



№

На №

**Финансовому управляющему
Закржевской Евгении Степановне**

**454100 Челябинская обл.,
г. Челябинск, ул.40 лет Победы, д.5, а/я 9518**

Уважаемая Евгения Степановна!

На основании определения Арбитражного суда Хабаровского края от 17.05.2022 г. по делу № А73-2242/2022 года Банк ВТБ (ПАО) является залоговым кредитором Билалзаде Фарасат Агабала оглы по кредитному договору.

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/порядок и условия обеспечения сохранности предмета залога определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества.

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

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

Приложение:

1. Порядок торгов;
2. Копия доверенности;
3. Копия отчета об оценке предмета залога, заказанной Банком ВТБ (ПАО).

С уважением,
представитель Банка ВТБ (ПАО)
по доверенности

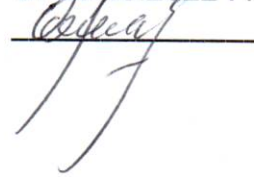
О.А. Яновка

исп. Яновка О.А.

УТВЕРЖДЕНО:

Представитель Банка ВТБ (ПАО)
ОРЛОВА А.И.

Доверенность № 773000/107-Д
от 25.10.2022 Г.



ПОРЯДОК И УСЛОВИЯ

ПРОВЕДЕНИЯ ТОРГОВ ПО РЕАЛИЗАЦИИ ПРЕДМЕТА ЗАЛОГА

Билалзаде Фарасат Агабала оглы

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. Общие положения	3
2. Сокращения и Термины	3
3. Подготовка к торгам	4
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.....	10
7. Предложение Конкурсному кредитору по обязательствам, обеспеченным залогом Имущества Должника, оставить предмет залога за собой	10
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 Хабаровского края от 19.07.2021 г. по делу Дело № А73-7461/2021 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** – Билалзаде Фарасат Агабала оглы (дата рождения 10.05.1972 г., с. Меликли Зардобского р-на Азербайджанской ССР, ИНН 270300315160, СНИЛС 189-842-632-36, место регистрации: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Аллея Труда, д.57/3, кв.148) ;

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 № 623/2556-0002103-з01. Права Залогового кредитора в отношении Имущества подтверждены определением Арбитражного суда Хабаровского края от 11 октября 2022 года по делу № А73-2242-7/2022 года.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Подготовка к торгам

3.1. Согласно отчета об оценке № 14/50-22 от 09.12.2022, подготовленном ООО "ДВОК"» рыночная стоимость имущества установлена в размере 1 828 000 (один миллион восемьсот двадцать восемь тысяч) рублей.

Таким образом, начальная цена продажи Имущества на первых торгах составляет 1 828 000 (один миллион восемьсот двадцать восемь тысяч) рублей.

3.2. Состав Имущества:

№ лота	Наименование	Начальная стоимость на первых торгах, руб.
1.	Недвижимое имущество (трехкомнатная квартира 57,00 кв. м), расположенное по адресу: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, Центральный округ, ул. Аллея Труда, д. 57, корп. 3, кв. 148 Кадастровый номер 27:22:0031401:3819	1 828 000

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.
- 3.9. Первые и Повторные Торги (разделы 5, 6 настоящего Порядка) проводятся в электронной форме с открытой формой подачи предложений о цене.
- 3.10. К участию в торгах допускаются юридические и физические лица, зарегистрированные в соответствии с действующим законодательством на электронной площадке Оператора и признанные участниками торгов.
- 3.11. Особенности участия в торгах иностранных юридических лиц и граждан определяются действующим законодательством.
- 3.12. Участник торгов действует лично или через представителя по доверенности.
- 3.13. Время и дата проведения торгов определяются Организатором торгов.
- 3.14. Расходы по регистрации перехода права собственности на проданное Имущество несет покупатель.
- 3.15. Организатор торгов в соответствии с настоящим Порядком:
- 3.15.1. Организует подготовку и публикацию информационного сообщения о проведении открытых торгов в электронной форме по продаже Имущества Должника в ЕФРСБ;
- 3.15.2. Подготавливает договор о задатке и проект договора купли-продажи;
- 3.15.3. Заключает договор о проведении открытых торгов с Оператором электронной площадки;
- 3.15.4. Предоставляет Оператору электронной площадки документы и сведения, установленные Приказом Минэкономразвития, необходимые для регистрации и предоставления заявки для регистрации и проведения электронных торгов;
- 3.15.5. Подписывает протокол об определении участников торгов и направляет в день его подписания Оператору электронной площадки;
- 3.15.6. Утверждает протокол о результатах проведения торгов;

