

Финансовому управляющему

Пьянкова Алексея Владимировича (ИНН 553902310805; СНИЛС № 084-706-787 00, дата рождения: 19.10.1988; место рождения: с. Красный Октябрь Черлакского р-на Омской обл.; адрес регистрации: 614030, Пермский край, г. Пермь, ул. Вильямса, д. 12, кв. 106)

Сергиенко Светлане Данисовне
ИНН 744201856386
454128, Россия, Челябинская область,
г. Челябинск, пр. Победы, 319А, а/я 10766

Уважаемая, Светлана Данисовна

На основании определения Арбитражного суда Пермского края от 14 марта 2024 года по делу № А50-15626/2023 Банк ВТБ (ПАО) является залоговым кредитором Пьянкова Алексея Владимировича.

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

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

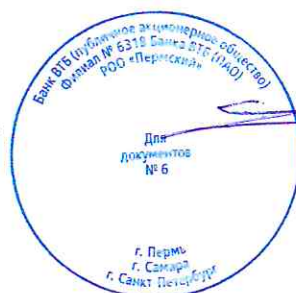
Одновременно информируем Вас, что Банком ВТБ (ПАО) было инициировано проведение оценки предмета залога независимым оценщиком и в качестве начальной продажной цены в Порядок включена стоимость, установленная в ходе данной оценки.

Приложение:

1. Порядок на 7 л.
2. Копия доверенности на 3 л.
3. Копия отчета об оценке предмета залога, заказанной Банком ВТБ (ПАО), на 14 л.

С уважением,
представитель Банка ВТБ (ПАО)
по доверенности
№ 63 АА 7498358 от 23.11.2023г.

тел. 8 -912-98-93-194




Имайкин И.Н.

УТВЕРЖДЕНО:

Представитель Банка ВТБ (ПАО)
КАТАН ОКСАНА ВАДИМОВНА

Доверенность № 63 АА 7498358 от
«23» НОЯБРЯ 2022 г.



Для
документа
№ 6

г. Пермь
г. Самара
г. Санкт-Петербург

ПОРЯДОК И УСЛОВИЯ

ПРОВЕДЕНИЯ ТОРГОВ ПО РЕАЛИЗАЦИИ ПРЕДМЕТА ЗАЛОГА

(Пьянков Алексей Владимирович)

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. Общие положения.....	2
2. Сокращения и Термины.....	2
3. Подготовка к торгам.....	3
4. Условия участия в торгах.....	6
5. Проведение Первых торгов. Порядок заключения договора с Победителем и расчетов с Участниками торгов.....	8
6. Проведение Повторных торгов.....	9
7. Предложение Конкурсному кредитору по обязательствам, обеспеченным залогом Имущества Должника, оставить предмет залога за собой.....	9
8. Проведение торгов посредством публичного предложения.....	10

1. Общие положения

1.1. Настоящий Порядок определяет процедуру организации продажи **недвижимого** заложенного Имущества, принадлежащего на праве собственности Должнику, в отношении которого решением Арбитражного суда Пермского края от **17 августа 2023 года по делу № А50-15626/2023** введена процедура реализации имущества.

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

2. Сокращения и Термины

2.1. **Должник** – Пьянков Алексей Владимирович (ИНН 553902310805; СНИЛС № 084-706-787 00, дата рождения: 19.10.1988; место рождения: с. Красный Октябрь Черлакского р-на Омской обл.; адрес регистрации: 614030, Пермский край, г. Пермь, ул. Вильямса, д. 12, кв. 106).

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

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

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

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

2.6. **Имущество** – имущество, находящееся в залоге у Залогового кредитора на основании заключенного договора залога № 623/4442-0000150 от **14.12.2015 года**. Права Залогового кредитора в отношении Имущества подтверждены определением Арбитражного суда Пермского края от **14 марта 2024 года по делу № А50-15626/2023**

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

2.8. **Оператор электронной площадки** – лицо, государственная

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Подготовка к торгам

3.1. Согласно отчету об оценке (ООО «Вишера-Оценка») № 149/24 от 25.03.2024 гоа рыночная стоимость Имущества составляет 4 551 000,00 рублей. Таким образом, начальная цена продажи Имущества на первых торгах составляет 4 551 000,00 (Четыре миллиона пятьсот пятьдесят одна тысяча) рублей.

3.2. Состав Имущества:

№ лота	Наименование	Начальная стоимость на первых торгах, руб.
	Квартира, площадь – 57,7 кв.м, адрес: Российская Федерация, Пермский край, г.о. Пермский, г. Пермь,	4 551 000,00

- 3.3. Организатор торгов не позднее **10 (десяти) рабочих дней** с момента получения утвержденного Порядка обязан опубликовать сообщение о проведении первых торгов.
- 3.4. Продажа Имущества Должника осуществляется в электронной форме в строгой очередности и последовательности:
- 3.4.1. Проведение Первых торгов;
- 3.4.2. Проведение Повторных торгов со снижением начальной цены на 10% (десять процентов);**
- 3.4.3. Направление предложения Залоговому кредитору оставить предмет залога за собой по цене на **10% (десять процентов)** ниже цены Имущества на Повторных торгах;
- 3.4.4. Проведение торгов посредством публичного предложения.
- 3.5. Продажа предмета залога осуществляется в соответствии с Приказом Минэкономразвития и в порядке, установленном пунктами 4, 5, 8 - 19 статьи 110, статьей 138, пунктом 3 статьи 111, статьей 213.26. и 213.27 Закона.
- 3.6. Порядок оставления предмета залога за Залоговым кредитором регламентирован пунктами 4.1 и 4.2. статьи 138 Закона.
- 3.7. Порядок проведения торгов по продаже Имущества посредством публичного предложения в соответствии с п. 3.4.4 настоящего Порядка установлен в соответствии с пунктом 4 статьи 139 Закона.
- 3.8. Организатором торгов выступает финансовый управляющий Должника – **Сергиенко Светлана Данисовна** (ИНН 744201856386; адрес для корреспонденции: 454128, Россия, Челябинская область, г. Челябинск, пр. Победы, 319А, а/я 10766), члена Ассоциации СОАУ «МЕРКУРИЙ», регистрационный номер в сводном государственном реестре арбитражных управляющих – 22154.
- 3.9. Первые и Повторные Торги (разделы 5, 6 настоящего Порядка) проводятся в электронной форме с открытой формой подачи предложений о цене.
- 3.10. К участию в торгах допускаются юридические и физические лица, зарегистрированные в соответствии с действующим законодательством на электронной площадке Оператора и признанные участниками торгов.
- 3.11. Особенности участия в торгах иностранных юридических лиц и граждан определяются действующим законодательством.
- 3.12. Участник торгов действует лично или через представителя по доверенности.
- 3.13. Время и дата проведения торгов определяются Организатором торгов.
- 3.14. Расходы по регистрации перехода права собственности на проданное Имущество несет покупатель.
- 3.15. Организатор торгов в соответствии с настоящим Порядком:

- 3.15.1. Организует подготовку и публикацию информационного сообщения о проведении открытых торгов в электронной форме по продаже Имущества Должника в ЕФРСБ¹;
- 3.15.2. Подготавливает договор о задатке и проект договора купли-продажи;
- 3.15.3. Заключает договор о проведении открытых торгов с Оператором электронной площадки;
- 3.15.4. Предоставляет Оператору электронной площадки документы и сведения, установленные Приказом Минэкономразвития, необходимые для регистрации и предоставления заявки для регистрации и проведения электронных торгов;
- 3.15.5. Подписывает протокол об определении участников торгов и направляет в день его подписания Оператору электронной площадки;
- 3.15.6. Утверждает протокол о результатах проведения торгов;
- 3.15.7. Заключает с Победителем торгов договор купли-продажи (в случае если организатор торгов - привлеченная организация, то данный пункт исключается);
- 3.15.8. Направляет в течение 3 (трех) рабочих дней со дня заключения договора купли-продажи сведения, определенные Приказом Минэкономразвития, в ЕФРСБ.
- 3.16. Информационное сообщение о проведении торгов должно быть опубликовано, в ЕФРСБ² не менее чем за 30 (тридцать) дней до даты проведения торгов.
- 3.17. С момента начала приема заявок Организатор торгов предоставляет каждому заинтересованному лицу возможность предварительного ознакомления с составом Имущества и условиями продажи, а также с иной имеющейся у него информацией о выставленном на продажу Имуществе.
- 3.18. Для участия в торгах Заявитель должен внести задаток в размере 10 (десять) процентов от начальной цены продажи Имущества (соответствующего лота) на счет, определенный Организатором торгов и указанный в сообщении о торгах, проводимых на электронной площадке. Задаток должен быть внесен Заявителем в срок, обеспечивающий его поступление на счет, указанный в информационном сообщении о проведении торгов, до даты окончания приема заявок на участие в торгах.
- 3.19. Задаток, внесенный Победителем торгов, засчитывается в счет оплаты приобретаемого Имущества (соответствующего лота).
- 3.20. При отказе в допуске Заявителя к участию в торгах задаток возвращается в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня подписания протокола об определении Участников торгов.
- 3.21. В случае отказа или уклонения Победителя торгов от подписания договора купли-продажи в течение пяти дней со дня получения предложения

¹ Публикация возможна также в Официальном издании, если это требуется для эффективной реализации Имущества должника.

² Публикация возможна также в Официальном издании, если это требуется для эффективной реализации Имущества должника.

финансового управляющего о заключении такого договора внесенный задаток ему не возвращается и Организатор торгов предлагает заключить договор купли-продажи участнику торгов, предложившему наиболее высокую цену Имущества Должника по сравнению с ценой, предложенной другими участниками торгов, за исключением Победителя торгов.

3.22. Шаг аукциона устанавливается в размере **5 (пять) процентов** от начальной цены продажи Имущества.

4. Условия участия в торгах

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

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

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

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

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

4.3.3. Номер контактного телефона, адрес электронной почты Заявителя;

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

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

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

- 4.6. В случае представления одним заявителем двух и более заявок на участие в торгах при условии, что представленные заявки не были им отозваны, при проведении торгов ни одна не рассматривается.
- 4.7. В течение тридцати минут с момента представления заявки на участие в торгах Оператор электронной площадки автоматически регистрирует представленную заявку в журнале заявок на участие в торгах с присвоением порядкового номера.
- 4.8. Не позднее тридцати минут с момента окончания представления заявок на участие в торгах Оператор электронной площадки автоматически направляет Организатору торгов все зарегистрированные заявки, представленные и не отозванные до истечения установленного срока окончания представления заявок.
- 4.9. Решение Организатора торгов о допуске заявителей к участию в открытых торгах принимается в течение пяти дней, результаты оформляются протоколом об определении участников торгов и в день его подписания направляются Оператору электронной площадки, в форме электронного сообщения, подписанного квалифицированной электронной подписью.
- 4.10. Организатор торгов обязан обеспечить конфиденциальность сведений, содержащихся в представленных заявках на участие в торгах.
- 4.11. Решение об отказе в допуске Заявителя к участию в торгах принимается в случае, если:
- 4.11.1. Заявка на участие в торгах не соответствует установленным требованиям;
- 4.11.2. Представленные Заявителем документы не соответствуют установленным к ним требованиям или сведения, содержащиеся в них, недостоверны.
- 4.11.3. Поступление задатка на счета, указанные в сообщении о проведении торгов, не подтверждено на дату составления протокола об определении участников торгов.
- 4.11.4. Указанный перечень оснований для отказа в регистрации заявки является исчерпывающим.
- 4.12. В течение пяти календарных дней со дня подписания и направления протокола об определении участников торгов Оператору электронной площадки Организатор торгов посредством программно-аппаратных средств сайта направляет каждому Заявителю, чья заявка зарегистрирована в журнале заявок на участие в торгах и не отозвана до окончания срока представления заявок на участие в торгах, электронное сообщение о признании заявителя участником торгов или об отказе в признании его участником торгов с указанием причин отказа с приложением копии протокола об определении участников торгов
- 4.13. Оператор электронной площадки обязан разместить протокол об определении участников торгов на электронной площадке, в соответствии с Приказом Минэкономразвития.
- 4.14. Победителем открытых торгов признается участник торгов, предложивший наиболее высокую цену.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.9. В случае отказа или уклонения Победителя торгов от подписания договора купли-продажи в течение пяти дней со дня получения предложения

финансового управляющего о заключении такого договора внесенный задаток ему не возвращается и Организатор торгов предлагает заключить договор купли-продажи участнику торгов, предложившему наиболее высокую цену Имущества Должника по сравнению с ценой, предложенной другими участниками торгов, за исключением Победителя торгов.

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

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

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

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

Организатор торгов в течение трех рабочих дней со дня принятия решения о признании торгов несостоявшимися направляет для размещения в ЕФРСБ копию протокола о результатах проведения торгов и копию решения о признании торгов несостоявшимися.

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

6. Проведение Повторных торгов

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

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

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

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

процентов) ниже начальной продажной цены на Повторных торгах.

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

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

8. Проведение торгов посредством публичного предложения

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

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

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

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

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

8.6. Величина снижения начальной цены (шаг снижения) за каждый период – **10%** от начальной цены публичного предложения.

8.7. При продаже Имущества Должника посредством публичного предложения в сообщении о проведении торгов наряду со сведениями, предусмотренными статьей 110 Закона, указываются величина снижения начальной цены продажи Имущества Должника и срок, по истечении которого последовательно снижается указанная начальная цена.

8.8. Публичное предложение должно содержать условие поэтапного снижения стоимости Имущества в пределах отдельных сроков (периодов). Начало и окончание срока определены календарным днем, отсчитываемым с момента публикации информационного сообщения в ЕФРСБ³. Договор считается

³ Публикация возможна также в Официальном издании, если это требуется для эффективной

заключенным на указанных в Публичном предложении условиях, если заявка получена Организатором торгов в пределах указанных в нем сроков и на определенных в нем условиях, которые в течение действия срока Публичного предложения изменению не подлежат.

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

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

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

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

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

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

8.12.3. Номер контактного телефона, адрес электронной почты Заявителя;

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

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

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

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

завершения торгов вследствие поступления электронного сообщения, об

оставлении Залоговым кредитором Имущества за собой;
окончания периода проведения торгов.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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





Проданто, пронумеровано на 7
(семи) листах.

