банков	254
6.3. Значения прибыли предпринимателя на неактивном рынке	257
6.3.1. Коллективное мнение оценщиков	257
6.3.2. Коллективное мнение сотрудников банков	259
7. ВЛИЯНИЕ УСЛОВИЙ ПРОДАЖИ НА ЦЕНЫ СДЕЛОК. СКИДКИ НА ТОРГ	263
7.1. Общие сведения	263
7.2. Значения скидок на торг на активном рынке	265
7.2.1. Коллективное мнение оценщиков	265
7.2.2. Коллективное мнение сотрудников банков	271
7.3. Значения скидок на торг на неактивном рынке	278
7.3.1. Коллективное мнение оценщиков	278
7.3.2. Коллективное мнение сотрудников банков	284
7.4. Динамика скидок на торг	292
7.5. Анализ скидок на торг	294
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	296
ЛИТЕРАТУРА	299
ПРИЛОЖЕНИЯ	303
Приложение 1. Анкета для оценщиков - экспертов	303
Приложение 2. Перечень экспертов, принявших участие в опросе	310

11

Таблица 85

Красноярск		Аналог		
		монолитные	кирпичные	панельные/блочные
Объект оценки	монолитные	1,00	1,01	1,04
	кирпичные	0,99	1,00	1,03
	панельные/блочные	0,96	0,97	1,00

Таблица 86

Москва		Аналог		
		монолитные	кирпичные	панельные/блочные
Объект оценки	монолитные	1,00	0,98	1,21
	кирпичные	1,02	1,00	1,23
	панельные/блочные	0,83	0,81	1,00

Таблица 87

Нижний Новгород		Аналог		
		монолитные	кирпичные	панельные/блочные
Объект оценки	монолитные	1,00	1,00	1,08
	кирпичные	1,00	1,00	1,08
	панельные/блочные	0,93	0,93	1,00

178

Таблица 88

Новосибирск		Аналог		
		монолитные	кирпичные	панельные/блочные
Объект оценки	монолитные	1,00	0,94	1,00
	кирпичные	1,06	1,00	1,06
	панельные/блочные	1,00	0,94	1,00

Таблица 89

Пермь		Аналог		
		монолитные	кирпичные	панельные/блочные
Объект оценки	монолитные	1,00	1,01	1,02
	кирпичные	0,99	1,00	1,01
	панельные/блочные	0,98	0,99	1,00

Таблица 90

Санкт-Петербург		Аналог		
		монолитные	кирпичные	панельные/блочные
Объект оценки	монолитные	1,00	0,93	0,95
	кирпичные	1,08	1,00	1,14
	панельные/блочные	0,95	0,88	1,00

179

Матрицы коэффициентов

Таблица 115

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки		аналог					
Площадь, кв.м		<30	30-40	40-50	50-65	65-80	≥80
объект оценки	<30	1,00	1,03	1,06	1,13	1,18	1,20
	30-40	0,97	1,00	1,05	1,10	1,15	1,17
	40-50	0,93	0,95	1,00	1,05	1,09	1,12
	50-65	0,88	0,91	0,95	1,00	1,05	1,06
	65-80	0,85	0,87	0,91	0,96	1,00	1,02
	≥80	0,83	0,85	0,90	0,94	0,98	1,00

Таблица 116

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог					
Площадь, кв.м		<30	30-50	50-65	65-90	90-120	≥120
объект оценки	<30	1,00	1,07	1,15	1,23	1,32	1,36
	30-50	0,94	1,00	1,08	1,16	1,24	1,27
	50-65	0,87	0,92	1,00	1,07	1,14	1,18
	65-90	0,81	0,86	0,94	1,00	1,07	1,10
	90-120	0,76	0,81	0,88	0,94	1,00	1,03
	≥120	0,74	0,79	0,85	0,91	0,97	1,00