- 3.15.7. Заключает с Победителем торгов договор купли-продажи;
- 3.15.8. Направляет в течение 3 (трех) рабочих дней со дня заключения договора купли-продажи сведения, определенные Приказом Минэкономразвития, в ЕФРСБ.
- 3.16. Информационное сообщение о проведении торгов должно быть опубликовано, в ЕФРСБ не менее чем за 30 (тридцать) дней до даты проведения торгов.
- 3.17. С момента начала приема заявок Организатор торгов предоставляет каждому заинтересованному лицу возможность предварительного ознакомления с составом Имущества и условиями продажи, а также с иной имеющейся у него информацией о выставленном на продажу Имуществе.
- 3.18. Для участия в торгах Заявитель должен внести задаток в размере **10 (десяти) процентов** от начальной цены продажи Имущества (соответствующего лота) на счет, определенный Организатором торгов и указанный в сообщении о торгах, проводимых на электронной площадке. Задаток должен быть внесен Заявителем в срок, обеспечивающий его поступление на счет, указанный в информационном сообщении о проведении торгов, до даты окончания приема заявок на участие в торгах.
- 3.19. Задаток, внесенный Победителем торгов, засчитывается в счет оплаты приобретаемого Имущества (соответствующего лота).
- 3.20. При отказе в допуске Заявителя к участию в торгах задаток возвращается в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня подписания протокола об определении Участников торгов.
- 3.21. В случае отказа или уклонения Победителя торгов от подписания договора купли-продажи в течение пяти дней со дня получения предложения финансового управляющего о заключении такого договора внесенный задаток ему не возвращается и Организатор торгов предлагает заключить договор купли-продажи участнику торгов, предложившему наиболее высокую цену Имущества Должника по сравнению с ценой, предложенной другими участниками торгов, за исключением Победителя торгов.
- 3.22. Шаг аукциона устанавливается в размере **5 (пяти) процентов** от начальной цены продажи Имущества.

4. Условия участия в торгах

- 4.1. К участию в торгах допускаются физические и юридические лица, своевременно подавшие Оператору электронной площадки заявку на участие в торгах и представившие надлежащим образом оформленные документы в соответствии с перечнем, объявленным в информационном сообщении, в срок не менее чем двадцать пять рабочих дней со дня опубликования и размещения сообщения о проведении торгов.
- 4.2. Заявка на участие в торгах должна соответствовать требованиям, указанным в сообщении о проведении торгов, и подписана электронной подписью заявителя.
- 4.3. Заявка на участие в торгах составляется в произвольной форме на русском языке и должна содержать указанные в сообщении о проведении торгов следующие сведения:

- 4.3.1. Наименование, организационно-правовая форма, место нахождения, почтовый адрес Заявителя (для юридического лица);
- 4.3.2. Фамилия, имя, отчество, паспортные данные, сведения о месте жительства Заявителя (для физического лица);
- 4.3.3. Номер контактного телефона, адрес электронной почты Заявителя;
- 4.3.4. Сведения о наличии или об отсутствии заинтересованности Заявителя по отношению к Должнику, Конкурсным кредиторам, финансовому управляющему и о характере этой заинтересованности, сведения об участии в капитале Заявителя финансового управляющего, а также саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является финансовый управляющий.
- 4.4. Заявитель вправе изменить или отозвать заявку на участие в открытых торгах не позднее окончания срока подачи заявок на участие в открытых торгах, направив об этом уведомление Оператору электронной площадки, в форме электронного сообщения, подписанного квалифицированной электронной подписью заявителя.
- 4.5. Для участия в открытых торгах Заявитель представляет Оператору электронной площадки в форме электронного сообщения подписанный квалифицированной электронной подписью заявителя договор о задатке. Заявитель вправе также направить задаток на счета, указанные в сообщении о проведении торгов, без представления подписанного договора о задатке. В этом случае перечисление задатка заявителем в соответствии с сообщением о проведении торгов считается акцептом размещенного на электронной площадке договора о задатке.
- 4.6. В случае представления одним заявителем двух и более заявок на участие в торгах при условии, что представленные заявки не были им отозваны, при проведении торгов ни одна не рассматривается.
- 4.7. В течение тридцати минут с момента представления заявки на участие в торгах Оператор электронной площадки автоматически регистрирует представленную заявку в журнале заявок на участие в торгах с присвоением порядкового номера.
- 4.8. Не позднее тридцати минут с момента окончания представления заявок на участие в торгах Оператор электронной площадки автоматически направляет Организатору торгов все зарегистрированные заявки, представленные и не отозванные до истечения установленного срока окончания представления заявок.
- 4.9. Решение Организатора торгов о допуске заявителей к участию в открытых торгах принимается в течение пяти дней, результаты оформляются протоколом об определении участников торгов и в день его подписания направляются Оператору электронной площадки, в форме электронного сообщения, подписанного квалифицированной электронной подписью.
- 4.10. Организатор торгов обязан обеспечить конфиденциальность сведений, содержащихся в представленных заявках на участие в торгах.
- 4.11. Решение об отказе в допуске Заявителя к участию в торгах принимается в случае, если:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.2. При проведении открытых торгов устанавливается время приема предложений участников торгов о цене 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 незаключения договора купли-продажи с единственным участником торгов, а также в случае незаключения договора купли-продажи Имущества по результатам торгов проводятся повторные торги в порядке, установленном Приказом Минэкономразвития, с учетом положений пункта 8 статьи 110 Закона.