(О.В. Катан)

(С.Д. Сергиенко)

63 А А 7498358

ДОВЕРЕННОСТЬ
(в порядке передоверия)

Город: Самара, Самарская область

Двадцать третьего ноября две тысячи двадцать второго года

Банк ВТБ (публичное акционерное общество), идентификационный номер налогоплательщика (ИНН юридического лица): 7702070139, основной государственный регистрационный номер (ОГРН): 1027739609391, свидетельство о государственной регистрации юридического лица: серия 77 №005374791, дата государственной регистрации: 17 октября 1990, наименование регистрирующего органа: Государственный банк РСФСР. Генеральная лицензия № 1000, Свидетельство о внесении записи в единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 01 июля 20 код причины постановки на учет (КПП): 784201001, адрес юридического лица: 191144, город Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, дом 11 (одинадцать); литер А, место нахождения юридического лица: город Санкт-Петербург, юридическое лицо действует на основании Устава, наименование органа, зарегистрировавшего учредительный документ: Управление Федеральной налоговой службы по Санкт-Петербургу, дата регистрации: 16 ноября 2020 года, в лице Управляющего операционным офисом "Региональный операционный офис "Самарский" Филиала № 6318 Банка ВТБ (публичное акционерное общество) в г. Самаре Управляющего операционным офисом ПАПКОВА МАКСИМА ЕВГЕНЬЕВИЧА, 13 мая 1980 года рождения, место рождения: г. Тольятти Самарской обл., гражданство: Российская Федерация, пол: мужской, паспорт 36 17 341888, выданный Отделом УФМС России по Самарской области в Автозаводском районе гор. Тольятти 05 апреля 2017 года, код подразделения 630-033, зарегистрированного по адресу: Самарская обл. г. Самара, ул. Пушкина, дом 194, кв. 201, действующего на основании доверенности №350000/1081-ДН, удостоверенной Рябовым Романом Васильевичем, нотариусом города Москвы 08 июля 2021 года по реестру N 77/660-п/77-2021-4-1958, настоящей доверенностью уполномочивает

работника филиала Банка ВТБ (ПАО) Катан Оксану Владимовну (13.03.1984 года рождения, место рождения: гор. Пермь, паспорт 57 04 496959 выдан Управлением внутренних дел Свердловского района гор. Пермь 23.07.2004 года, код подразделения 592-007, место жительства (регистрации): Пермский край, г. Пермь, ул. Революции, д.12, кв. 159) (далее - Представитель)

работника филиала Банка ВТБ (ПАО) Тетерлева Игоря Сергеевича (22.07.1966 года рождения, место рождения: гор. Пермь, паспорт 57 11 786744 выдан Отделом УФМС России по Пермскому краю в Свердловском районе города Пермь 03.08.2011 года, код подразделения 590-008, место жительства (регистрации): Пермский край, гор. Пермь, ул. Уфимская, д. 18, кв. 29) (далее - Представитель),

работника филиала Банка ВТБ (ПАО) Чепкасова Дмитрия Георгиевича (07.05.1982 года рождения, место рождения: пос. Икра Игринского р-на Удмуртской АССР, паспорт 94 04 450497 выдан Отделом внутренних дел Кезского района Удмуртской Республики 09.08.2004 года, код подразделения 182-020, место жительства (регистрации): Пермский край, г. Пермь, ул. Уинская, д. 37, кв. 124) (далее - Представитель),

работника филиала Банка ВТБ (ПАО) Зырянова Владимира Ивановича (14.09.1983 года рождения, место рождения: с. Полва Кудымкарского р-на Пермской обл., паспорт 48 02 106931 выдан ОВД гор. Кудымкар Коми/Пермяцкого автономного округа 07.10.2003 года, код подразделения 812-001, место жительства (регистрации): Пермский край, г. Пермь, ул. Докучаева, д. 52, кв. 136 (далее - Представитель),

работника филиала Банка ВТБ (ПАО) Имайкина Илдуса Наилевича (03.05.1977 года рождения, место рождения: г. Пермь, паспорт 57 22 237141 выдан ГУ МВД России по Пермскому краю 07.06.2022 года, код подразделения 590-008, место жительства (регистрации): край Пермский, г. Пермь, ул. Александра Турчевича, д. 8, кв. 410) (далее - Представитель),

работника филиала Банка ВТБ (ПАО) Корженко Александра Борисовича (26.08.1974 года рождения, место рождения: п. Новоильинский Нытвенский р-н Пермская обл., паспорт 57 19 908545 выдан ГУ МВД России по Пермскому краю 30.09.2019 года, код подразделения 590-004, место жительства (регистрации): край Пермский, р-н Нытвенский, РП. Новоильинский, ул. Комсомольская, д. 37, кв. 2) (далее - Представитель),

работника филиала Банка ВТБ (ПАО) Мальцеву Татьяну Семеновну (09.07.1981 года рождения, место рождения: дер. Малая Серва Кудымкарского р-на Пермской обл., паспорт 57 07 039511 выдан Управлением внутренних дел Индустриального района города Пермь 21.03.2007 года, код подразделения 592-002, место жительства (регистрации): Пермский край, г. Пермь, ул. Веры Засулиц, д. 42а, кв. 211) (далее - Представитель),

г.Са-

-мара

работника филиала Банка ВТБ (ПАО) Чащухина Сергея Геннадьевича (22.03.1979 года рождения, место рождения: город Пермь, паспорт 57-03-075313, выдан Отделом внутренних дел Дзержинского района города Перми 24.05.2002 года, код подразделения 592-001, место жительства (регистрации): Пермский край, г. Краснокамск, ул. Новой Стройки, д. 109) (далее - Представитель),

работника филиала Банка ВТБ (ПАО) Обухова Дениса Игоревича (17.08.1985 года рождения, место рождения: с. Путино Верецагинского р-на Пермской обл., паспорт 57-04-644655 выдан Отделом внутренних дел Верецагинского района Пермской области 12.09.2005 года, код подразделения 592-013, место жительства (регистрации): Пермский край, Верецагинский район, д. Ключи, дом 35) (далее - Представитель);

работника филиала Банка ВТБ (ПАО) Николаева Владислава Анатольевича (21.11.1974 года рождения, место рождения: с. Мокино Нытвенский р-н Пермская обл., паспорт 57-19-925900 выдан ГУ МВД России по Пермскому краю 25.12.2019 года, код подразделения 590-004, место жительства (регистрации): край Пермский, р-н Нытвенский, с. Мокино, ул. Пономарева, д. 5А, кв. 1) (далее - Представитель),

работника филиала Банка ВТБ (ПАО) Куприна Ивана Викторовича (01.07.1985 года рождения, место рождения: пос. Звездный, Пермской области, паспорт 57-05-721709 выдан Управлением внутренних дел Свердловского р-на гор. Перми 12.07.2005 года, код подразделения 592-007, место жительства (регистрации): Пермский край, Пермский район, пос. Горный, ул. Парковая, дом 4, кв. 77) (далее - Представитель);

работника филиала Банка ВТБ (ПАО) Казанцеву Юлию Борисовну (06.06.1982 года рождения, место рождения: город Березники Пермской области, паспорт 57-04-040860 выдан Березниковским Управлением внутренних дел Пермской области 30.06.2003 года, код подразделения 592-011, место жительства (регистрации): Пермский край, г. Пермь, ул. 25-го Октября, дом 64, кв. 39) (далее - Представитель),

работника филиала Банка ВТБ (ПАО) Акулова Александра Владимировича (12.05.1987 года рождения, место рождения: гор. Кунгур Пермской обл., паспорт 5707-077563 выдан Отделом УФМС России по Пермскому краю в городе Кунгуре и Кунгурском районе 15.06.2007 года, код подразделения 590-033, место жительства (регистрации): Пермский край, с. Кунгур, ул. Труда, д. 53А, кв. 63) (далее - Представитель),

работника филиала Банка ВТБ (ПАО) Воробьеву Татьяну Михайловну (20.04.1976 года рождения, место рождения: гор. Березники Пермская область, паспорт 5721-114510 выдан ГУ МВД России по Пермскому краю 21.05.2021 года, код подразделения 590-011, место жительства (регистрации): Пермский край, г. Березники, ул. Свердлова, д. 101, кв. 12),

работника филиала Банка ВТБ (ПАО) Галимзянова Айрата Габдрафиковича (18.01.1981 года рождения, место рождения: гор. Пермь, паспорт 5713-132297 выдан Отделом УФМС России по Пермскому краю в

Мотовилихинском районе гор. Перми 21.02.2014 года, код подразделения 590-006, место жительства (регистрации): край Пермский, гор. Пермь, ул. Лебедева, д. 46, кв. 47) (далее - Представитель),

работника филиала Банка ВТБ (ПАО) Дробинина Сергея Александровича (11.01.1970 года рождения, место рождения: ст. Григорьевская Нытвенский район Пермская область, паспорт 5714-254336 выдан Отделением УФМС России по Пермскому краю в Нытвенском районе 13.02.2015 года, код подразделения 590-035, место жительства (регистрации): край Пермский, р-н Нытвенский, п/ст. Григорьевская, ул. Железнодорожная, д. 4) (далее - Представитель),

работника филиала Банка ВТБ (ПАО) Лыкова Дмитрия Аркадьевича (06.10.1986 года рождения, место рождения: с. Карагай Карагайского р-на Пермской обл., паспорт 5706-978829 выдан Отделом внутренних дел Карагайского района Пермского края 05.12.2006 года, код подразделения 592-020, место жительства (регистрации): Пермский край, с. Карагай, ул. К. Маркса, д. 20, кв. 16) (далее - Представитель),

работника филиала Банка ВТБ (ПАО) Полягалова Олега Андреевича (05.09.1984 года рождения, место рождения: пос. Сенино Сивинского р-на Пермской обл., паспорт 5711-839920 выдан Отделом УФМС России по Пермскому краю в Мотовилихинском районе гор. Перми 11.01.2012 года, код подразделения 590-006, место жительства (регистрации): г. Пермь, ул. Грачева, д. 10, кв. 35),

работника филиала Банка ВТБ (ПАО) Равенкова Владимира Дмитриевича (22.07.1990 года рождения, место рождения: пос. Чертково Четковского р-на Ростовской обл., паспорт 6012-033604 выдан Межрайонным отделением УФМС России по Ростовской области в поселке Чертково 09.08.2011 года, код подразделения 610-063, место жительства (регистрации): Пермский край, пос. Ильинский, ул. Ленина, д. 50) (далее - Представитель),

работника филиала Банка ВТБ (ПАО) Дербенцева Станислава Владимировича (26.11.1978 года рождения, место рождения: гор. Соликамск Пермской обл., паспорт 5703-110655 выдан Соликамским УВД Пермской обл. 04.06.2002 года, код подразделения 592-036, место жительства (регистрации): Пермский край, г. Пермь, ул. Макаренко, д. 24, кв. 78) (далее - Представитель),

работника филиала Банка ВТБ (ПАО) Заборохина Андрея Александровича (05.08.1983 года рождения, место рождения: пос. Сытва Пермского р-на Пермской обл., паспорт 5715-379098 выдан

г.Са-

-мира
Отделом УФМС России по Пермскому краю в Свердловском районе гор. Перми 18.11.2015 года, код подразделения 590-008, адрес регистрации: край Пермский, гор. Пермь, пос. Новые Ляды, ул. Мира, д. 15, кв. 34) (далее - Представитель),

работника филиала Банка ВТБ (ПАО) Канюкова Николая Фроловича (09.12.1966 года рождения, место рождения: дер. Турина Кудымкарского р-на Пермской обл., паспорт 5711-827895 выдан Отделением УФМС России по Пермскому краю в Пермском районе 24.12.2011 года, код подразделения 590-042, место жительства (регистрации): Пермский край, г. Пермь, ул. Качалова, д. 18, кв. 18) (далее - Представитель),

работника филиала Банка ВТБ (ПАО) Крутикову Елену Викторовну (19.06.1980 года рождения, место рождения: гор. Березники Пермской обл., паспорт 5703-715652 выдан Чердынским РОВД Пермской обл. 16.01.2003 года, код подразделения 592-042, место жительства (регистрации): Пермский край, г. Березники, ул. Пятилетки, д. 89, кв. 55) (далее - Представитель),

работника филиала Банка ВТБ (ПАО) Рамза Алексея Андровича (19.02.1983 года рождения, место рождения: город Елгава Латвийская Республика, паспорт 4803-117622 выдан Юсьвинским РОВД Коми-Пермяцкого Автономного округа 15.08.2003 года, код подразделения 812-006, место жительства (регистрации): Пермский край, г. Пермь, пер. Медянский, д. 4) (далее - Представитель),

работника филиала Банка ВТБ (ПАО) Резухина Олега Викторовича (20.05.1971 года рождения, место рождения: гор. Пермь, паспорт 5716-464260 выдан Отделом УФМС России по Пермскому краю в Индустриальном районе гор. Перми 10.06.2016 года, код подразделения 590-003, место жительства (регистрации): край Пермский, гор. Пермь, ул. Ш. Космонавтов, д. 215, кв. 1) (далее - Представитель),

работника филиала Банка ВТБ (ПАО) Сажина Евгения Владимировича (29.06.1983 года рождения, место рождения: с. Шерья Нытвенского р-на Пермской обл., паспорт 5704-015894 выдан Нытвенским РОВД Пермской области 19.08.2003 года, код подразделения 592-028, место жительства (регистрации): Пермский край, Пермский район, с. Лобаново ул. Советская, д. 4, кв. 15) (далее - Представитель),

работника филиала Банка ВТБ (ПАО) Сивкова Александра Валентиновича (24.11.1967 года рождения, место рождения: гор. Пермь, паспорт 5712-963769 выдан Отделом УФМС России по Пермскому краю в Мотовилихинском районе гор. Перми 17.12.2012 года, код подразделения 590-006, место жительства (регистрации): Пермский край, г. Пермь, ул. Юрша, д. 82, кв. 81) (далее - Представитель),

работника филиала Банка ВТБ (ПАО) Устюжанина Антона Анатольевича (30.10.1980 года рождения, место рождения: гор. Каменск-Уральский Свердловской обл., паспорт 6503-923102 выдан Отделом внутренних дел ЗАТО пос. Свободный Свердловской обл. 13.03.2003 года, код подразделения 662-064, место жительства (регистрации): Пермский край, село Бершеть, ул. тракт Сибирский, д. 136) (далее - Представитель),

работника филиала Банка ВТБ (ПАО) Федосеева Ивана Михайловича (26.03.1985 года рождения, место рождения: с. Коса Косинского р-на Пермской обл., паспорт 4803-135382 выдан Косинским РОВД Коми-Пермяцкого Автоном. Окр. 27.04.2005 года, код подразделения 812-003, место жительства (регистрации): Пермский край, р-н Косинский, с. Коса, ул. Лесная, д. 31) (далее - Представитель),

работника филиала Банка ВТБ (ПАО) Чудинова Антона Валерьевича (01.03.1984 года рождения, место рождения: город Пермь, паспорт 5704-407321 выдан Управлением внутренних дел Мотовилихинского района города Перми 30.04.2004 года, код подразделения 592-005, место жительства (регистрации): Пермский край, г. Пермь, ул. Подольская, д. 33, кв. 30) (далее - Представитель)

1. Представлять интересы Банка ВТБ (ПАО) в Федеральной службе судебных приставов, арбитражных судах и судах общей юрисдикции, в органах и организациях, исполняющих требования, содержащиеся в исполнительных документах, по всем вопросам, связанным с исполнением исполнительных документов. Представитель вправе знакомиться с материалами исполнительного производства, делать из них выписки, снимать с них копии; заявлять отводы; подписывать заявления; представлять дополнительные материалы; заявлять ходатайства; участвовать в совершении исполнительных действий; давать устные и письменные объяснения в процессе совершения исполнительных действий; приводить свои доводы по всем вопросам, возникающим в ходе исполнительного производства; получать на руки постановления судебного пристава-исполнителя, письма, справки, исполнять поручения судебного пристава-исполнителя в рамках исполнительных производств с участием Банка ВТБ (ПАО); возражать против ходатайств и доводов других лиц, участвующих в исполнительном производстве; обжаловать постановления судебного пристава-исполнителя и иных должностных лиц службы судебных приставов, их действия (бездействие), предъявлять и отзывать исполнительные документы; отказываться от взыскания по" исполнительным документам; заключать мировые соглашения в ходе исполнительного

2. Сл-

-мира
производства, получать присужденное имущество, осуществлять иные права, вытекающие из
Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве».