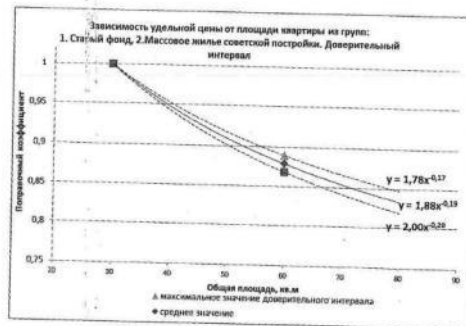


Рис. 50¹¹

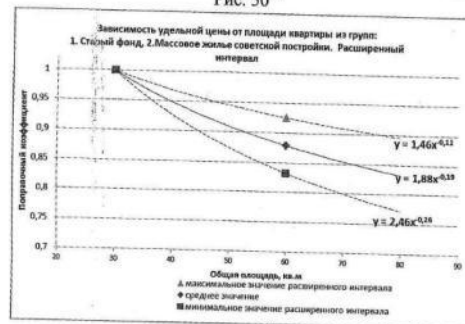


Рис. 51⁹

¹¹ Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью 30 кв.м

196

197

Таблица 126

Москва		Аналог		
		первый этаж	средний этаж	последний этаж
Объект оценки	первый этаж	1,00	0,88	0,97
	средний этаж	1,14	1,00	1,10
	последний этаж	1,03	0,91	1,00

Таблица 127

Нижний Новгород		Аналог		
		первый этаж	средний этаж	последний этаж
Объект оценки	первый этаж	1,00	0,95	0,97
	средний этаж	1,05	1,00	1,02
	последний этаж	1,03	0,98	1,00

Таблица 128

Новосибирск		Аналог		
		первый этаж	средний этаж	последний этаж
Объект оценки	первый этаж	1,00	0,93	0,99
	средний этаж	1,08	1,00	1,06
	последний этаж	1,01	0,94	1,00

Таблица 129

Пермь		Аналог		
		первый этаж	средний этаж	последний этаж
Объект оценки	первый этаж	1,00	0,95	0,96
	средний этаж	1,05	1,00	1,01
	последний этаж	1,04	0,99	1,00

Таблица 130

Самара		Аналог		
		первый этаж	средний этаж	последний этаж
Объект оценки	первый этаж	1,00	0,92	0,95
	средний этаж	1,09	1,00	1,03
	последний этаж	1,05	0,97	1,00

Таблица 131

Санкт-Петербург		Аналог		
		первый этаж	средний этаж	последний этаж
Объект оценки	первый этаж	1,00	0,97	0,99
	средний этаж	1,03	1,00	1,02
	последний этаж	1,01	0,98	1,00

206

207

5.6. Элемент сравнения – наличие балкона или лоджии

Данный фактор рассчитывался на основании статистических данных о предложениях к продаже квартир и учитывает наличие в квартире балкона или лоджии. Важно отметить, что корректирующие коэффициенты в данном разделе не учитывают остекление, утепление и другие улучшения в данных помещениях, которые могут влиять на конечную стоимость объекта оценки.

В таблице 139 приведена матрица корректирующих коэффициентов, которая отражает соотношения цен для сходных объектов, различающихся только по наличию или отсутствию балкона/лоджии. При анализе использовались данные цен квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жильё советской постройки, 3. Массовое современное жильё, 4. Жильё повышенной комфортности.

Обращаем Ваше внимание на то, что в данном разделе приводится матрица корректирующих коэффициентов, рассчитанная по средним значениям городов, поскольку данная информация имела не по всем городам, указанным в таблице 5. Тем не менее проведенный анализ показал, что данную корректировку можно применять, поскольку она является инвариантной и не зависит от территориальной принадлежности объекта недвижимости.

Матрица корректирующих коэффициентов

Таблица 139

Наличие балкона/лоджии		Аналог	
		есть	нет
Объект оценки	есть	1,00	1,06
	нет	0,94	1,00

214

Дополнительные факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректировки внутри интервала

- этаж расположения объекта;
- материал стен;
- площадь балкона/лоджии;
- внутренняя отделка балкона/лоджии (остекление, утепление и т.п.).

5.7. Элемент сравнения – физическое состояние дома

Критерием оценки физического (технического) состояния здания в целом и его конструктивных элементов и инженерного оборудования является физический износ. Физический износ – это частичная или полная потеря элементами здания своих первоначальных технических и эксплуатационных качеств¹³. Многие факторы влияют на время достижения зданием предельно-допустимого физического износа, при котором дальнейшая эксплуатации здания практически невозможна. Основными из них являются: качество применяемых строительных материалов; периодичность и качество проводимых ремонтных работ; качество технической эксплуатации; качество конструктивных решений при капитальном ремонте; период неиспользования здания; плотность заселения.