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

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

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

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

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

8. Проведение торгов посредством публичного предложения

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

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

- 8.3. Залоговый кредитор вправе оставить Имущество за собой на любом периоде снижения цены предложения на торгах посредством публичного предложения при отсутствии заявок от иных Претендентов. Порядок оставления Имущества регулируется п. 4.2. ст. 138 Закона в соответствии с особенностями, установленными п.5 ст.213.27 Закона.
- 8.4. Начальная цена продажи Имущества устанавливается равной начальной цене на Повторных торгах, которая устанавливается на 10% (десять процентов) ниже начальной цены продажи Имущества на Первых торгах.
- 8.5. Период, по истечении которого последовательно снижается цена предложения, – **каждые 3 (три) дня** с момента размещения сообщения о торгах на электронной площадке.
- 8.6. Величина снижения начальной цены (шаг снижения) за каждый период – **10% (десять процентов)** от начальной цены публичного предложения.
- 8.7. При продаже Имущества Должника посредством публичного предложения в сообщении о проведении торгов наряду со сведениями, предусмотренными статьей 110 Закона, указываются величина снижения начальной цены продажи Имущества Должника и срок, по истечении которого последовательно снижается указанная начальная цена.
- 8.8. Публичное предложение должно содержать условие поэтапного снижения стоимости Имущества в пределах отдельных сроков (периодов). Начало и окончание срока определены календарным днем, отсчитываемым с момента публикации информационного сообщения в ЕФРСБ. Договор считается заключенным на указанных в Публичном предложении условиях, если заявка получена Организатором торгов в пределах указанных в нем сроков и на определенных в нем условиях, которые в течение действия срока Публичного предложения изменению не подлежат.
- 8.9. Публичное предложение о продаже Имущества может быть акцептовано физическими и юридическими лицами (резиденты и нерезиденты РФ) путем направления заявок на участие в торгах, на условиях, содержащихся в Публичном предложении, при условии одновременной уплаты в установленный срок задатка (в размере **10% от суммы предложения**) на счет, указанный в сообщении.
- 8.10. Если заявка поступила за пределами срока с указанием минимальной для истекшего срока цены, такая заявка считается ненадлежащей.
- 8.11. Если заявка поступила в пределах срока, но цена не соответствует минимальной для этого периода цене, такая заявка также считается ненадлежащей.
- 8.12. Заявка на участие в торгах составляется в произвольной форме на русском языке и должна содержать указанные в сообщении о проведении торгов следующие сведения:
- 8.12.1. Наименование, организационно-правовая форма, место нахождения, почтовый адрес Заявителя (для юридического лица);
- 8.12.2. Фамилия, имя, отчество, паспортные данные, сведения о месте жительства Заявителя (для физического лица);