2. В рамках судопроизводства по делам о несостоятельности (банкротстве) Представитель
вправе подписывать и предъявлять заявления кредитора о признании должника несостоятельным
(банкротом), для целей установления состава и размера требований кредиторов в рамках всех процедур
банкротства и внесения указанных требований в реестр требований кредиторов подписывать и
предъявлять требования кредитора, заявляемые в порядке, установленном Федеральным законом от
26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», в том числе, подписывать заявления и
отзывы на заявления, заявлять об обеспечении требований, получать выписки из реестра требований
кредиторов, подписывать от имени Банка ВТБ (ПАО) мировые соглашения, представлять интересы Банка
ВТБ (ПАО) на собраниях кредиторов с правом голосования по всем вопросам повестки дня собраний; в том
числе по вопросу заключения мирового соглашения. Представитель также имеет право на представление
суду саморегулируемых организаций арбитражных управляющих, на выдвижение требований к
кандидатуре арбитражного управляющего, на отвод кандидатуры арбитражного управляющего, на
подачу заявлений и жалоб кредитора в арбитражный суд, рассматривающий дело.

Представитель вправе осуществлять права конкурсного кредитора, предусмотренные ст. 126
Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», по заключению с
конкурсными управляющими соглашений об условиях начисления процентов за период проведения
конкурсного производства, в том числе подписывать соглашения с конкурсными управляющими об
уменьшении размера процентов, начисляемых на требования Банка ВТБ (ПАО) как конкурсного кредитора
или более коротком сроке их начисления, а также дополнительные соглашения к указанным соглашениям и
соглашения об их расторжении.

3. Представитель уполномочивается действовать в качестве защитника при представлении
интересов Банка ВТБ (ПАО) в судах и органах, уполномоченных рассматривать дела об
административных правоотношениях с правом знакомиться со всеми материалами дел, предоставлять
доказательства, заявлять ходатайства и отводы, участвовать в рассмотрении дел, обжаловать
применение мер обеспечения производства по делам, постановления по делам, пользоваться иными
процессуальными правами в соответствии с Кодексом Российской Федерации об административных
правонарушениях.

4. Представитель вправе совершать от имени Банка ВТБ (ПАО) все процессуальные действия,
предусмотренные Кодексом административного судопроизводства Российской Федерации при
рассмотрении административных дел, в том числе: подписывать административные иски, заявления и
возражения на административные иски, подавать их в суд; подписывать и подавать
заявления о применении мер предварительной защиты по административным искам; подписывать и
подавать встречные административные иски; заключать соглашения о примирении сторон
или соглашения сторон по фактическим обстоятельствам административного дела; подписывать и
подавать заявления на полный либо частичный отказ от административного иска или на признание
административного иска; изменять предмет или основания административного иска; подписывать
заявления о пересмотре судебных актов по вновь открывшимся обстоятельствам; обжаловать судебные
акты; предъявлять исполнительные документы к взысканию, оплачивать госпошлину, заверять
представляемые документы.

5. Совершать действия по заявлению в соответствии с законодательством Российской
Федерации требований в ликвидационные комиссии, направленные на установление оснований и размера
задолженности ликвидируемых должников перед Банком ВТБ (ПАО), в том числе подписывать любую
корреспонденцию (письма, заявления, требования) в адрес ликвидационных комиссий и получать от них
выписки из реестров требований кредиторов, промежуточных и ликвидационных балансов, письма и
любые иные документы. Представитель вправе вести переписку с государственными органами и
организациями, оплачивать госпошлину.

3. 6. Представлять интересы Банка ВТБ (ПАО) в органах дознания, предварительного
следствия, прокуратуры и в судах общей юрисдикции.

Представитель вправе совершать от имени Банка ВТБ (ПАО) все процессуальные действия,
предусмотренные Уголовно-процессуальным кодексом Российской Федерации для потерпевшего и
гражданского истца; в том числе, подписывать и направлять соответствующие заявления, участвовать в
судебном разбирательстве, представлять доказательства, заявлять ходатайства, заявлять отводы и
совершать иные юридически значимые действия, направленные на выполнение указанных полномочий.

Настоящая доверенность выдана без права передоверия и действительна до восьмого июля две
тысячи двадцать четвертого года.

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

Содержание настоящей доверенности доверителю зачитано вслух.

Текст доверенности составлен нотариусом на основании предоставленной мной нотариусу
информации, записан нотариусом с моих слов верно, текст доверенности прочитан мной лично и проверен
мной лично, содержание доверенности мне понятно, все поручения, указанные в данном документе,
г.Са-

мра
соответствуют моему волеизъявлению и моему действительному намерению, а адреса, имена, паспортные данные и другие сведения соответствуют предоставленной мной информации, ошибок в доверенности нет. Я беру на себя ответственность за достоверность и полноту предоставленной нотариусу информации, в том числе достоверность персональных данных представителей и объема полномочий представителей.

В отношении доверителя не возбуждено производство по делу о банкротстве гражданина и не принято решение Арбитражного суда о признании гражданина банкротом, что подтверждается данными из Единого Федерального Реестра сведений о банкротстве.

Мне разъяснены и понятны положения 188 (Прекращение доверенности) ГК РФ, в соответствии с которой: «1. Действие доверенности прекращается вследствие: 1) истечения срока доверенности; 2) отмены доверенности лицом, выдавшим ее, или одним из лиц, выдавших доверенность совместно, при этом отмена доверенности совершается в той же форме, в которой была выдана доверенность, либо в нотариальной форме; 3) отказа лица, которому выдана доверенность, от полномочий; 4) прекращения юридического лица, от имени которого или которому выдана доверенность, в том числе в результате его реорганизации в форме разделения, слияния или присоединения к другому юридическому лицу; 5) смерти гражданина, выдавшего доверенность, признания его недееспособным, ограниченно дееспособным или безвестно отсутствующим; 6) смерти гражданина, которому выдана доверенность, признания его недееспособным, ограниченно дееспособным или безвестно отсутствующим; 7) введения в отношении представляемого или представителя такой процедуры банкротства, при которой соответствующее лицо утрачивает право самостоятельно выдавать доверенности. 2. Лицо, которому выдана доверенность, во всякое время может отказаться от полномочий, а лицо, выдавшее доверенность, может отменить доверенность или передоверие, за исключением случая, предусмотренного статьей 188.1 Гражданского Кодекса. Соглашение об отказе от этих прав ничтожно. 3. С прекращением доверенности теряет силу передоверие».

Я в рамках статьи 431.2 (Заверение об обстоятельствах) ГК РФ, заверяю и гарантирую, что самостоятельно выбрал поверенного, уверен в его профессиональной квалификации и опыте, в связи с вышеизложенным, самостоятельно несу риск неблагоприятных последствий в случае возможной недобросовестности действий поверенного либо некачественного оказания услуг поверенным.

доверитель

Ганков Максим Евгеньевич

Российская Федерация

Город Самара, Самарская область

Двадцать третьего ноября две тысячи двадцать второго года

Настоящая доверенность удостоверена мной, Шейфер Анной Михайловной, нотариусом города Самары Самарской области.

Содержание доверенности соответствует волеизъявлению заявителя.

Доверенность подписана в моем присутствии.

Личность заявителя установлена, дееспособность проверена.

Правоспособность юридического лица и полномочия его представителя проверены.

Зарегистрировано в реестре: № 63/183-н/63-2022-10-1307

Уплачено за совершение нотариального действия: 2700 руб.: 00 коп.

А.М.Шейфер



28.200.962



*Итого в настоящем документе проинформировано,
прошито и скреплено печатью три листа.
Нотариус
А.М. Шейфер*



ООО «Вишера-Оценка»
 Адрес: 614000, г. Пермь, ул.Г.Звезда, д.20, оф.46
 тел. 8(342)202-24-34
 сайт: https://vishera-otsenka.ru/
 e-mail: vishera.otsenka@bb.ru
 ИНН/КПП 5919051423/59201001
 ОГРН 1055906082671

Оглавление

1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ 3

1.1 Задание на оценку 3

1.2 Применяемые стандарты оценки 4

1.3 Сведения об оценщике и Заказчике 5

1.4 Основные факты и вызовы 6

2 ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ 7

3 ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 8

3.1 Описание Объекта оценки 8

3.2 Определение физического адреса 12

3.3 Место расположения Объекта оценки 13

3.4 Фотографии Объекта оценки 14

4 ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ, АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ 20

5 АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 29

6 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 30

7 МЕТОДИКА ОЦЕНКИ 31

7.1 Основные этапы процесса оценки 31

7.2 Основные понятия и терминология 31

7.3 Выбор подходов к оценке 32

8 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ 36

8.1 Выбор объектов аналогов 36

8.2 Расположение объекта оценки и объектов аналогов 38

8.3 Обозначение корректировок 39

8.4 Определение стоимости оцениваемого объекта недвижимости 45

9 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ 47

10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 48

11 СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР 50

12 СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ 51

13 Приложение 1. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ 53

14 Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА 65

15 Приложение 3. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ 93

ОТЧЕТ № 149/24

об оценке квартиры

Адрес: Российская Федерация, Пермский край, г.о. Пермский, г. Пермь, ул. Вильямса, д. 12, кв. 106

Адрес по ФИАС/ По заданию: г Пермь, ул Вильямса, д 12, кв 106

Дата определения стоимости: 19.03.2024

Заказчик: ПАО Банк ВТБ

Заемщик: Пьянков Алексей Владимирович

Исполнитель: ООО "Вишера-Оценка"

Дата составления: 25.03.2024

Пермь • 2024



ОТЧЕТ 149/24 от 25.03.2024

1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1 Задание на оценку

Параметр	Значение
Объект оценки	Недвижимое имущество (двукомнатная квартира 57,70 кв. м), расположенное по адресу: Российская Федерация, Пермский край, г.о. Пермский, г. Пермь, ул. Вильямса, д. 12, кв. 106
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Недвижимое имущество (двукомнатная квартира 57,70 кв. м), расположенное по адресу: Российская Федерация, Пермский край, г.о. Пермский, г. Пермь, ул. Вильямса, д. 12, кв. 106 Кадастровый/условный номер: 59-01:2912830-674
Характеристика Объекта оценки и его оценочных частей или оценки, доступные для оценщика документам, содержащие такие характеристики	Характеристика Объекта оценки привалана: Задание на проведение оценки Право собственности/ЕГРН Техническая документация Акт проверки состояния залогов (недвижимость)
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности в соответствии со следующими документами: Договор купли-продажи объекта недвижимости с использованием кредитных средств и средств целевого жилищного займа, - от 23.12.2015
Наименование ограничений (обременений)	Ипотека в силу залога
Цель оценки	Определение стоимости Объекта оценки для банкротства
Предполагаемая стоимость	Специально с объектом на рынке между участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов условиями. Предполагаемым использованием объекта оценки является использование в качестве объекта жилого назначения. Объект находится в процессе создания, после завершения строительства использование объекта оценки не изменится.
Вид определяемой стоимости	Рыночная и ликвидационная
Дата оценки	19.03.2024
Специальные допущения / иные существенные допущения	Отсутствуют
Отражены ли оценки	Отсутствуют
Отражены ли использованные, реорганизованные и опубликованные отчеты об оценке объекта оценки	Отчет об оценке, в том числе итоговая стоимость, может быть применен только для целей создания Задание б/н от 19.03.2024 на проведение оценки для Банка ВТБ
Предполагаемые пользователи результата оценки и отчет об оценке (помимо Заказчика оценки)	ПАО Банк ВТБ
Формы составления отчета об оценке	Электронный документ
Формы представления итоговой стоимости	Оценка стоимости проводится без суждения о возможных пределах интервала, в котором может находиться эта стоимость
Порядок и сроки предоставления информации	Документы переданы 22.03.2024, срок проведения 3 (три) рабочих дня.
Особенности осмотра объекта	Отсутствуют

Параметр	Значение
Присутствия к осмотру объекта	Отсутствуют
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих профессиональными компетенциями в вопросах, требующих знания при проведении оценки)	Отсутствуют

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

1.2 Применяемые стандарты оценки

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

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

1.3 Сведения об Оценщике и Заказчике

Параметр	Значение
Исполнитель	ООО "Визера-Оценка", ИНН 5919851423, ОГРН 1055906082671 от 09.02.2005
Место нахождения Исполнителя	614000, г.Пермь, ул.Гаметы Звезда, д.20, оф.46
Почтовый адрес Исполнителя	614000, г.Пермь, ул.Гаметы Звезда, д.20, оф.46
Банковские реквизиты Исполнителя	р/с 40702810049770032803 в Пермском отделении 69840297 ПАО Сбербанк БИК: 045773603, ш/с: 30101810900000000603 614112, г.Пермь, ул.Министерская, 4
Контактная информация	Тел./факс (342)202-24-24, email: vishera.otsenka@sk.ru
Сведения о страховом полисе Исполнителя	Страховой полис №922/2477378282, выдан СПАО «РНСО-Гарантия», страховая сумма: 30 000 000 рублей, дата выдачи: 27.10.2023, срок действия: с 09.11.2022 по 08.11.2024.
Оценщик	Герасимова Юлия Викторовна Почтовый адрес Оценщика: 614015, г.Пермь, ул.Гаметы Звезда, д.20, оф.46 Трудовой договор: № 6/н от 11.11.2016 E-mail: julia-otimery@mail.ru Номер контактного телефона: 89027919434
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Образование в области оценки по программе «Оценка стоимости предприятий (бизнеса), что подтверждается дипломом о профессиональной переподготовке ИП № 724966, выданным Высшей школой приватизации и предпринимательства 14 мая 2005г.
Стаж в области оценочной деятельности	С 03.04.2006
Квалификационный аттестат	Аттестат по оценке недвижимости № 014199-1 Дата выдачи аттестата: 15.07.2021
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	"СМАО"(119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение ХХШ (7 этаж)), дата вступления 23.07.2007, дата выдачи св-ва 23.07.2007, номер в реестре СРО 517
Сведения о страховом полисе Оценщика	САО «РНСО-Гарантия», страхового полис №922/2478062784, страховая сумма: 30 000 000 рублей, дата выдачи: 27.10.2023, срок действия полиса: с 09.11.2022 до 08.11.2024
Привлекаемые к проведению оценки специалисты	Для проведения работ по оценке не привлекались другие специалисты, помимо указанного выше Оценщика.
Заказчик	ПАО Банк ВТБ

1.4 Основные факты и выводы

Параметр	Значение
Объект оценки	Недвижимое имущество (вулканическая квартира 57,70 кв. м), расположенное по адресу: Российская Федерация, Пермский край, г.о. Пермский, г. Пермь, ул. Выхломова, д.12, кв.106
Адрес по ФИАС	г Пермь, ул Выхломова, д.12, кв.106
Кадастровый/условный номер	59-01:2912530-674
Правообладатель оцениваемого имущества	Павлов Алексей Владимирович, Право собственности, дата получения права: 28.12.2015
Отражена ли (обременена ли) права	Ипотека в силу закона
Дата осмотра	19.03.2024
Дата оценки	19.03.2024
Период проведения оценки	С 19.03.2024 по 25.03.2024
Основание для проведения оценки	Договор № 149/24 от 11.01.2024
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке (НДС не облагается)	Сравнительный подход: 4 551 000 руб. Доходный подход: не применялся Затратный подход: не применялся
Рыночная стоимость Объекта оценки	4 551 000 (четыре миллиона пятьсот пятьдесят одна тысяча) рублей
Ликвидационная стоимость Объекта оценки	3 390 000 (три миллиона триста девяносто тысяч) рублей