Очевидно, что степень физического износа дома, в котором располагается квартира, влияет на его стоимость с точки зрения потребительских качеств. В данном разделе приводятся данные, сформированные по результатам

¹³ Источник: https://provse.news/remont-otdelka_793_795/iznos-zdaniy-45960.html

215

Таблица 161

Москва		Аналог			
		3 – 7 кв. м	7 – 10 кв. м	10 – 15 кв. м	15 – 30 кв. м
Объект оценки	3 – 7 кв. м	1,00	1,06	1,04	1,04
	7 – 10 кв. м	0,94	1,00	0,98	0,98
	10 – 15 кв. м	0,96	1,02	1,00	1,00
	15 – 30 кв. м	0,96	1,02	1,00	1,00

Таблица 162

Нижний Новгород		Аналог			
		3 – 7 кв. м	7 – 10 кв. м	10 – 15 кв. м	15 – 30 кв. м
Объект оценки	3 – 7 кв. м	1,00	0,98	1,02	1,07
	7 – 10 кв. м	1,02	1,00	1,04	1,09
	10 – 15 кв. м	0,98	0,96	1,00	1,04
	15 – 30 кв. м	0,94	0,92	0,96	1,00

Таблица 163

Новосибирск		Аналог			
		3 – 7 кв. м	7 – 10 кв. м	10 – 15 кв. м	15 – 30 кв. м
Объект оценки	3 – 7 кв. м	1,00	0,99	0,96	0,93
	7 – 10 кв. м	1,01	1,00	0,97	0,94
	10 – 15 кв. м	1,04	1,03	1,00	0,97
	15 – 30 кв. м	1,08	1,06	1,03	1,00

240

Таблица 164

Пермь		Аналог			
		3 – 7 кв. м	7 – 10 кв. м	10 – 15 кв. м	15 – 30 кв. м
Объект оценки	3 – 7 кв. м	1,00	0,99	0,97	0,94
	7 – 10 кв. м	1,01	1,00	0,98	0,95
	10 – 15 кв. м	1,03	1,02	1,00	0,97
	15 – 30 кв. м	1,06	1,05	1,03	1,00

Таблица 165

Самара		Аналог			
		3 – 7 кв. м	7 – 10 кв. м	10 – 15 кв. м	15 – 30 кв. м
Объект оценки	3 – 7 кв. м	1,00	1,03	1,06	1,02
	7 – 10 кв. м	0,97	1,00	1,03	0,99
	10 – 15 кв. м	0,94	0,97	1,00	0,96
	15 – 30 кв. м	0,98	1,01	1,04	1,00

Таблица 166

Санкт-Петербург		Аналог			
		3 – 7 кв. м	7 – 10 кв. м	10 – 15 кв. м	15 – 30 кв. м
Объект оценки	3 – 7 кв. м	1,00	1,05	1,04	1,02
	7 – 10 кв. м	0,95	1,00	0,99	0,97
	10 – 15 кв. м	0,96	1,01	1,00	0,98
	15 – 30 кв. м	0,98	1,03	1,02	1,00

241

Таблица 174

Казань		Аналог		
		несколько	раздельный	совмещенный
Объект оценки	несколько	1,00	—	—
	раздельный	—	1,00	0,96
	совмещенный	—	1,04	1,00

Таблица 175

Красноярск		Аналог		
		несколько	раздельный	совмещенный
Объект оценки	несколько	1,00	—	—
	раздельный	—	1,00	1,02
	совмещенный	—	0,98	1,00

Таблица 176

Нижний Новгород		Аналог		
		несколько	раздельный	совмещенный
Объект оценки	несколько	1,00	1,02	0,97
	раздельный	0,98	1,00	0,95
	совмещенный	1,03	1,05	1,00

Таблица 177

Новосибирск		Аналог		
		несколько	раздельный	совмещенный
Объект оценки	несколько	1,00	—	—
	раздельный	—	1,00	0,96
	совмещенный	—	1,04	1,00

246

Таблица 178

Пермь		Аналог		
		несколько	раздельный	совмещенный
Объект оценки	несколько	1,00	1,03	1,02
	раздельный	0,97	1,00	0,99
	совмещенный	0,98	1,01	1,00

Таблица 179

Самара		Аналог		
		несколько	раздельный	совмещенный
Объект оценки	несколько	1,00	1,09	1,04
	раздельный	0,92	1,00	0,96
	совмещенный	0,96	1,04	1,00

Таблица 180

Санкт-Петербург		Аналог		
		несколько	раздельный	совмещенный
Объект оценки	несколько	1,00	1,02	1,02
	раздельный	0,98	1,00	1,00
	совмещенный	0,98	1,00	1,00

Таблица 181

Саратов		Аналог		
		несколько	раздельный	совмещенный
Объект оценки	несколько	1,00	—	—
	раздельный	—	1,00	1,00
	совмещенный	—	1,00	1,00

247

экспертное мнение не столь оптимистично в оценках, как мнение оценщиков. В среднем значения этих скидок больше.