- 8.12.3. Номер контактного телефона, адрес электронной почты Заявителя;
- 8.12.4. Сведения о наличии или об отсутствии заинтересованности Заявителя по отношению к Должнику, Конкурсным кредиторам, финансовому управляющему и о характере этой заинтересованности, сведения об участии в капитале Заявителя финансового управляющего, а также саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является финансовый управляющий.
- 8.12.5. Заявка направляется Оператору электронной площадки и должна содержать сведения, указанные для нее в сообщении о Публичном предложении.
- 8.13. В случае представления одним Претендентом двух и более заявок при условии, что представленные заявки не были им отозваны, при проведении торгов ни одна не рассматривается.
- 8.14. Оператор электронной площадки направляет Организатору торгов все зарегистрированные заявки на участие в торгах, представленные и не отозванные до окончания срока представления заявок для определенного периода проведения торгов, и приложенные к ним документы с указанием даты и точного времени представления заявки на участие в торгах, порядкового номера регистрации каждой заявки не позднее тридцати минут после наступления одного из следующих случаев:
- завершения торгов вследствие поступления электронного сообщения, об оставлении Залоговым кредитором Имущества за собой;
- окончания периода проведения торгов.
- 8.15. Решение об отказе в допуске Претендента к участию в торгах принимается в случае, если:
- 8.15.1. Заявка на участие в торгах не соответствует установленным требованиям или не является полной и безоговорочной;
- 8.15.2. Представленные Претендентом документы не соответствуют установленным требованиям или сведения, содержащиеся в них, недостоверны;
- 8.15.3. К моменту окончания срока рассмотрения заявка была отозвана Претендентом или если извещение об отзыве поступило ранее заявки или одновременно с ней;
- 8.15.4. Поступление задатка на счета, указанные в сообщении о проведении торгов, не подтверждено на дату составления протокола об определении участников торгов.
- 8.16. Указанный перечень оснований для отказа в регистрации заявок является исчерпывающим.
- 8.17. В случае если несколько Претендентов, участников торгов по продаже Имущества Должника, посредством публичного предложения представили в установленный срок заявки, содержащие различные предложения о цене Имущества Должника (но не ниже начальной цены продажи Имущества Должника), право приобретения Имущества Должника принадлежит Претенденту, предложившему максимальную цену за это Имущество.

В случае если несколько участников торгов по продаже Имущества

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

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

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

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

Финансовый управляющий

Е.С. Закржевская



на №

Российская Федерация
Хабаровский край, город Хабаровск,
Двадцать пятое октября две тысячи двадцать второго года

Орлову Анну Игоревну

Орлову Анну Игоревну
(25.07.1981 года рождения, место рождения: гор. Комсомольск-на-Амуре Хабаровского края, паспорт серии 08 02 № 756706 выдан ОВД Центрального округа гор. Комсомольска-на-Амуре Хабаровского края 01.10.2002, код подразделения 272-082, зарегистрирована по адресу: г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Сидоренко, д. 1, кв. 15)
(далее – Представитель)