Оценщик: Герасимова Юлия Викторовна
Оценщик, действующий на основании доверенности № 6/н от 01.11.2023
Герасимова Юлия Викторовна

2 ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

- Отчет содержит профессиональное мнение специалиста Исполнителя относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что объект перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете. Мнение специалиста Исполнителя относительно величин стоимости действительно только на дату оценки. Ни Исполнитель, ни специалисты Исполнителя не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, экологических, юридических и природных условий, способных повлиять на стоимость Объекта оценки.
- В процессе проведения оценки не проводилась проверка полноты, и соответствия действительности представленных документов, в процессе оценки Оценщик исключил из достоверности всех данных представленных Заказчиком. Исполнитель не несет ответственности за данные, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения, относящиеся к Объекту оценки.
- Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологическую, технический и иные виды аудита.
- Передаваемый Заказчику Отчет, также как и результаты, содержащиеся в нем, предназначены для использования Заказчиком в целях, указанных в Задаче. Исполнитель не несет никакой ответственности перед третьими лицами за весь или любую часть Отчета.
- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу проведенной оценки, иначе как по официальному запросу суда.
- Все исходные данные по объекту оценки, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, предоставлены Заказчиком и считаются достоверными.
- Оценщик не проводит специальных исследований Объекта оценки в отношении его прошлого или текущего использования, за исключением тех, которые необходимы для обеспечения достоверности Отчета или документа, содержащего сведения похозяйственному значению.
- В соответствии со ст. 149 Налогового кодекса РФ, реализация земель домов, жилых помещений, дач и жилых домов или помещений не подлежит обложению налогом на добавленную стоимость. Поэтому при расчете стоимости объекта оценки НДС не учитывается.
- Ни полностью, ни частично достоверный Отчет об оценке и никакие суммы на него не может быть включена в какой-либо публичный документ, циркуляр или заявление и иным образом не публикуется без письменного одобрения Оценщиком формы и содержания, в котором они могут повлиять.
- Согласно Задаче на оценку, итоговый результат оценки стоимости проводится без суждения о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может заключаться эта стоимость.
- Права собственности на оцениваемый объект предполагаются полные соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Имущество оценивается свободным, от всех бы то ни было прав, удержаний или долговых обязательств под залог имущества, если иное не оговорено специально. В отсутствие документально подтвержденных законных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений/обременений (помимо указанных в тексте отчета), а также экологического загрязнения объекта оценка проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обязательств, вытекающих в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.
- Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации. На Оценщика не лежит ответственность за обнаружение подобных фактов.
- Характеристики конструктивных элементов здания указаны на основании визуального осмотра и в соответствии с предоставленными Заказчиком документами.
- В результате осмотра и анализа документов выявлены следующие ошибки на плане квартиры.

3 ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1 Описание Объекта оценки

Объектом оценки является двухкомнатная квартира, расположенная на 7-м этаже дома по адресу: Российская Федерация, Пермский край, г.о. Пермский, г. Пермь, ул. Выхломова, д.12, кв.106, кадастровый/условный номер 59-01:2912530-674.

Характеристика месторасположения	
Район города	Орловский/Светловский / Гайда
Ближайшее шоссе	ул. Выхломова — 20 м
Транспортная доступность	Хорошая

Описание района расположения Объекта оценки		
Окружающая застройка	Жилая и коммерческая застройка	
Наличие и описание учреждений	Парки	Есть
	Скверы	Есть
	Волонеры	Нет
Близость к объектам социальной сферы (в пределах 1 км)	Школы	Есть
	Детский сад	Есть
	Отделение банка	Есть
	Предприятия службы быта	Есть
	Торговые предприятия	Есть
	Аптека	Есть
Полкиновка	Есть	
Наличие расположенных рядом объектов, связанных либо повязанных прилегаемостью конкретного двора и района в целом	Млчзавы, детские, места общественного питания, Детский сад №394 Петушок, Выблотеда №8 и тд.	
Экологическая обстановка	Относительно благоприятная (http://analitika.ru/city/perm)	
Средняя стоимость данного класса недвижимости, руб./кв. м	88 486 (Аналитический отчет ОАО "Канская Девелоп")	
Наличие и тип автомобильной парковки	Организована на придомовой территории	
Срок эксплуатации для жилищной стоимости, мес.	1	
Состояние придомовой территории	Хорошее	

Описание здания, подъезда	
Назначение жилого комплекса	Нет
Год постройки дома	1992 (Технический паспорт от 15.12.1992)
Год последнего капитального ремонта	Нет данных
Группа капитальности	II
Физический износ по данным БТИ, %	Нет данных
Физический износ здания, %	27 (определяется исходя из нормативного срока жизни)

Описание здания, пользы	
Срочка дома	для данного типа домов (120 лет) и результата визуального осмотра
Этажность дома	Улучшенная планировка (Технический паспорт от 15.12.1992)
Материал стен	Панель (Технический паспорт от 15.12.1992)
Характеристика перекрытий	Железобетонные (Технический паспорт от 15.12.1992)
Состояние пользы	Среднее
Видимые дефекты фасада	Отсутствуют
Видеоустройство дома (лифты, мусоропровод, кодовый звонок/домофон, консьержка)	Лифт Нет Мусоропровод Нет Охрана Домофон
Наличие информации о признании здания аварийным/ветхим	Здание не является аварийным/ветхим. Источники информации: https://dom.gosnalogi.ru/#/форма-view?guid=1c412b4e-754b-413e-98cf-c727f93d117&amp;mapTypeCode=1
Наличие информации о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	Дом не является в планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт
Наличие информации об участии здания в программе «Обновление»	Нет данных, https://www.rebotaagkb.ru/
Здание является объектом культурного наследия	Не является, Источники информации: https://openata.mkrf.ru/openata/7705851331-cgkx
Наличие дополнительных услуг для жильцов	Нет данных
Прочие особенности дома	Нет данных

Описание Объекта оценки	
Этаж расположения	7
Тип планировки	Фиксированный
Количество комнат	2 (по данным Технического паспорта)
Площадь Объекта оценки, кв. м	57,70 (по данным Технического паспорта от 15.12.1992)
Общая площадь Объекта оценки с учетом летних помещений, кв. м	58,80 (по данным Технического паспорта от 15.12.1992)
Площадь летних помещений, кв. м	1,10 (по данным Технического паспорта от 15.12.1992)
Жилая площадь, кв. м	38,10 (по данным Технического паспорта от 15.12.1992)
Площадь кухни, кв. м	8,80 (по данным Технического паспорта от 15.12.1992)
Площадь ванной, кв. м	12,4, 25,7
Наличие балкона/лоджии	Лоджия (по данным Технического паспорта от 15.12.1992)
Возможность газификации и подведение коммуникаций, кв. м	19,60
Кол-во и тип санузлов	Ремонтный (по данным Технического паспорта от 15.12.1992)

ОТЧЕТ 149/24 от 25.03.2024

Описание планировки Объекта оценки	
Планировочный план (по документам БТИ)	
Состояние произведенного переоборудования (перепланировки)	Демонтирован встроенный шкаф. Несущие конструкции и иные характеристики надежности и безопасности не затронуты. Внешние границы объекта оценки не изменены.
Возможность согласования / стоимость, руб.	Согласование возможно /5000

Источники: открытые источники сети Интернет, Данные Залогика и визуальный осмотр

Описание Объекта оценки	
Вид из окна	Во двор и на улицу
Высота потолков, м	2,55
Наличие следов протечки на потолке	Не обнаружены
Видимые дефекты отделки	Нет
Стояточные приборы	Есть
Прочие особенности объекта	Отсутствуют

Инженерное оборудование дома	
Холодное водоснабжение	Централизованное
Горячее водоснабжение	Централизованное (газовая колонка отсутствует)
Канализация	Централизованная
Электрообеспечение	Централизованное
Газоснабжение	Присутствует
Отопление	Централизованное
Кухонная плита	Газовая
Сантехника/санузлы	Стандарт/Среднее

Описание внутренней отделки Объекта оценки	
Конструктивные элементы	Описание
Полы	Ламинат, плитка, линолеум
Потолок	Краска
Стены	Обои, плитка, краска
Окна	Стеклопакеты
Входная дверь / внутренние двери	Металлическая / Деревянные
Общее состояние	Среднее жилое состояние / требуются косметической ремонт
Необходимые ремонтные работы	Требуются ремонтные работы

Юридический статус, согласно представленной документации	
Правообладатель	Павлова Алексей Владимирович
Вид права	Права собственности, дата получения права: 28.12.2015
Обременения	Ипотека в силу закона
Текущее использование Объекта оценки	В качестве объекта жилого фонда

Описание планировки Объекта оценки	
Соответствие планировочных решений Объекта оценки указанным решениям в технической документации	Фактическая планировка Объекта оценки не соответствует поэтажному плану БТИ

ОТЧЕТ 149/24 от 25.03.2024

3.2 Определение физического износа здания

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

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

Группа зданий	Тип зданий	Фундаменты	Стены	Перекрытия	Срок службы, лет
I	Особо капитальные	Каменные и бетонные	Кирпичные, крупноблочные и крупнопанельные	Железобетонные	150
II	Обыкновенные	Каменные и бетонные	Кирпичные и крупноблочные	Железобетонные или железные	120
III	Каменные, облицованные	Каменные и бетонные	Облицованные из кирпича, шлакоблоков и ракушечника	Деревянные или железобетонные	100
IV	Деревянные, смешанные, сарайные	Ленточные бутовые	Деревянные, смешанные	Деревянные	50
V	Сборно-щитовые, кирпичные, глинобитные, смешанные и фальшивые	На деревянных столбах или на бутовых столбах	Кирпичные, глинобитные	Деревянные	30
VI	Кирпично-каменитовые	На деревянных столбах или на бутовых столбах	Кирпичные, глинобитные	Деревянные	15

Источники: Александров В.Т. Основы преобразования в строительстве и нормативы эксплуатации зданий и сооружений: Учебно-методическое пособие. - С.-П.: ЛИНУС, 1997.

Номинальный физический износ определяется при помощи метода, называемого методом планов эффективного возраста:

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

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

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

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

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

Наименование	Нормативный срок жизни (срок службы), лет	Срок остаточной полезной жизни, лет	Эффективный возраст, лет	Физический износ, %
Здание, в котором расположен Объект оценки	120	88	32	27%

Физический износ здания, в котором расположен Объект оценки, рассчитанный методом планов эффективного возраста в процентном выражении, составляет округленно 27%.

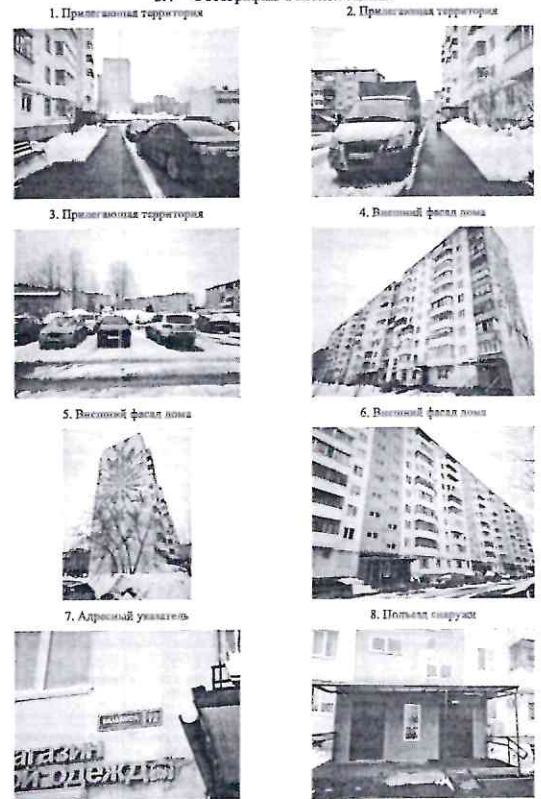
3.3 Место расположения Объекта оценки



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

Метка	Адрес	Номер явлога
флажок	Перышской, Пермь, Вильямса, 12, 106	Объект оценки

3.4 Фотографии Объекта оценки



9. Подъезд внутри



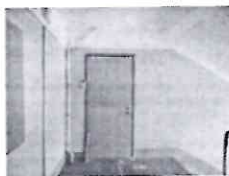
10. Подъезд внутри



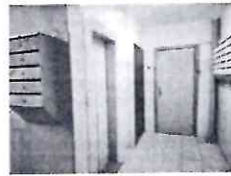
11. Подъезд внутри



12. Подъезд внутри



13. Подъезд внутри



14. Подъезд внутри



15. Подъезд внутри



16. Подъезд внутри



17. Подъезд внутри



18. Входная дверь



19. Входная дверь



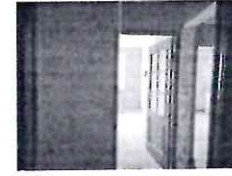
20. Коридор



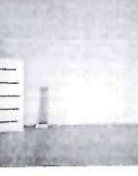
21. Коридор



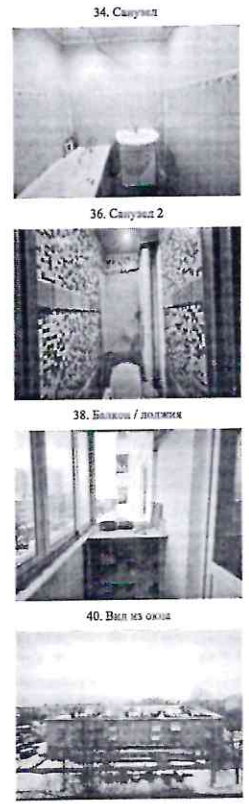
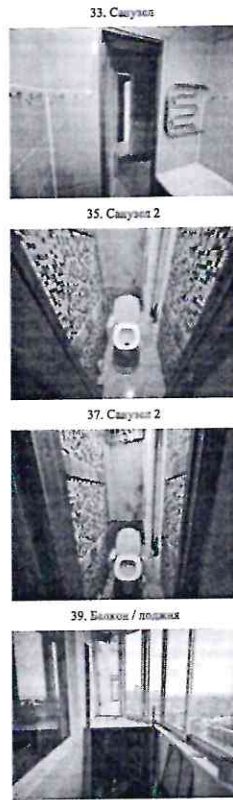
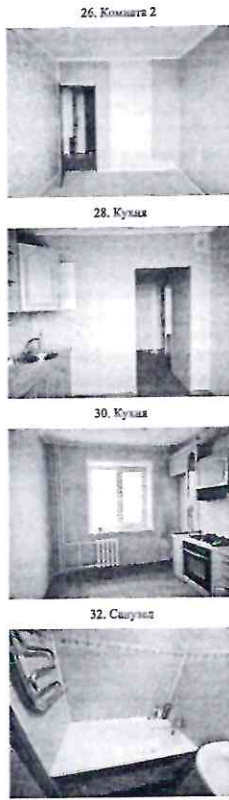
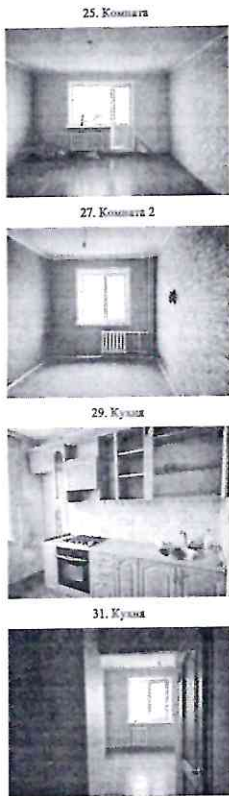
22. Коридор



23. Коридор



24. Комната



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

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оценяемого объекта, в том числе тенденций, намечавшихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

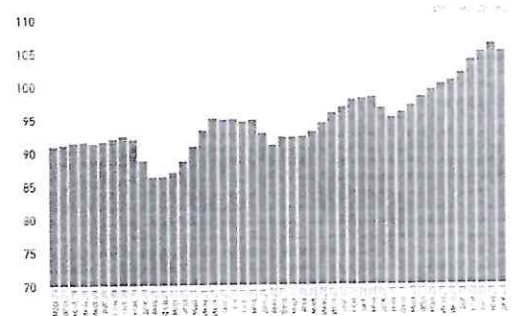
Источники: journal.tsbfr.ru

Рост инфляции и ослабление курса рубля привели к решению Банка России принять превентивные меры и значительно повысить ключевую ставку – с 7,5% до 16% в конце 2023 года. По предварительным оценкам Министерства финансов РФ отрицательное сальдо бюджета может составить около 3 трлн руб., что приближено к уровню плановых значений. В первую очередь это связано с большей чем ожидалось девальвацией рубля и более высокими ценами реализации нефти – выше, чем установленной санкционными ограничениями потолок в 60 \$/барр. В 2022 году дефицит на российскую нефть марки Urals достигал 20 – 30% к стоимости марки нефти Brent, что учитывалось при формировании прогнозов на 2023 год, однако российский производителям удалось найти пути реализации нефти по более высоким ценам. Кроме того, российским производителям удалось найти пути реализации нефти по более высоким ценам. Кроме того, определенную поддержку стоимости сырьевого запаса обеспечивают в текущем году соглашения ОПЕК+. В итоге сейчас дефицит на российскую нефть составляет около 10 – 15% при цене нефти Brent 75 – 85 долл. США за баррель. Вместе с девальвацией рубля это оказало поддержку российскому бюджету. *Источники: материалы на заседании Национального партнерства «Российский альянс девальвации», Аналитическая служба «Прогнозисты» июль 2023 года.*

В основе исследования – анализ данных Единой информационной службы жилищного строительства (ЕИИС), также использованы информация, собранная комитетом по статистике Российской гильдии риэлторов на основе опроса сертифицированных агентств РПР.