Следуя общей направленности **ФСО №9**, авторы Справочника рекомендуют учитывать мнение сотрудников банковских структур при оценке недвижимости, предназначенной в качестве залога. Это позволит снизить риски банков и упростит процедуру сдачи отчетов по оценке для целей залога.

Важная информация. При обработке по конкретным городам, в случае, когда по городу данных было недостаточно, соответствующие городу строки не заполнены, однако для удобства пользования нумерация городов не изменялась. При оценке объектов, находящихся в городах, по которым отсутствуют конкретные данные, мы рекомендуем пользоваться обобщенными данными по РФ в целом.

264

7.2. Значения скидок на торг на активном рынке

7.2.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов¹⁶

Таблица 197

Класс объектов	Таблица 197		
	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений квартир			
1. Старый фонд	6,3%	5,8%	6,7%
2. Массовое жилье советской постройки	5,5%	5,0%	5,9%
3. Массовое современное жилье	4,5%	4,2%	4,9%
4. Жилье повышенной комфортности	5,7%	5,1%	6,3%

¹⁶ Из общей выборки были исключены ответы экспертов-оценщиков, которые резко отличались от общей выборки. К ним относятся ответы из городов: Петропавловск-Камчатский, Ростов-на-Дону и Грозный. По нашему мнению, это связано с тем, что в указанных городах по ряду причин в последнее время спрос на жилье остается на уровне прошлого года, тогда как в прочих регионах России наблюдается увеличение спроса (см. раздел 7.4). Ниже приведены средние значения скидок на торг по этой группе городов:

1. Старый фонд 20%
2. Массовое жилье советской постройки 14%
3. Массовое современное жилье 13%
4. Жилье повышенной комфортности 18%

265

12.4. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА



СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
РЕСО-ГАРАНТИЯНагорный пр-д, 6 Москва, 117105
т. (495) 730-3000 ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

РЕСО-ГАРАНТИЯ

РЕСО-GARANTIA
INSURANCE COMPANY6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000 f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС № 922/1424748128

**к договору страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки**

Настоящий полис выдан в подтверждение факта заключения СПАО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Нагорный пр-д, д. 6; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) со Страхователем договора страхования, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «28» августа 2018 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Общество с ограниченной ответственностью «Р-Консалтинг» 614045, Пермский край, г. Пермь, ул. Монастырская, 12а, офисы №№313 - 315. р/с: 40702810704000000936 в Филиале «СДМ-Банк» в г. Перми (ПАО) к/с 30102810504000000843БИК 045773843 ИНН 5904256799	
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 08.09.2018г. по 24 часа 00 минут 07.09.2019г.	
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 08.09.2018г	
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.	
4. Страховая сумма:	100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей. лимиты ответственности согласно Договору страхования	
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы	
6. Страховая премия:	25 900,00 (Двадцать пять тысяч девятьсот) рублей	
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования	
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/ 1424748128 от 28.08.2018г - Правила страхования.	
Контактное лицо: Макаров Дмитрий Вячеславович. Тел: (495)730-30-00 доб. 6071		Код: 25612840
Представитель Страховщика: Кравченко А.Е.		Код: 19334524

Экземпляр Правил страхования получил. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П. (подпись)



Страховщик

М.П. (подпись)



BLANK_RESO_POLIS_0318

ООО «Телеграфин-Евросетель-2 СПб» СРО: 2019-1 Заявка № 100196 Тел: 500 000 000

ДОВЕРЕННОСТЬ №33

Девятое января две тысячи девятнадцатого года

г. Пермь

Общество с ограниченной ответственностью «Р-Консалтинг», в лице Генерального директора Исаева Владимира Викторовича, действующего на основании Устава, настоящей доверенностью уполномочивает Козыреву Ольгу Владимировну, паспорт серии 5711 №787501, выдан 26.08.2011 Отделом УФМС России по Пермскому краю в Свердловском р-не г. Перми, адрес регистрации: г. Пермь, пр.Комсомольский, д. 72, кв. 42, совершать от имени Общества следующие действия:

Заключать следующие договоры:

- договоры на оказание услуг;
- кредитные договоры и любые дополнительные соглашения к ним;
- договоры страхования и любые дополнительные соглашения к ним;
- договоры поручительства и любые дополнительные соглашения к ним;
- договоры лизинга и любые дополнительные соглашения к ним;
- договоры займа и любые дополнительные соглашения к ним;
- трудовые договоры и дополнительные соглашения к ним со всеми категориями работников;
- договоры на банковское обслуживание;
- дополнительные соглашения к договорам банковского счета о безакцептном списании денежных средств с расчетного счета.
- любые другие гражданско-правовые договоры, связанные с хозяйственной деятельностью Общества.

Подписывать:

- отчеты, заключения и прочие рабочие документы;
- письма, претензии, гарантийные письма третьим лицам, касающиеся исполнения договоров, на заключение которых даны полномочия по настоящей доверенности;
- бухгалтерскую отчетность в налоговые органы;
- счета на оплату
- счет-фактуры, накладные;
- налоговую отчетность;
- отчетность во внебюджетные фонды: Фонд Социального Страхования, Пенсионный Фонд РФ;
- справки по заработной плате;
- письма в налоговые органы, внебюджетные фонды;
- акты сверок взаимных расчетов;
- акты приема-передачи имущества;
- акты выполненных работ (акты об оказании услуг) по заключенным договорам;
- кадровые приказы по всем категориям работников;
- доверенности на получение товарно-материальных ценностей;
- утверждать за руководителя авансовые отчеты;
- кассовые документы, в т.ч. расходные кассовые ордера, приходные кассовые ордера, кассовую книгу и др.;
- подписывать с правом первой подписи все платежные документы, платежные поручения и иные банковские документы во всех банках, в которых у Общества открыты счета;
- подписывать и представлять документы по учету банковских счетов;
- подписывать и представлять налоговые декларации, бухгалтерскую и другую отчетность;
- подписывать и представлять документы по постановке и снятию с учета;
- получать документы в инспекции ФНС России, акты сверок, справки о состоянии расчетов с бюджетом, выписки из ЕГРЮЛ;
- подписывать акты и решения налоговой проверки;
- подписывать заявления на зачет / возврат налога;
- подписывать и получать заявления об уплате косвенных налогов;
- заверять копии документов;
- принимать товарно-материальные ценности;

Настоящая доверенность выдана без права передоверия.

Настоящая доверенность действительна с момента совершения по 31 декабря 2019 года.

Подпись Козыревой О.В.

Директор
ООО «Р-Консалтинг»



удостоверяю

Исаев В.В.



**СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
РЕСО-ГАРАНТИЯ**

Нагорный пр-д, 6 Москва, 117105
т. (495) 730-3000 ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

РЕСО
ГАРАНТИЯ

**RESO-GARANTIA
INSURANCE COMPANY**

6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000 f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС № 922/1424775497

к договору страхования ответственности оценщика

Настоящий полис выдан в подтверждение факта заключения СПАО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Нагорный пр-д, д.6; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) со Страхователем договора страхования, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «28» августа 2018 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Козырева Ольга Владимировна г.Пермь, пр.Комсомольский, д.72, кв.42 Паспорт Сер 5711 №787501 Выдан ОУФМС России по Пермскому краю в Свердловском районе г.Перми от 26.08.2011	
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 03.09.2018г. по 24 часа 00 минут 02.09.2019г.	
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 03.09.2018г.	
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.	
4. Страховая сумма:	30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей.	
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы	
6. Страховая премия:	7 400,00 (Семь тысяч четыреста) рублей.	
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования	
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №922/1424775497 от 28.08.2018 - Правила страхования.	
Контактное лицо: Макаров Дмитрий Вячеславович. Тел: (495)730-30-00 доб. 6071 Представитель Страховщика: Кравченко А.Е.		Код 25612840 Код 19334524

Экземпляр Правил страхования получил, с упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П. _____ (подпись)

Страховщик

М.П. _____ (подпись)