1. Представлять интересы Банка ВТБ (ПАО) в отношениях с органами государственной власти и местного самоуправления и иными юридическими и физическими лицами (резидентами и нерезидентами).
2. Совершать от имени Банка ВТБ (ПАО) в соответствии с Положением о внутреннем структурном подразделении Филиала следующие действия:
 - 2.1. Подписывать письма, уведомления, телеграммы, справки, требования, акты и иные документы органам государственной власти, в том числе налоговым органам, органам местного самоуправления, юридическим и физическим лицам:
 - 2.1.1. Письма должникам, страховой компании в случаях уступки прав требования по договорам (соглашениям) или купли-продажи закладных.
 - 2.1.2. Письма о погашении просроченной задолженности.
 - 2.1.3. Письма, содержащие требования к должникам, нотариусу о досрочном истребовании задолженности, о расторжении договоров.
 - 2.1.4. Письма, направляемые должникам в случаях допущения ими просрочек по внесению страховых взносов, а также при предварительном уведомлении о наступлении срока оплаты страхового взноса по договорам страхования.
 - 2.1.5. Письма нотариусу (за исключением требования о досрочном истребовании задолженности), в государственные органы власти и управления в случае смерти должника.
 - 2.1.6. Письма, направляемые арендаторам / нанимателям:
 - 2.1.6.1. По сопровождению договоров аренды / найма имущества,
 - 2.1.6.2. В случаях допущения арендаторами / нанимателями просрочек по внесению платежей по договорам аренды / найма имущества,
 - 2.1.6.3. О восстановлении имущества в случае его повреждения или ухудшения состояния, в том числе путем выполнения арендатором ремонта имущества,
 - 2.1.6.4. О предоставлении информации о фактическом вселении в жилое помещение и / или регистрации в нем членов семьи арендатора / нанимателя и об изменении места жительства, состава семьи, фамилии.
 - 2.1.7. Письма, содержащие требования к арендаторам / нанимателям, третьим лицам о выселении, освобождении имущества.
 - 2.1.8. Письма в адрес учреждений, юридических, физических лиц, индивидуальных предпринимателей в ходе работы с имуществом / имущественными правами, приобретаемыми / приобретенными Банком.
 - 2.1.9. Требования по включению суммы задолженности перед Банком в реестр требований ликвидируемых должников.
 - 2.1.10. Письма, подтверждающие или разъясняющие условия договоров, соглашений и иных документов в рамках осуществления работы с дебиторской задолженностью Банка и третьих лиц (по заключенным Банком договорам об оказании услуг по сопровождению дебиторской задолженности третьих лиц), с имуществом / имущественными правами, приобретаемыми / приобретенными Банком.
 - 2.1.11. Письма, содержащие уведомления о принятых Банком решениях в рамках осуществления работы с дебиторской задолженностью Банка и третьих лиц (по заключенным Банком договорам об оказании услуг по сопровождению дебиторской задолженности третьих лиц), с имуществом / имущественными правами, приобретаемыми / приобретенными Банком.
3. В рамках работы по сопровождению кредитов (займов), кредитных линий, кредитором по которым является Банк ВТБ (ПАО), или по сопровождению кредитов (займов), кредитных линий по заключенным Банком ВТБ (ПАО) договорам об оказании услуг по сопровождению

Филиал №2754
Банка ВТБ (ПАО)

ул. Муравьева-Амурского
д. 18, Хабаровск
680000, Россия

Телефон:
8 (4212) 41-24-24
Факс:
8 (909) 820-84-12

E-mail: KHAB-info@vtb.ru

дебиторской задолженности третьих лиц, в рамках сделок по приобретению/продаже прав требования по кредитам (займам), залдных, а также в рамках работы с имуществом и имущественными правами, приобретаемыми/приобретенными Банком ВТБ (ПАО):

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

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

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

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

3.5. Осуществлять мониторинг, осмотр заложенного имущества.

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

4. Представлять интересы Банка ВТБ (ПАО) в отношениях с налоговыми органами по вопросам, связанным с получением выписок из Единого государственного реестра юридических лиц, Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей с правом передавать, получать, подписывать, в том числе электронной подписью, заявления, запросы, справки, выписки.

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

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

7. В рамках судопроизводства по делам о несостоятельности (банкротстве) подписывать от имени Банка ВТБ (ПАО) мировые соглашения (за исключением мировых соглашений в делах о банкротстве юридических лиц), 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.

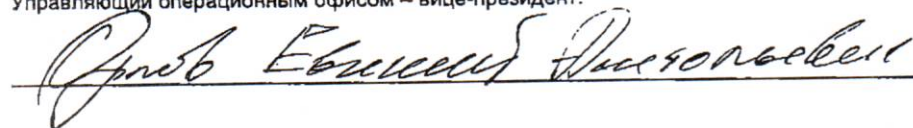
Представитель вправе осуществлять права конкурсного кредитора, предусмотренные статьей 126 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», по заключению с конкурсными управляющими соглашениями об условиях начисления процентов за период проведения конкурсного производства, 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.

8. Заверять копии документов, предоставляемые внутренним структурным подразделением Филиала органам государственной власти и местного самоуправления, и иным юридическим и физическим лицам;

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

Настоящая доверенность выдана без права передоверия и действительна по четвертое августа две тысячи двадцать пятого года.

Управляющий операционным офисом – вице-президент:



Российская Федерация. Хабаровский край город Хабаровск.

Двадцать пятого октября две тысячи двадцать второго года

Настоящая доверенность удостоверена мной, Хабаровой Еленой Александровной, нотариусом нотариального округа город Хабаровск Хабаровского края. 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: № 27/133-п/27-2022-3-944.

Уплачено за совершение нотариального действия: 3500 руб. 00 коп.