По данным Правительства РФ ввод жилья в 2023 году составил 110,1 млн. кв.м. из них многоквартирного 51 млн. кв.м. Строительный сектор обеспечивает 13% ВВП РФ.

ОБЪЕМ ЖИЛЬЯ, СТРОЯЩЕГОСЯ В РОССИИ В СООТВЕТСТВИИ С 214 ФЗ, МЛН. КВ. М



Объем строящегося жилья также показывает положительный тренд по итогам 2023 года. Однако, темпы старта продаж в новых проектах начали понижаться к концу года вследствие падения спроса.

выявлено ужесточением условий ипотечного кредитования с одной стороны, и неумолимо роста цен на первичном рынке.

По данным Росстата, за первые 11 месяцев 2023 года в России было совершено 2 927 051 сделка с недвижимостью, что на 38% больше, чем за аналогичный период 2022 года, за последние 10 лет это самый большой показатель. Основной рост произошел на сделки с ипотекой, которые составили 2 219 346 сделок, и это также максимальный показатель за все время наблюдений.

Среди регионов-лидеров по количеству сделок с недвижимостью лидирует Московская область (346,4 тыс. сделок), Москва (221,3 тыс. сделок) и Краснодарский край (177,2 тыс. сделок).

Основные выводы по локальным рынкам недвижимости:

Регион	Спрос	Цены
В первом квартале 2023 года ипотечные сделки были преобладающим видом ипотеки. В первом квартале 2023 года ипотечные сделки были преобладающим видом ипотеки. В первом квартале 2023 года ипотечные сделки были преобладающим видом ипотеки.	В первом квартале 2023 года ипотечные сделки были преобладающим видом ипотеки. В первом квартале 2023 года ипотечные сделки были преобладающим видом ипотеки.	В первом квартале 2023 года ипотечные сделки были преобладающим видом ипотеки. В первом квартале 2023 года ипотечные сделки были преобладающим видом ипотеки.

Выход и оценка будущего развития рынка жилья г. Перми:

Рынок многоквартирного жилья г. Перми в 2023 году развивался широким образом под влиянием всех макро- и мезофакторов. В 4-м квартале 2023 года в Перми отмечен рост цен предложения на жилье, но с замедлением темпов роста по сравнению с 3-м кварталом 2023 года. Спрос на первичном рынке держится на уровне ипотеки. Продажи авторизованного вторичного рынка при переоборудовании балок гибкие. Вторичный рынок по спросу становится более дифференцируемым по качеству: чем качественнее и современнее жилье, тем спрос выше. В целом можно отметить, что пермский рынок недвижимости за 2023 год в целом пережил кризисную фазу роста, повышение средних показателей цен предложениям зафиксировано в диапазоне 15-20% (вторичка и первичка), что выше уровня инфляции как в целом по стране, так и по Пермскому региону.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Оцениваемый объект относится к рынку вторичного многоквартирного жилья г.Перми. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с привлечением интервалов значений этих факторов

В апреле 2022 г. специализierte ООО «АЦ «КД-консалтинг» было произведено обновление зонирования г. Перми, используемого для анализа рынка многоквартирного жилья города.

Макрорайон «Владимирский» Свердловского района был перенесен из категории 4-й зоны в 3-ю.

1 категория (ЦНТНР):

- Ленинский район: «Центр-1», «Рагульский»;
- Дзержинский район: «Центр-2»;
- Свердловский район: «Свердлов-центр»; «Романов»; «Николая Осетровского»; «Свердлов»; «Зеленое хозяйство» (включая «Красные кварталы»).

ОТЧЕТ 149/24 от 25.03.2024



Мониторинг рынка многоквартирного жилья специализierte ООО «АЦ «КД-консалтинг» проводит с точки зрения ценового, территориального и потребительского критериев.

По временному критерию сегмент многоквартирного жилья представлен вторичным рынком и рынком нового строительства, удельные веса предложения которых, зафиксированные в декабре 2023 г., отражены на графике. В зимне межсезонье периоды доли предложения на вторичном и первичном рынках жилья составили 27,0% к 73,0%. По сравнению с сентябрем 2023 г. зафиксирован следующий сдвиг: доля первичного рынка увеличилась на 12,5%, а доля вторичного рынка, наоборот, уменьшилась на этот же показатель.

Динамика количества предложений на рынке многоквартирного жилья г.Перми

По данным АВИТО, динамика предложения и продаж застройщиков Перми. Динамика на графике отражена соотношение количества предложений на первичном и вторичном рынке многоквартирного жилья с декабря 2022 г. по декабрь 2023 г.

В декабре 2023 г. на рынке многоквартирного жилья г.Перми были зафиксированы следующие показатели количества предложений:

- вторичный рынок – 2694 ед.;
- первичный рынок – 7298 ед.

ОТЧЕТ 149/24 от 25.03.2024

2 категория (ПРИЛГАЖОЩИЕ К ЦЕНТРУ РАЙОНЫ):

- Ленинский район: «Коммуна СПИ», «Камская долина»;
- Дзержинский район: «Давидовка», «Светлый», «ДКЖ1», «Шарковский»;
- Индустриальный район: «Балатово» (до ул. Братьев Игитовых), «Новоиндустриальный»;
- Мотовилихинский район: «Городские горы», «Славный».

3 категория (РАЙОНЫ СРЕДНЕЙ УДАЛЕННОСТИ):

- Свердловский район: «Красовая», «Крокодил» (до ул. Новосибирской), «Юбилейный», «Владимирский»;
- Дзержинский район: «Пролетарский»;
- Индустриальный район: «Балатово» (к западу от ул. Братьев Игитовых), «Грибная» (до границы с «Нагорным» - ул. Архитектора Сивкина, 12 и ул. Чернышова, 15), «Нагорный» (до границы ул. Сивкина и ул. Гелозова), «Верхние Мушкетеры» (от Ипподрома по ул. Ш. Косыгина, 166б);
- Мотовилихинский район: «Рабочий поселок»; «Верхняя Курья», «Ива-1|2».

4 категория (ОКРАИНЫ ЦЕНТРАЛЬНЫХ РАЙОНОВ):

- Свердловский район: «Крокодил» (к югу от ул. Новосибирская), «Южный»;
- Дзержинский район: «Защитный», «Александровский»;
- Индустриальный район: «Нагорный» (к югу от ул. Гелозова), «Верхние Мушкетеры» (до р. Мушкетера), «Блаженный»;
- Мотовилихинский район: «Кострилово», «Высокая», «Высокая-1», «Высокая-2», «Запад», «Грибы»;
- Кировский район: «Новая Курья»;
- Орловско-Камский район: «Гайды», «Молодежный».

5 категория (ОТДАЛЕННЫЕ РАЙОНЫ):

- Индустриальный район: «Верхние Мушкетеры» (к западу от р. Мушкетера);
- Свердловский район: «Липовая гора», «Новые Липы»;
- Кировский район: «Валовая», «Караван», «Октябрьский», «Крым»;
- Орловско-Камский район: «Новогайдынский», «Чайная», «Кислотные души», «Камский», «Январский», «БМЗС», «Фрунзе», «Домостроительский», «Липовина», «Липовая гора», «Бумажный», «Защитный», «Юбилейный».

Примечание: зонирование определяется, согласно методике, «Средствами интегрированного коэффициента плотности многоквартирных земельных участков г. Перми», разработанной специалистами кафедры финансов, кредитов и биржевого дела Пермского государственного университета.

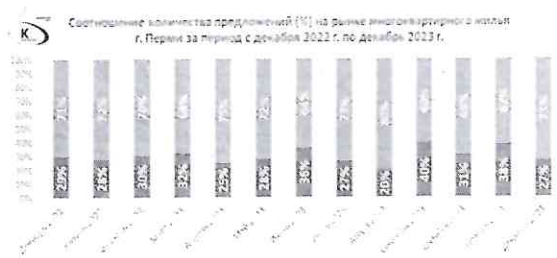
За основу данных на макрорайоны г. Перми принято Приложение № 3 к решению Пермской городской Думы от 28.04.08 №81 «Об утверждении порядка взимания земельного налога за территории г. Перми»

- [1] В Решении Пермской городской Думы датой макрорайон имеет название «Железнодорожный»
- [2] Макрорайон «Ива-1» добавлен по факту его застройки жильем многоквартирными домами

Структура рынка жилья г.Перми

Жилищный сектор рынка недвижимости можно разделить на два основных сегмента: рынок многоквартирного жилья и рынок индивидуального жилья. Доля указанных сегментов по количеству предложений в г. Перми в декабре 2023 г. отражены на графике.

ОТЧЕТ 149/24 от 25.03.2024



В декабре 2023 г. общее количество предложений на открытом рынке жилья (включая вторичный и первичный рынки) составило 9992 квартир. По сравнению с концом 3-го квартала 2023 года общее количество предложений на рынке многоквартирного жилья увеличилось почти на 6,5% или 48 ед. Несмотря на то, что общее количество предложений осталось на прежнем уровне, следует отметить, что количество предложений на вторичном рынке увеличилось на 35%, а количество предложений на первичном рынке увеличилось на 20%.

Ценообразующие факторы

Третий уровень подразумевает анализ конкретного объекта недвижимости в сопоставлении с данными по основному критерию на рынке в сложившейся ситуации. Ценообразующими факторами, которые непосредственно могут влиять на стоимость объекта оценки, являются количественные и качественные показатели на конкретном сегменте рынка в разрезе местонахождения, класса качества дома, поставщик оцениваемого помещения и пр.:

1. Перелавленные цены
 - 1.1. Обременение объекте долговременными арендами
 - 1.2. Структурные и общестроительные обременения
2. Условия финансирования
 - 2.1. Льготные кредитования производим покупателя
 - 2.2. Наличие эквивалентом денежных средств
3. Время продажи
 - 3.1. Сроки строительства объектов
 - 3.2. Изменение цен во времени
4. Успех продаж (гогор)
 - 4.1. Отличие цены предложения от цены сделки
5. Местоположение
 - 5.1. Престижность района
 - 5.2. Вязность к центрам деловой активности и жизнедеятельности
 - 5.3. Доступность объекте (транспортировка и парковка)
 - 5.4. Качество окружающей (инфраструктура района)
6. Общая площадь
 - 6.1. Размер доступной площади
7. Характеристика здания, в котором расположено Объект оценки

ОТЧЕТ 149/24 от 25.03.2024

- 7.1. Общее состояние здания
- 7.2. Экологичность
- 7.3. Тип постройки
- 7.4. Год постройки
- 8. Характеристики внутренних помещений
- 8.1. Этаж
- 8.2. Наличие отделки, состояние отделки
- 8.3. Коммуникации
- 8.4. Наличие паркингов
- 8.5. Наличие балкона
- 8.6. Наличие мебели

Анализ других внешних факторов, не относимых непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость

Внешние данные факторы не выявлено.

Анализ фактических данных о пенях сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которым может быть отнесен оценываемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.

ПОКАЗАТЕЛИ ДИФФЕРЕНЦИРОВАННЫЕ ПО КАЧЕСТВУ, РАЗМЕРУ И МЕСТОПОЛОЖЕНИЮ ОБЪЕКТОВ

Вид операции: предложение на продажу

Вид объекта: вторичный рынок жилья г. Перми

Период наблюдения: декабрь 2023 г. (период с 01.12.2023 г. по 30.12.2023 г.)

Показатели: средняя цена предложения, с учетом комиссионных АН (руб./кв.м.)

Примечание: Указанный со знаком (*) - нерепрезентативная выборка для расчета среднего значения цены 1 кв.м.

тип жилья	категория престижности местоположения	1-комн.кв. в т.ч. студии	2-комн.кв.	3-комн.кв.	4 и более комн.кв.	по всем размерам
I. 5-этажные панельные, кирпичные дома (ХР, БР)	I. Центр	117 714	102 060	100 720*	-	106 658
	II. Присоединение к центру района	107 610	93 861	87 827	-	96 202
	III. Районы средней удаленности	103 738	91 315	79 869	-	89 591
	IV. Охраняемые центральные районы	85 643	77 317	72 281	-	77 892
	V. Отдаленные районы	80 107	71 555	66 013	-	72 604
	ПО ВСЕМ ЗОНАМ	99 326	85 626	79 363	79 854*	87 367

25

ОТЧЕТ 149/24 от 25.03.2024

Дома современной постройки	II. Присоединение к центру района	131 321	122 314	115 786	111 118	123 435
	III. Районы средней удаленности	121 873	115 924	109 602	-	117 213
	IV. Охраняемые центральные районы	106 452	97 845	89 234	80 207*	99 557
	V. Отдаленные районы	88 559	83 234*	74 432*	-	85 701
	ПО ВСЕМ ЗОНАМ	118 246	115 132	111 282	112 388	115 206
ПО ВСЕМ ЗОНАМ	I. Центр	126 628	111 928	112 924	115 956	115 725
	II. Присоединение к центру района	120 876	105 598	101 579	98 392	107 890
	III. Районы средней удаленности	113 503	102 151	92 656	91 928	101 922
	IV. Охраняемые центральные районы	98 685	83 900	81 150	77 109*	87 621
	V. Отдаленные районы	83 860	72 693	69 084	69 498	75 674
	В СРЕДНЕМ ПО ГОРОДУ	108 564	96 024	92 897	95 796	98 674

Основные выводы о развитии рынка многоквартирного жилья г. Перми за 4-й квартал 2023 г.