BLANK RESO POLIS 0318

000-Turkpadam-Eccentrus 2 CDS- CDS 2018 : 2018-05-18 10:18 1m 100.000-w-

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 005118-1 « 15 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Козыревой Ольге Владимировне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

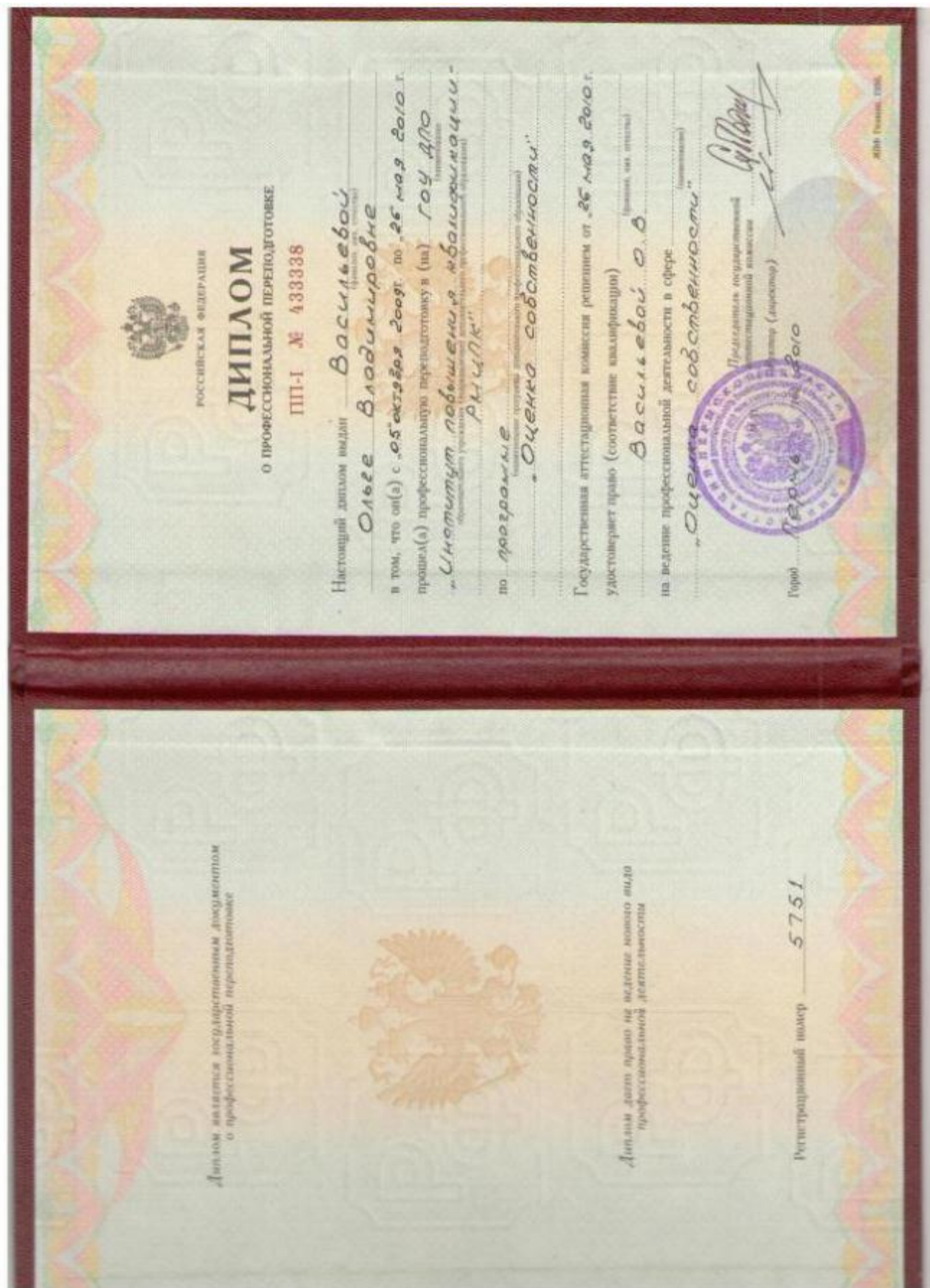
от « 15 » марта 20 18 г. № 54

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 15 » марта 20 21 г.