Е.А.Хабарова



25.716.988

ОДОБРЕНО

Заключение к отчету № 14/50-22 от 09.12.2022

Сведения об Оценщике и Заказчике/Заемщике	
Заказчик	Банк ВТБ (ПАО), ОГРН 1027739609391 присвоен -, место нахождения: -.
Заемщик	-.
Оценщик	ООО "ДВОК" Почтовый адрес: 680028, Россия, г. Хабаровск, ул. Серышева, д. 22, оф. 219 ИНН 2722033827, ОГРН 1022701131199, дата присвоения: 15.11.2002 г. Полис страхования оценщиков при осуществлении профессиональной деятельности № 4221PL0025 от 23.12.2021 г., выдан АО "СОГАЗ". Срок действия с 01.01.2022 г. по 31.12.2022 г. Страховая сумма - 100 000 000 руб.
Основание проведения оценки	Договор № 2020/03/5/773231-1 от 17.04.2020 г.
Оценку проводили	Оценщик: <u>Монин Александр Александрович</u> Член Ассоциация "РОО". Диплом о высшем образовании: квалификация: экономист-менеджер по специальности «Антикризисное управление», специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», выдавший орган Хабаровская государственная академия экономики и права, серия ИВС № 0089580, регистрационный номер 24378 от 04.06.2003 г. Страховой полис о гражданской ответственности Оценщиков при осуществлении профессиональной деятельности № 4221PL0026 от 23.12.2021 г., выдан АО «СОГАЗ». Срок действия полиса с 20.01.2022 г. по 19.01.2023 г. Страховая сумма - 30 000 000 руб.
Сведения об оцениваемом объекте	
Объект оценки	трехкомнатная квартира общей площадью 57,00 кв. м, расположенная на 1-м этаже пятиэтажного панельного дома
Место нахождения (адрес)	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, Центральный округ, ул. Аллея Труда, д. 57, корп. 3, кв. 148
Адрес по ФИАС/ По заданию	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Аллея Труда, д. 57 к 3, кв. 148
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности
Цель оценки	Определение стоимости Объекта оценки для Добровольной реализации объекта клиентом
Вид определяемой стоимости	Рыночная и ликвидационная
Даты	
Дата осмотра	08.12.2022
Дата оценки	08.12.2022
Дата составления Отчета	09.12.2022
Рыночная стоимость	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	1 828 000 (один миллион восемьсот двадцать восемь тысяч)
Ликвидационная стоимость Объекта оценки, руб.	1 523 000 (один миллион пятьсот двадцать три тысячи)

Оценка проведена в соответствии с Законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", с внесенными изменениями и дополнениями, Федеральными стандартами оценки (ФСО № I-VI, 7,9), введенными приказами Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 г. №200, от 25.09.2014 г. №611, от 01.06.2015 г. №327, стандартами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией (СРО оценщиков), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет - стандарты Ассоциация "РОО".

Заключение и Отчет утвердил:

Заместитель директора, оценщик
ООО "ДВОК"

Монин Александр Александрович

Директор
ООО "ДВОК"

Монина Марина Рафаиловна

Документ подписан УКЭП и передан через ПО «Банк-Оценщик»

Организация, подписант	Сертификат, владелец	Дата подписания
Монина Марина Рафаиловна ООО "ДВОК"	1BEC89010AAE909143E281CB5ECCBEFA Монина Марина Рафаиловна, ДИРЕКТОР	2022-12-09 Подпись соответствует файлу
Монин Александр Александрович	4233670008AE948F493D2043022AB7C1 Монин Александр Александрович	2022-12-09 Подпись соответствует файлу