1) В конце 4-го квартала 2023 г. по традиционному источникам на вторичном рынке жилой недвижимости было зафиксировано 2694 квартир, на первичном рынке – 7298 квартир, предлагаемых на продажу. Таким образом, количество предложений в целом по рынку многоквартирного жилья г. Перми в декабре 2023 г. составило 9992 квартир. Общее количество продаж жилых квартир в рассматриваемый период всего на 0,5% меньше по сравнению с концом 3-го квартала 2023 года. Общее количество продаж в 4-м квартале 2023 года увеличилось на 22% относительно 4-го квартала 2022 года.

2) В декабре 2023 г. на рынке жилой многоквартирной недвижимости г. Перми были зафиксированы следующие показатели средней цен предложения:

- вторичный рынок – 98 674 руб./кв.м;
- первичный рынок – 127 243 руб./кв.м.

За 4-й квартал 2023 г. средняя цена предложения на вторичном рынке жилья увеличилась на 4,15% (или на 3933 руб./кв.м.), а на первичном рынке аналогичный показатель вырос за этот же период на 4,49% (или 5468 руб./кв.м.).

За период с декабря 2022 г. по декабрь 2023 г. показатель средней цены предложения на вторичном рынке жилья стал выше на 14,9% (или 12811 руб./кв.м.), а на первичном рынке – на 19,8% (или 21010 руб./кв.м.).

27

ОТЧЕТ 149/24 от 25.03.2024

II.	I. Центр	-	109 357*	103 946	-	110 290
9-этажные панельные дома (СП, БР)	II. Присоединение к центру района	111 703*	105 571*	94 316	-	101 372
	III. Районы средней удаленности	102 775*	89 652*	87 025	-	89 537
	IV. Охраняемые центральные районы	-	83 262*	78 424	-	84 262
	V. Отдаленные районы	-	73 252*	71 198*	-	73 699*
	ПО ВСЕМ ЗОНАМ	104 599	94 590	89 370	-	94 023

26

ОТЧЕТ 149/24 от 25.03.2024

3) В декабре 2023 г. разрыв в средних ценах предложения в пользу рынка нового строительства оказался 29,0%. В декабре 2022 г. данный разрыв составлял 23,7%, также в пользу первичного рынка.

4) Ключевыми факторами, влияющими на стоимость квартир в новостройке, на текущий момент времени, остаются местонахождение объекта, метраж приобретаемой квартиры, стадия ее готовности, а также наличие / отсутствие современных опций и улучшений многоквартирного жилого дома (варианты отделки, инженерные системы, безопасность, комфортность и др.). В 4-м квартале 2023 г. диапазон цен предложения квартир от застройщиков варьировался от 79 879 руб./кв.м до 357 348 руб./кв.м.

5) Наибольший спрос среди потенциальных покупателей на вторичном рынке жилья г. Перми в 4-м квартале 2023 г. пользовались квартиры малого формата. Причем, доля спроса на 1-комнатные квартиры была зафиксирована в диапазоне 39,1-43,7%, а на 2-комнатные квартиры – 34,5-35,3%. Доля спроса на 3-комнатные квартиры за тот же период колебалась от 19,0% до 22,5% в зависимости от месяца. Удельный вес спроса на 4-комнатные квартиры в течение всего рассматриваемого периода держался на уровне 2,8-3,0%.

По структуре потребления на первичном рынке жилья г. Перми (по данным Регистра новостроек ООО «АН «БЮРО») и актуальности недвижимости г. Перми) во все месяцы 4-го квартала 2023 г. основной спрос потенциальных покупателей на первичном рынке жилья был установлен на студии, 1-но (32,5-39,4%) и 2-комнатные (36,0-42,3%) квартиры. На 3-комнатные квартиры – 22,5% в зависимости от месяца. Доля потенциальных покупателей, которые интересовались 4-комнатными квартирами на рынке жилья, в течение всего отчетного периода не превысила 2,9%.

6) Спрос экспонировал на рынке купли-продажи зависимость в зависимости от спроса на жилую недвижимость. Спрос имеет прямую связь с размером квартир, классом / типом жилого дома, а также с ее общей ценой. В целом квартиры в новом жилом фонде, выставленные на продажу по рыночной цене, характеризуются гораздо большей ликвидностью, чем квартиры в старом фонде. В 4-м квартале 2023 года можно сказать, что спрос экспонировал для квартир всех размеров при площади до 45 кв.м в среднем составил до 1 месяца, для квартир свыше 45 кв.м. и до 65 кв.м. – до двух месяцев. Для квартир, свыше 65 кв.м. – три и более месяца. При прочих равных условиях квартиры на вторичном рынке не ремонтированы имеют меньший срок экспозиции, чем без ремонта. Участники вторичного рынка к торгу были готовы, заключая сделку относительно в цену предложения. Застройщики объективно акции и социализация больше для привлечение внимания покупателей к объекту, нежели для стимулирования спроса.

7) Согласно данным сайта объявлений «Авито», в целом на рынке многоквартирного жилья г. Перми по итогам 4-го квартала 2023 г. было зафиксировано 590 предложения квартир, сделанных в аренду. Средняя арендная ставка на рынке многоквартирного жилья г. Перми по итогам 4-го квартала 2023 г. оказалась равной 537 руб./кв.м в месяц, что на 4,10,5% (или 51 руб./кв.м/мес) больше аналогичного показателя в 3-м квартале 2023 г. За 4-й квартал 2023 года средняя арендная ставка на квартиры увеличилась существенно. Это связано с общим повышением цен на рынке многоквартирной недвижимости, увеличением квартир в новом фонде с современной мебелью и бытовой техникой, инфляционными процессами в экономике РФ, а также отложенными инвестиционными ожиданиями.

8) Государственные меры поддержки строительной отрасли и ипотеки на новостройки, которые были озвучены в 2022 году (льготная ставка по ипотеке, программа ипотечных каникул, «Ипотека и пр.), поддерживали рыночный спрос на квартиры, что влило на увеличение цен предложения. На фоне изменений требований к ипотеке при покупке (увеличение первоначального взноса, высокие ставки на вторичку), спрос на новостройки по-прежнему остается высоким. Цены на вторичную недвижимость увеличивались равномерно. В декабре 2023 года выросло количество покупателей вторичной недвижимости с помощью фичерной ипотеки и с бюджетом до 6 млн руб. Грядущие изменения по программной льготной ипотеке предвещают подходы к снижению спроса, но не цены.

9) Объем предложения квартир на первичном рынке жилья в декабре 2023 года сократился на уровне декабря 2023 года и соответствует уровню 2023 года (более это ниже, чем в первом полугодии 2023 года). Застройщики продолжают резервировать объем предложения за счет скрытия части квартир. За рассматриваемый период времени ипотечная активность на рынке новостроек была выше, чем на вторичном. Главной причиной этому – льготные условия по ипотеке на новостройки.

10) Развитие на рынке многоквартирного жилья Перми не фиксируется. Данная ситуация является первичными методами резервирования земельного и рынка недвижимости. В 2024 году рынок ждет открытие первичной и вторичной. Цены на первичку будут дифференцированы от условий финансирования. Ипотечная активность снизится.

11) Быстрые изменения в экономике РФ критично и резко повлияют влияние на повышение инфляции и устойчивости рынка недвижимости. Фактор инфляционности в будущем развитии ситуации увеличивает риски высокой инфляции, что приводит к увеличению затрат и цен реализуемых первичной недвижимости, а также к дисбалансом в предложении и спросе. Главными показателями, которые скажут влияние на

28

ОТЧЕТ 149/24 от 25.03.2024

ситуацию на рынке многоквартирного жилья, является: изменения в экономике страны из-за геополитической ситуации. В текущей ситуации часть факторов подталкивает рост цен на квартиры, часть из них – говорит о вероятном снижении спроса и сужении рынка многоквартирного жилья, в связи с тем, он снова начнет адаптироваться к новым условиям. Кроме того, потребуется дальнейшее построение кредитных схем.

По данным Аналитического отдела ООО «АКД-инвестинг», 2024 г.

5 АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

В рамках настоящего Отчета, в зависимости от срока экономики объекта, используются следующие градации.

Таблица 5.1.1. Градации ликвидности имущества

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

Источником: Методические рекомендации Комитета АРБ по оценочной деятельности «Оценка движимых активов для целей залога. Оценка недвижимого, движимого имущества, акций, доли в уставном/объектном капитале для целей залога».

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

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

Наименование фактора	Результат анализа
Состояние рынка	Среднорисковый
Привлекательность местоположения	Средняя
Физическая характеристика (состояние) объекта	Среднее жилае состояние / требуется косметический ремонт
Масштаб (класс) объекта	Стандартный
Иные факторы	Отсутствуют

По результатам анализа рассмотренных факторов объект оценки обладает средней ликвидностью. Срок экономики составил 3 месяца.

6 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться на одним, а несколькими способами.

Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, являющийся наилучшим и наиболее эффективным.

Наиболее эффективным использованием определяется с точки зрения участника рынка, если стороны сделки предпочитают иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участникам рынка является бы или более выгодным способом. Наиболее эффективным использованием объекта может отличаться от его текущего использования, в частности, может представлять собой ликвидацию.

Наиболее эффективным использованием представляется собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствие ее рыночной стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

Юридическая разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распространяемых по зонированию, ограниченными на частную недвижимость, постановлениями об исторических зонах и экологических законодательствах.

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

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физическое осуществление и разрешенное зонирование использования будет давать приемлемый доход владельцу.

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

В соответствии с ГК РФ собственник жилого помещения имеет использовать его для личного проживания и проживания его членов семьи, размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предпринимательской, учебной, организации допускается только после перевода такого помещения в нежилое.

Перевод помещения из жилых в нежилое производится в порядке, установленном законодательством. На основании проведенного анализа изменения текущего использования объекта представляется оптимальным финансово целесообразным. Учитывая спрос на рынке жилой недвижимости, наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки является его нынешнее использование в качестве жилого помещения.

7 МЕТОДИКА ОЦЕНКИ

7.1 Основные этапы процесса оценки

Процесс оценки включает следующие действия:

- 1) составление задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщиком заключен трудовой договор, путем заключения такого задания в составе договора на оценку объекта оценки;
- 2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4) сопоставление промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- 5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее – отчет об оценке).

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологическую, техническую и иные виды аудитов.

7.2 Основные понятия и терминология

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

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

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

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

Вид стоимости определяется исходя из цели оценки, а также из предположений стоимости, представляемых собой исходных условий определения стоимости, формируемые целью оценки.

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

В настоящем Отчете оценка проводится рыночная и ликвидационная стоимость Объекта оценки. Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, федеральными стандартами оценки (ФСО), стандартами и правилами оценочной деятельности, утвержденными саморегулируемой организацией оценщиков, в которой состоит Оценщик.

Определение рыночной стоимости проводится в Федеральном законе от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Как субъект гражданских правоотношений Оценщик придерживается требований федерального закона.

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

3. одна из сторон сделки не обязана отчуждать. Объект оценки, с другой стороны не обязана применять специальное;
4. стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
5. Объект оценки предлагается на открытом рынке посредством публичной сферты, типичной для рыночных объектов оценки;
6. цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за Объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
7. платеж за Объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

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

Ликвидационная стоимость – это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден на срок экономики объекта оценки, меньшей типичного срока экономики для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитываются влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

К факторам, оказывающим влияние на величину ликвидационной стоимости, относятся:

- срок экономики объекта оценки;
- продолжительность срока рыночной экономики объекта-аналогов;
- вынужденный характер реализации объекта оценки.

Срок экономики объекта оценки – период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная сфера) Объекта оценки, до даты совершения сделки с ним.

Ликвидность – характеристика того, насколько быстро можно продать по цене близкой рыночной стоимости объект недвижимого имущества 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.

Риск ликвидности – это риск, связанный с отсутствием возможности реализовать объект недвижимости в необходимые короткие сроки по рыночной цене. Риск ликвидности в рамках данного отчета оценивается как различие между рыночной стоимостью и его возможной ценой с учетом комиссионных вычетов в процентном соотношении.

7.3 Выбор подходов к оценке

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

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

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

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

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичным или сопоставимым объектами (аналогиями). Сравнительный подход основан на принципах типичного равенства и замещения.

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

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

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена объявленного предложения, не документально подтвержденная).

Если сведения о совершении сделок отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой максимум цены на стороне потенциальной сделки, заключенной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

- возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
- период заключения сделки на рынке и наличием его цены за этот период (при наличии информации);
- соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, либо на заявленных или заявляемых цен предложениях.

Поскольку сведения о предложениях не являются документально подтвержденными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

Сравнение цены объекта с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров объекта оценки, представляющих собой единый сравнения. Например, едиными сравнениями являются:

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

Основные типы сравнительного подхода:

- 1) определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
- 2) выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
- 3) сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
- 4) анализ в значении единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и 5) окончательное корректированное значение единиц сравнения или полученных на их основе показателем стоимости объекта оценки. Согласование проводится с учетом положений пункта 3 настоящего федерального стандарта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе одного-двух аналогов или единиц сравнения.

В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

- 1) учитывать достоверность и достоверность информации по каждому аналогу;

33

Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его текущих физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к сравнительному рыночному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, максимум моральной, физической и производственной с использованием современных экономических эффективных материалов и технологий.

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

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

Основные этапы метода затрат воспроизводства и затрат замещения:

- 1) расчет всех затрат участника рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);
- 2) определение наличия и величины совокупного обеспечения (качества) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (качеством) и экономическим (качеством) обеспечения объекта оценки;
- 3) вычет совокупного обеспечения (качества) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки.

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

По результатам проведенного анализа наиболее эффективного использования оцениваемого объекта и с учетом информации, которой владеет Оценщик, было принято решение об использовании сравнительного подхода для определения рыночной стоимости, так как на рынке сопоставимости имеется достаточное для верной оценки количество предложений по продаже жилых помещений.

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

Даже если предположить возможность сдачи объекта в аренду, рынок аренды подобного жилья сформирован не в полном объеме, арендные ставки зависят от многих факторов, учесть которые в силу их разнообразия полностью невозможно. Также цены предложения существенно отличаются от фактически установленных в результате переговоров дольщика и арендатора, а скидки на торг зависят зачастую от личных (субъективных) предпочтений.

Все вышеперечисленные причины не позволяют с достаточной степенью достоверности определить арендную ставку и, следовательно, эффективный денежный доход от сдачи объекта в аренду и тем самым делают результат оценки стоимости с применением доходного подхода недостоверным.

Применение затратного подхода для определения рыночной стоимости объекта, рассматриваемого в многоквартирном доме, по мнению Оценщика, является некорректным, поскольку строительство отдельного жилого помещения является объективно невозможным. Расчет же рыночной стоимости объекта пропорционально его объему в общем строительном объеме здания даст в значительной степени спurious результаты, т. е. такой подход не учитывает существенные отличия в стоимости строительства различных конструктивных элементов здания (фундаменты, подвалы и чердачные помещения, технологические инженерные системы).

2) использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньшие корректировки;

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

4) рассматривать сделки, совершаемые между независимыми сторонами;

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

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

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

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

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

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

В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей сделанную участником рынка, или конкретным участником сделки, или конкретным инвестором (в соответствии с определенным видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на вложения с сопоставимым риском.