АО «Опцион», Москва, 2017 г., «Б». Лицензия № 05-05-09/003 ФНС РФ. ТЗ № 1171. Тел.: (495) 726-47-42, www.opcion.ru





СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА

Козырев

Дмитрий Владимирович

имя, отчество
гражданин России
гражданство

национальность (вносится, если указана в записи акта о заключении брака)
« **25** » **ноября** **1972** г.
дата рождения

г. Омутнинск, Кировская область
место рождения

и **Васильева**
фамилия
Ольга Владимировна
имя, отчество
гражданка России
гражданство

национальность (вносится, если указана в записи акта о заключении брака)
« **05** » **августа** **1982** г.
дата рождения

г. Пермь
место рождения
заключили брак **30.07.2011 года**
число, месяц, год (цифрами и прописью)
тридцатого июля

две тысячи одиннадцатого года

о чем **2011** года **июля** месяца **30** числа

составлена запись акта о заключении брака № **1175**

После заключения брака присвоены фамилии:

мужу **Козырев**

жене **Козырева**

Место государственной регистрации

отдел ЗАГС администрации Свердловского района г. Пермь
Пермского края Российской Федерации

Дата выдачи « **30** » **июля** **2011** г.

Руководитель органа
записи актов гражданского состояния

Г. М. Стаценко

I-ВГ № 801424

Гознак, МПФ, Москва, 1998.

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«03» апреля 2018 г.
дата выдачи свидетельства

№ 01059
номер свидетельства

**Булатова
Евгения Игоревна**
ИНН 509522440607
614022, г. Пермь, ул. Стахановская, д.31, кв.41

Паспорт: серия 5712 № 949636, выдан Отделом УФМС России по Пермскому краю в
Индустриальном районе г. Перми, код подразделения 590-003, 27.09.2012

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

Президент СРО РАО  К.И. Овчинников

В случае прекращения членства данное Свидетельство подлежит возврату в СРО РАО по адресу:
г. Краснодар, ул. Ставропольская, д.5, оф. 509-0750 ОГРН 110-0750011000000

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

Россия, 350062, Краснодарский край
г. Краснодар, ул. Атарбекова, д. 5/1

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

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Настоящая выписка из реестра СРО РАО выдана по заявлению
Булатовой Евгении Игоревны

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

о том, что **Булатова Евгения Игоревна**

(Ф.И.О. оценщика)

является действительным членом, и включен(а) в реестр членов СРО РАО
«03» апреля 2018 года за регистрационным номером № 01009.

Данные сведения предоставлены по состоянию на «03» апреля 2018г.

Дата составления выписки «03» апреля 2018г.

Президент СРО РАО



К. И. Овчинников



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 014305-1

« 10 » августа 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Булатовой Евгении Игоревне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 10 » августа 20 18 г. № 83

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 10 » августа 20 21 г.

АО «Опцион», Москва, 2016 г., «Б». Лицензия № 05-05-09/003 ФНС РФ. ТЗ № 392. Тел.: (495) 726-47-42, www.opcion.ru

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
РЕСО-ГАРАНТИЯ

Нагорный пр-д, 6 Москва, 117105
т. (495) 730-3000 ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

РЕСО  **РЕСО**
ГАРАНТИЯ ГАРАНТИЯ

РЕСО-GARANTIA
INSURANCE COMPANY

6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000 f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС № 922/1424799340

к договору страхования ответственности оценщика

Настоящий полис выдан в подтверждение факта заключения СПАО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Нагорный пр-д, д.6; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) со Страхователем договора страхования, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «28» августа 2018 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Булатова Евгения Игоревна г.Пермь, ул. Стахановская, д.31, кв.41 Паспорт Сер 5712 № 949636 ОУФМС России по Пермскому краю в Индустриальном районе г.Перми от 27.09.2012
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 28.08.2018г. по 24 часа 00 минут 27.08.2019г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 28.08.2018г
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	9 900,00 (Девять тысяч девятьсот)
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №922/1424799340 от 28.08.2018 - Правила страхования.
Контактное лицо: Макаров Дмитрий Вячеславович. Тел: (495)730-30-00 доб. 6071	
Представитель Страховщика: Кравченко А.Е.	

Экземпляр Правил страхования получил, с упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П.

(подпись)

Страховщик

М.П.

(подпись)



Код 25612840

Код 19334524

BLANK_RESO_POLIS_0318

ООО «Технография» «Евросоюз» 2-СРБ - СРБ 2018 г. Заказ № 189196. Тираж 500 000 экз.