Основные этапы доходного подхода:

- 1) выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например номинальный или реальный денежный поток, долговой или пенсионного денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;
- 2) определение денежного потока;
- 3) определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;
- 4) приведение прогнозируемых денежных потоков, в том числе погасительной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализации денежного потока по ставке капитализации.

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

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

- возможность для участника рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода выше, когда у участника рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, достаточно быстро, что участником рынка не вызовет лишних затратных усилий при его покупке;
- наличием других подходов к оценке объекта - наиболее важным преимуществом затратного подхода, когда объект не генерирует воспроизводимо доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или амортизируемым комплексом, для которого был создан.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

- 1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
- 2) метод суммирования стоимостей компонентов в составе объекта оценки.

34

8 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

8.1 Выбор объектов-аналогов

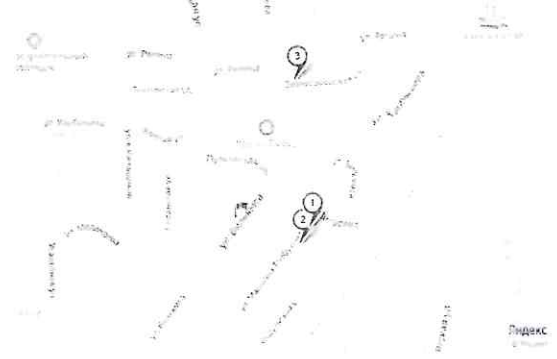
Сравнительный подход при оценке рыночной стоимости оцениваемой квартиры был реализован применением метода прямого сравнительного анализа продаж, который основывается на поиске, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогам, т. е. основываясь на информации об аналогичных сделках.

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

Аналитический отчет ОАО "Канская Долина"

В целях оценки Оценщиком анализировалась большая совокупность аналогов. Далее на основе предпринятого анализа была подготовлена выборка наиболее близких аналогов, в стоимость которых внесены последовательные поправки для достижения их сопоставимости с оцениваемым объектом.

8.2 Расположение объекта оценки и объектов-аналогов



Источник информации: <http://nnp.ru/index.ru>

Метка	Адрес	Номер аналога
флажок	Перескожий, Пермь, Вильямса, 12, 106	Объект оценки
1	Пермь, г Пермь, ул Мариновка Толбушкина, д 1 Пермь, г Пермь, ул Мариновка Толбушкина, д 1	1, 3
2	Пермь, г Пермь, ул Мариновка Толбушкина, д 3	2
3	Пермь, г Пермь, ул Звонигорская, д 2	4

Таблица 51.1. Описание объектов оценки и их характеристик

Адрес	класс 26.1	класс 26.2	класс 26.3	класс 26.4
	Пермь, г Пермь, ул Мариновка Толбушкина, д 1 https://www.molod.ru/realty/obozr/	Пермь, г Пермь, ул Мариновка Толбушкина, д 2 https://www.molod.ru/realty/obozr/	Пермь, г Пермь, ул Мариновка Толбушкина, д 3 https://www.molod.ru/realty/obozr/	Пермь, г Пермь, ул Звонигорская, д 2 https://www.molod.ru/realty/obozr/
Идентификационный номер	kvantita_54_m_39_et_3167965_k	kvantita_529_m_19_et_3166695	kvantita_551_m_89_et_3166819	kvantita_536_m_310_et_3168899
Экспертная стоимость	1 802 200 19 24	8 924 420 91 83	1 802 070 10 81	4 918 440 79 33
Цена предложения руб.	4 402 000	4 402 000	4 000 000	4 700 000
Средняя цена кв.м.	62 400	62 176	60 707	61 204
Этаж	Четвертый	Четвертый	Четвертый	Четвертый
Наличие лифта	Пермь	Пермь	Пермь	Пермь
Тип или категория объекта	квартира	квартира	квартира	квартира
Этаж	6/9	1/9	6/9	5/9
Мат. состав	2	2	2	2
Площадь, кв.м	34,00	10,26	31,20	11,00
Фактическое состояние	Среднее состояние (учитывая техническое состояние)	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние

8.3 Обоснование корректировок

Корректировка на уторговывание.

Данная корректировка связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже объектов недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена сделки, как правило, изначально, завышена на так называемый «отрыв». По аналогам использовалась информация о новых предложениях, так как, в основном, цены сделок являются коммерческой тайной и не разглашаются. Как правило, в процессе торговли завышенная владельцем объекта цена несколько снижается в процессе переговоров. Согласно Справочнику Оценщика (Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости. Квартиры – Нижний Новгород. – 2022г., стр.245), для активного рынка характерны следующие значения скидок на торг:

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

Таблица 130

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

Если объект в хорошем состоянии, к расчету принимается минимальное значение корректировки из расширенного интервала. В других случаях нами принята средняя корректировка из расширенного интервала для конкретного вида жилья.

Корректировка на вид сделки.

Условия продажи – данный элемент сравнения позволяет исключить объекты сделки недвижимости из ряда вариантов либо провести по ним корректировку цен продаж при завышении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предпринятых для стимулирования приобретения недвижимости. Такие ряды отклонения могут быть связаны с особыми отношениями между продавцом и покупателем (родственные, финансовые, деловые и т.п.), недостаточностью времени экспозиции объекта недвижимости на рынке, отсутствием широкой рекламы и доступности для всех потенциальных покупателей. При отсутствии различий по данному фактору корректировка составит 0.

Корректировка на материал стен дома.

В результате консультации с риэлторами, Оценщиком было выявлено, что на данный момент на рынке наиболее привлекательны квартиры в монолитных и монолитно-кирпичных домах, затем в кирпичных, и в последние очередь, в панельных и блочных.

Согласно Справочнику Оценщика (Лейфер Л.А. "Справочник оценщика недвижимости. Квартиры" – Нижний Новгород. – 2022г., стр. 156), коэффициенты перевода составят:

Таблица 54

цены квартир для классов:	аналог		
	кирпичные стены	монолитные стены	панельные стены
1. Старый фонд 2. Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности			
объект оценки кирпичные стены	1,00	1,02	1,08
монолитные стены	0,98	1,00	1,06
панельные стены	0,93	0,94	1,00

Таблица 55

цены квартир для классов:	аналог		
	кирпичные стены	шлакоблочные стены	деревянные стены
1. Старый фонд. 2. Массовое жилье советской постройки			
объект оценки кирпичные стены	1,00	1,20	1,39
шлакоблочные стены	0,63	1,00	1,15
деревянные стены	0,72	0,87	1,00

При отсутствии различий по данному фактору, корректировка составит 0.

Корректировка на этаж.

Учитывая снижение стоимости объекта за счет расположения на крайних этажах здания, поправка определена на основе Согласно Справочнику Оценщика (Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости. Квартиры – Нижний Новгород. – 2022, стр.174):

Таблица 65

цены квартир для классов (групп):	Аналог		
	средний этаж	последний этаж	первый этаж
1. Старый фонд. 2. Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье			
Объект оценки средний этаж	1,00	1,02	1,08
последний этаж	0,98	1,00	1,06
первый этаж	0,92	0,94	1,00

Поправка на последний этаж не вносится, если над этажом, на котором расположен аналог, есть технический этаж, который фактически и является крайним.

Поправка на первый/последний этаж не вносится для многоквартирных жилых домов (2-3 этажные), поскольку в данном случае распределение по крайним/средним этажам не является существенным фактором.

Корректировка на кол-во комнат.

Учитывает разницу объектов, состоящих по общей площади, но отличающихся друг от друга по количеству жилых помещений (комнат). Поскольку Оценщиком подобраны квартиры с аналогичным количеством комнат, корректировка не производится.

Корректировка на общую площадь.

Площадь – при оценке квартиры учитывается тот факт, что большая площадь объекта уменьшает стоимость квадратного метра. Данный факт связан с уменьшением ликвидности объекта при увеличении его площади. Расчет корректировок выполнен на основании данных Справочника Оценщика (Лейфер Л.А. Справочник оценщика ликвидности. Квартиры – Нижний Новгород – 2022г., стр.163).

Таблица 61

Данные для корректировки цен квартир в городах-миллионах из групп:
1. Старый фонд. 2. Массовое жилье советский постройки. 3. Массовое современное жилье

Площадь, кв.м	аналог				
	<30	30-50	50-90	90-150	
объект	<30	1,00	1,10	1,17	1,20
оценки	30-50	0,91	1,00	1,06	1,09
	50-90	0,86	0,95	1,00	1,03
	90-150	0,83	0,92	0,97	1,00

Примечание: квартиры, площадью более 150 кв. м. не рассматривались.

Таблица 62

Данные для корректировки цен квартир в городах-миллионах менее миллиона из групп: 1. Старый фонд. 2. Массовое жилье советский постройки. 3. Массовое современное жилье

Площадь, кв.м	аналог				
	<30	30-50	50-90	90-150	
объект	<30	1,00	1,07	1,15	1,17
оценки	30-50	0,93	1,00	1,07	1,09
	50-90	0,87	0,93	1,00	1,02
	90-150	0,85	0,92	0,98	1,00

Примечание: квартиры, площадью более 150 кв. м. не рассматривались.

Корректировка на местонахождение.

Цена предложения ликвидности зависит от места расположения объекта оценки. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различное привлекательность районов Перми, удобством нахождения для объектов ликвидности. Местонахождение объекта характеризуется множеством факторов: различное отношение основных улиц микрорайона, близость транспортных и пешеходных потоков, близость остановок общественного транспорта (количество маршрутов и их загруженность), инфраструктура района. Распределение районов и микрорайонов г. Перми по категориям привлекательности местонахождения жилой недвижимости основано на данных Аналитического центра ОАО «Сбербанк России». Территория Перми условно разделена на 5 категорий: Центр, Прилегающие к центру районы, Районы средней удаленности, Окраины центральных районов, Отдаленные районы. При расположении Объекта оценки и объектов аналогов в одной категории привлекательности корректировка составит 0.

Корректировка на качество отделки.

Учитывает разницу в качестве отделки объекта оценки по сравнению с качеством отделки аналогов. Выявлена разница осуществляется экспертным путем, и соответствует со сложившимся на дату оценки цен на строительными и работы специализированных организаций. Указывается в рублях. Ссылка на результаты исследования <https://ba.srg-rl.ru/document/Исследование.pdf>

Таблица 6.3.3. Корректировка на различия в отделке аналогов, руб./кв. м

Аналог/Объект	Всего баллов (среднее арифметическое)	Среднее значение баллов / среднее значение аналогов	Среднее значение / среднее значение аналогов	Среднее значение / среднее значение аналогов	Среднее значение / среднее значение аналогов	Среднее значение / среднее значение аналогов
Всего баллов / среднее арифметическое	от 0	от 1000	от 2000	от 3000	от 4000	от 5000
Всего баллов / среднее арифметическое	от 2000	от 3000	от 4000	от 5000	от 6000	от 7000
Среднее значение / среднее значение аналогов	от 1000	от 2000	от 3000	от 4000	от 5000	от 6000
Среднее значение / среднее значение аналогов	от 2000	от 3000	от 4000	от 5000	от 6000	от 7000
Среднее значение / среднее значение аналогов	от 3000	от 4000	от 5000	от 6000	от 7000	от 8000
Среднее значение / среднее значение аналогов	от 4000	от 5000	от 6000	от 7000	от 8000	от 9000
Среднее значение / среднее значение аналогов	от 5000	от 6000	от 7000	от 8000	от 9000	от 10000
Среднее значение / среднее значение аналогов	от 6000	от 7000	от 8000	от 9000	от 10000	от 11000
Среднее значение / среднее значение аналогов	от 7000	от 8000	от 9000	от 10000	от 11000	от 12000
Среднее значение / среднее значение аналогов	от 8000	от 9000	от 10000	от 11000	от 12000	от 13000
Среднее значение / среднее значение аналогов	от 9000	от 10000	от 11000	от 12000	от 13000	от 14000
Среднее значение / среднее значение аналогов	от 10000	от 11000	от 12000	от 13000	от 14000	от 15000
Среднее значение / среднее значение аналогов	от 11000	от 12000	от 13000	от 14000	от 15000	от 16000
Среднее значение / среднее значение аналогов	от 12000	от 13000	от 14000	от 15000	от 16000	от 17000
Среднее значение / среднее значение аналогов	от 13000	от 14000	от 15000	от 16000	от 17000	от 18000
Среднее значение / среднее значение аналогов	от 14000	от 15000	от 16000	от 17000	от 18000	от 19000
Среднее значение / среднее значение аналогов	от 15000	от 16000	от 17000	от 18000	от 19000	от 20000
Среднее значение / среднее значение аналогов	от 16000	от 17000	от 18000	от 19000	от 20000	от 21000
Среднее значение / среднее значение аналогов	от 17000	от 18000	от 19000	от 20000	от 21000	от 22000
Среднее значение / среднее значение аналогов	от 18000	от 19000	от 20000	от 21000	от 22000	от 23000
Среднее значение / среднее значение аналогов	от 19000	от 20000	от 21000	от 22000	от 23000	от 24000
Среднее значение / среднее значение аналогов	от 20000	от 21000	от 22000	от 23000	от 24000	от 25000

Описание ремонтных работ

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

Под чистовой отделкой. "Предчистовая отделка" - это состояние отделки квартиры, в которой произведены следующие работы: штукатурка стен, черновая стяжка пола под устройство финишных покрытий (лесс-бетон, керамическая плитка) совместно с устройством стяжки, прокладка систем отопления (в половом исполнении), подведение горячего и холодного водоснабжения (без комплектации и установки сантехники), электрическая разводка (без установки и комплектации электроприборов и оборудования), установка в основные проемы пластиковых или деревянных окон со стеклопакетами. В квартире межкомнатные стены оштукатурены, произведена шпаклевка, стены подготовлены под оклейку обоями либо других финишных материалов. На полу есть стяжка, подготовлен под укладку финишного покрытия (плитка, ламинат, линолеум). Подключены сантехники.

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

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

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

Ремонт премиум класса. "Евроремонт" - это состояние отделки квартир, при котором выполнены следующие работы: - углы комнат проводятся под 90 градусов; - плоскости выравниваются по вертикали и горизонтали; - произведен монтаж системы безопасности с домофоном и видеонаблюдением; - произведен монтаж электропроводки; - произведен монтаж систем вентиляции и кондиционирования; - произведен монтаж многоуровневых потолков. Евроремонт начинается с выравнивания и отделки поверхностей. Данный проект — это прежде всего черновые работы, подбор материалов, комплектация мебели и т.п. Производятся монтаж сложных по конструкции стен, пола, потолка, проем, колоны, деревянный пол. Устанавливаются откосы и отливки лоджии сложными по конструкции ступи, дива, проем, арки, колоны, деревянный пол. Производятся монтаж сантехники не допускается применение отделочных материалов низкого качества, только высококачественные материалы от ведущих производителей. Используемые материалы должны быть произведены в европейских странах и приобретены в фирменных магазинах или у официальных дилеров.

Внесение весовых коэффициентов

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался следующей формулой, устанавливаемой обратной зависимостью размера весового коэффициента от количества баллов по рассматриваемому объекту-аналогу:

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

где:

K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

Si - общее количество корректировок i-ого аналога;

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

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

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

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

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

Объект оценки характеризуется средним количеством покупателей (степень ликвидности – средняя) и средним уровнем специализации. Коэффициент, учитывающий эластичность спроса по цене, составит 0,76.

Таблица 10.1.3. Расчет ликвидационной стоимости объекта оценки

Наименование	Значение
Рыночная стоимость (СР), руб.	4 551 000
Количество торговых дней/года процентов в течение года (m)	12
Годовая ставка дисконта (n), %	14,14
Применимость рентажно-доходного периода экономики объекта (np), лет	0,25
Применимость фиксированного периода экономики объекта (fp), лет	0,08
Коэффициент, учитывающий эластичность спроса по цене	0,76
Ликвидационная стоимость (Сл), руб. (округленно)	3 390 000

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

Таким образом, ликвидационная стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: Российская Федерация, Пермский край, г. Пермь, ул. Вокзальная, д. 12, кв. 106, составляет: 3 390 000 (три миллиона триста девяносто тысяч) рублей.

11 СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Оценщик подтверждает полное соблюдение принципа независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении объекта оценки реальных или обязательственных прав вне договора.

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.

Не допускаются взаимоотношения заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельности оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой рыночной стоимости объекта оценки.

Юридическое лицо не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является заинтересованным лицом заказчика.

49

ОТЧЕТ 149/24 от 25.03.2024

50

ОТЧЕТ 149/24 от 25.03.2024

12 СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

При подготовке данного Отчета использовались следующие информационные материалы.

Исходные, предоставленные Заказчиком (копии):

- Задача на проведение оценки;
- Право собственности/ЕГРН;
- Техническая документация;
- Акт проверки состояния залога (облагременность);

Нормативные акты:

- Конституция Российской Федерации;
- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Налоговый кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон Российской Федерации от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ

Стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Залог по оценке (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Нормы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Степень ликвидности (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Федеральный стандарт оценки №9 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулирующей организацией Оценщики: «СМАО»

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

Научная литература:

- Тарасович Е.И. Оценка ликвидности / Е.И. Тарасович. — С.-Пб: СПбГТУ, 1997.
- Оценка рыночной стоимости ликвидности / Под ред. В. М. Рукайвер. Учебно-практическое пособие. — М.: Дело, 1998.
- Федотова М. А., Уткин Э. А. Оценка ликвидности и бизнеса / М. А. Федотова, Э. А. Уткин. — М., 2002.
- Галахов В.В., Галахов В.В. «Практические аспекты учета фактора эластичности спроса по цене при определении ликвидационной стоимости объектов оценки и характеристиках их ликвидности». Вестник оценки. – 2003 г. - №4 – С.28-33

51

ОТЧЕТ 149/24 от 25.03.2024

52

ОТЧЕТ 149/24 от 25.03.2024

14 Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА

Задание на проведение оценки

Приложение 1
к договору на оказание услуг по
выполнению № 28/2024 от 11 января 2024
года

Задание на проведение оценки № 618

1. Цели, задачи и сроки проведения оценки.
2. Описание объекта оценки.
3. Состав оценочной комиссии.
4. Методы и подходы к оценке.
5. Требования к отчету об оценке.

Задание на проведение оценки

3. Выводы оценщика.
4. Подпись и печать оценщика.
5. Подпись и печать заказчика.

От имени Заказчика:

Руководитель, ПАО ФГУП

М.П. [Подпись]

ПОДПИСИ СТОРОН:

От имени Исполнителя:

Директор ООО «Вектор Оценка»

Штамп ООО «Вектор Оценка»

М.П. [Подпись]

Исполнитель: Москва, КМ,
8 (495) 337-34-34 дп. 24-0305, ф-24-04-02-154

Право собственности/БГРН

Table with columns for object details, location, and ownership information. Includes QR code and signature area.

Право собственности/БГРН

Table with columns for object details, location, and ownership information. Includes QR code and signature area.

Table with multiple columns and rows, likely a ledger or data table.

Table with multiple columns and rows, likely a ledger or data table.

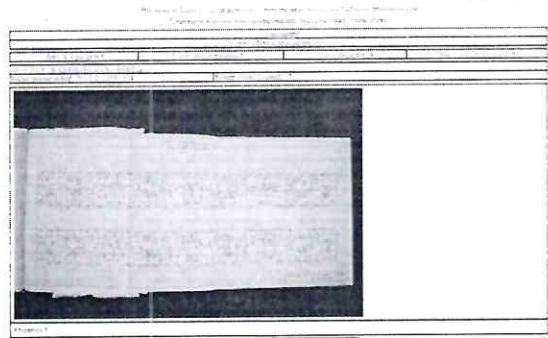


Table with multiple columns and rows, likely a ledger or data table.

ВТБ24
ДО СВОЕ КАЗИ ПРОКАЗКА ОБЪЕКТА НЕ ДВИЖИМОСТИ С
ИНО ИНО СВОЕ КАЗИ ДО СВОЕ КАЗИ СРЕДСТВА ИНО СВОЕ КАЗИ
ДО СВОЕ КАЗИ ЗАВМА

Город Пермь 22-го декабря 2023 года.
Госпожа Ирина Викторовна Иванова...

Господин Николай Александрович Владимирович...

1. ПРЕМЕТ ДОГОВОРА

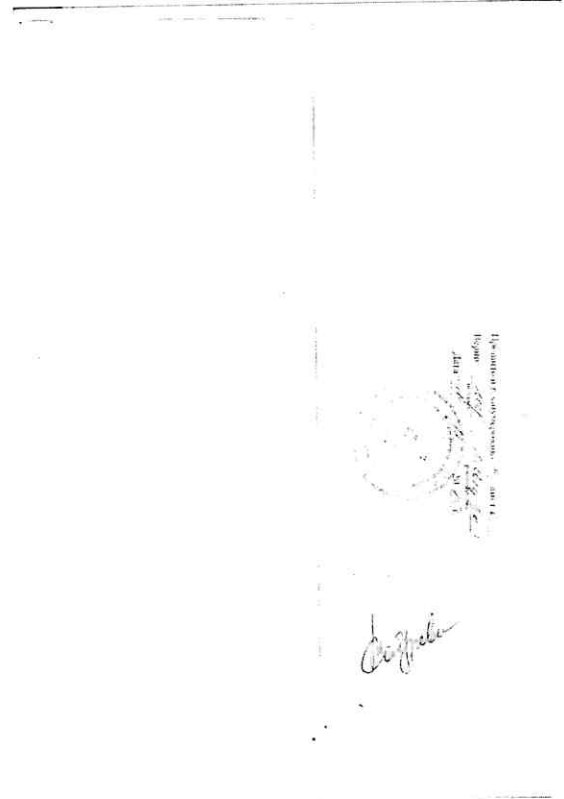
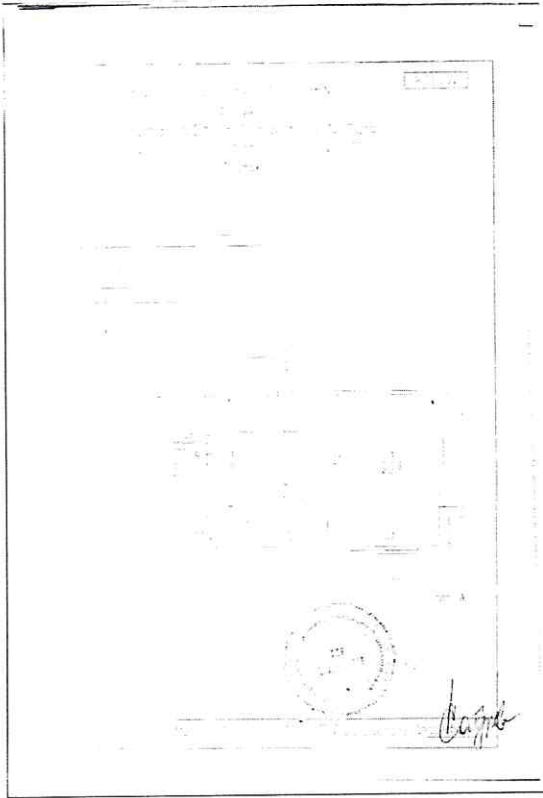
- 1.1. ПРОКАЗКА ИНО СВОЕ КАЗИ у ПРОКАЗКА ОБЪЕКТА НЕ ДВИЖИМОСТИ...
1.2. Договор аренды...

12. Договор, Объект недвижимости находится в собственности ПРОКАЗКА на основании Договора купли-продажи от 12.11.2018 года...

- 1.1. Договор аренды...
1.2. Договор аренды...
1.3. Договор аренды...
1.4. Договор аренды...
1.5. Договор аренды...
1.6. Договор аренды...

2. ПОРЯДОК РАЧУН С ОБЪЕКТАМИ НЕ ДВИЖИМОСТИ

- 2.1. Договор аренды...
2.2. Договор аренды...
2.3. Договор аренды...



Акт проверки состояния залогов (надлежаемость)

Акт
Проверки состояния залогов (надлежаемость)

г. Пермь, 25 марта 2024 года

Состав комиссии: [Имя], [Имя], [Имя]

Объект проверки: [Адрес]

№ п/п	Наименование залогового имущества	Состояние
1	Земельный участок № [номер] площадью [площадь] кв. м, кадастровый номер [номер]	находящийся в собственности [Имя]
2	Имущество, находящееся по адресу: [адрес]	находящийся в собственности [Имя]
3	Имущество, находящееся по адресу: [адрес]	находящийся в собственности [Имя]
4	Имущество, находящееся по адресу: [адрес]	находящийся в собственности [Имя]
5	Имущество, находящееся по адресу: [адрес]	находящийся в собственности [Имя]
6	Имущество, находящееся по адресу: [адрес]	находящийся в собственности [Имя]
7	Имущество, находящееся по адресу: [адрес]	находящийся в собственности [Имя]
8	Имущество, находящееся по адресу: [адрес]	находящийся в собственности [Имя]
9	Имущество, находящееся по адресу: [адрес]	находящийся в собственности [Имя]
10	Имущество, находящееся по адресу: [адрес]	находящийся в собственности [Имя]

Итого: [сумма]

Проверено: [Имя]

Акт проверки состояния залогов (надлежаемость)

Доп. документация (наличие от имени залогодержателя документов об отсутствии залогов)	наличие залогов	нет
Объемность проверки залогов	Земельный участок	нет
	Имущество, находящееся по адресу: [адрес]	нет
	Имущество, находящееся по адресу: [адрес]	нет
	Имущество, находящееся по адресу: [адрес]	нет

Проверено: [Имя]

Состояние залогов	находящийся в собственности [Имя]
Имущество, находящееся по адресу: [адрес]	находящийся в собственности [Имя]
Сумма залогов	[сумма]
Всего залогов	[сумма]

№ п/п	Наименование залогового имущества	Состояние
1	[наименование]	находящийся в собственности [Имя]
2	[наименование]	находящийся в собственности [Имя]

Итого: [сумма]

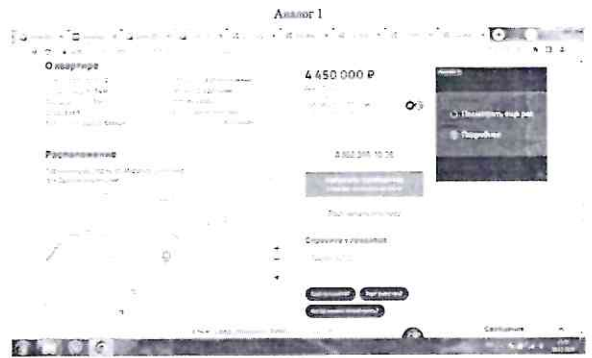
Проверено: [Имя]

15 Приложение 3. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ



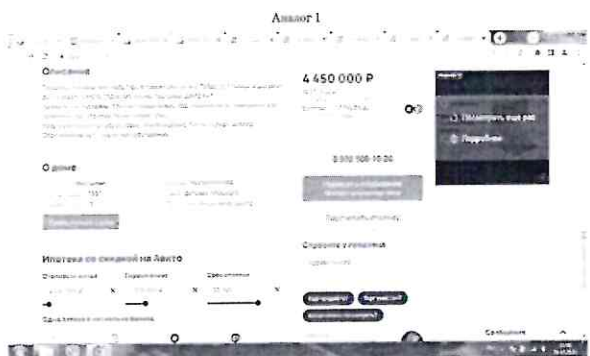
53

ОТЧЕТ 149/24 от 25.03.2024



54

ОТЧЕТ 149/24 от 25.03.2024



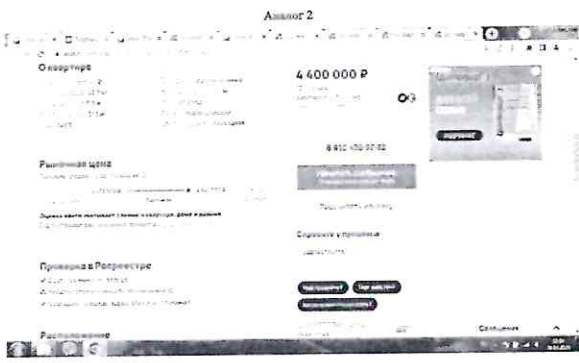
55

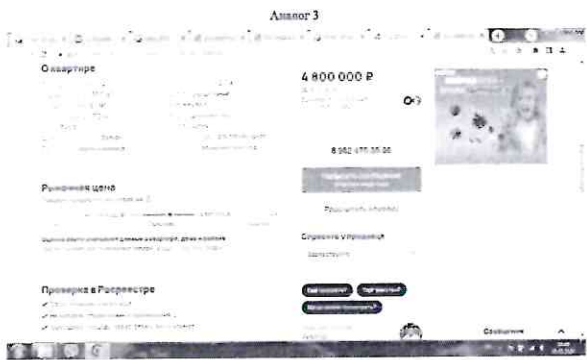
ОТЧЕТ 149/24 от 25.03.2024



56

ОТЧЕТ 149/24 от 25.03.2024



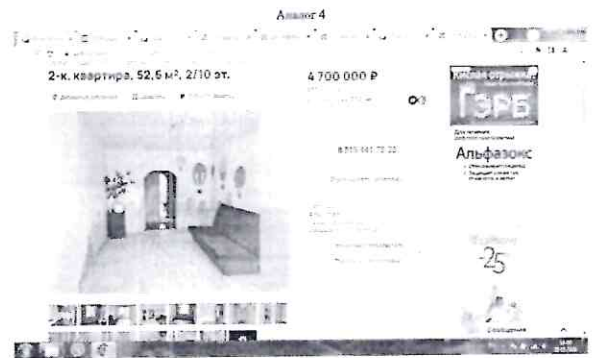
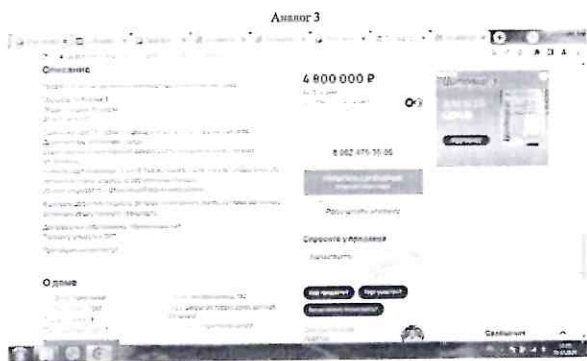


101

ОТЧЕТ 149/24 от 25.03.2024

102

ОТЧЕТ 149/24 от 25.03.2024



103

ОТЧЕТ 149/24 от 25.03.2024

104

ОТЧЕТ 149/24 от 25.03.2024