ОДОБРЕНО

Закключение к отчету № 14/50-22 от 09.12.2022

Сведения об Оценщике и Заказчике/Заемщике	
Заказчик	Банк ВТБ (ПАО), ОГРН 1027739609391 присвоен -, место нахождения: -.
Заемщик	-.
Оценщик	ООО "ДВОК" Почтовый адрес: 680028, Россия, г. Хабаровск, ул. Серышева, д. 22, оф. 219 ИНН 2722033827, ОГРН 1022701131199, дата присвоения: 15.11.2002 г. Полис страхования оценщиков при осуществлении профессиональной деятельности № 4221PL0025 от 23.12.2021 г., выдан АО "СОГАЗ". Срок действия с 01.01.2022 г. по 31.12.2022 г. Страховая сумма - 100 000 000 руб.
Основание проведения оценки	Договор № 2020/03/5/773231-1 от 17.04.2020 г.
Оценку проводили	Оценщик: Мониин Александр Александрович Член Ассоциация "РОО". Диплом о высшем образовании: квалификация: экономист-менеджер по специальности «Антикризисное управление», специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», выдавший орган Хабаровская государственная академия экономики и права, серия ИВС № 0089580, регистрационный номер 24378 от 04.06.2003 г. Страховой полис о гражданской ответственности Оценщиков при осуществлении профессиональной деятельности № 4221PL0026 от 23.12.2021 г., выдан АО «СОГАЗ». Срок действия полиса с 20.01.2022 г. по 19.01.2023 г. Страховая сумма - 30 000 000 руб.
Сведения об оцениваемом объекте	
Объект оценки	трехкомнатная квартира общей площадью 57,00 кв. м, расположенная на 1-м этаже девятиэтажного панельного дома
Место нахождения (адрес)	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, Центральный округ, ул. Аллея Труда, д. 57, корп. 3, кв. 148
Адрес по ФИАС/ По заданию	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Аллея Труда, д. 57 к 3, кв. 148
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности
Цель оценки	Определение стоимости Объекта оценки для Добровольной реализации объекта клиентом
Вид определяемой стоимости	Рыночная и ликвидационная
Даты	
Дата осмотра	08.12.2022
Дата оценки	08.12.2022
Дата составления Отчета	09.12.2022
Рыночная стоимость	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	1 828 000 (один миллион восемьсот двадцать восемь тысяч)
Ликвидационная стоимость Объекта оценки, руб.	1 523 000 (один миллион пятьсот двадцать три тысячи)

Оценка проведена в соответствии с Законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", с внесенными изменениями и дополнениями, Федеральными стандартами оценки (ФСО № I-VI, 7,9), введенными приказами Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 г. №200, от 25.09.2014 г. №611, от 01.06.2015 г. №327, стандартами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией (СРО оценщиков), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет - стандарты Ассоциация "РОО".

Закключение и Отчет утвердил:

Заместитель директора, оценщик
ООО "ДВОК"

Мониин Александр Александрович

Директор
ООО "ДВОК"

Монина Марина Рафаиловна



ООО «ДАЛЬНЕВОСТОЧНАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ»

680028, Г. ХАБАРОВСК, УЛ. СЕРЫШЕВА, Д. № 22, ОФ. 219, ТЕЛ./ФАКС (4212) 56-34-59, E-mail: ocenka.dvok@mail.ru
ИНН 2722033827, Р/СЧЕТ 40702810705280000245 в Ф-ЛЕ ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ ПАО БАНКА «ФК ОТКРЫТИЕ»,
К/СЧЕТ 30101810908130000704, БИК 040813704

ОТЧЕТ № 14/50-22

об оценке квартиры

Адрес: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, Центральный округ, ул. Аллея Труда, д. 57, корп. 3, кв. 148

Адрес по ФИАС/ По заданию: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Аллея Труда, д. 57 к 3, кв. 148

Дата определения стоимости: 08.12.2022

Заказчик: Банк ВТБ (ПАО)

Заемщик: -

Исполнитель: ООО "ДВОК"

Дата составления: 09.12.2022

Хабаровск • 2022



Оглавление

1	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	3
1.1	Задание на оценку	3
1.2	Применяемые стандарты оценки	4
1.3	Сведения об Оценщике и Заказчике	5
1.4	Основные факты и выводы	6
2	ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	7
3	ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	8
3.1	Описание Объекта оценки	8
3.2	Определение физического износа здания	12
3.3	Место расположения Объекта оценки	13
3.4	Фотографии Объекта оценки	14
4	ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	15
5	ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	15
6	АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	19
7	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	21
8	МЕТОДИКА ОЦЕНКИ	22
8.1	Основные этапы процесса оценки	22
8.2	Основные понятия и терминология	22
8.3	Выбор подходов к оценке	23
9	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	27
9.1	Выбор объектов-аналогов	27
9.2	Расположение объекта оценки и объектов-аналогов	29
9.3	Обоснование корректировок	30
9.4	Определение стоимости оцениваемого объекта недвижимости	35
10	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	37
11	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	38
12	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	40
13	СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	41
14	Приложение 1. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ	42
15	Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА	49
16	Приложение 3. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ	57

1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1 Задание на оценку

Параметр	Значение
Объект оценки	Недвижимое имущество (трехкомнатная квартира 57,00 кв. м), расположенное по адресу: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, Центральный округ, ул. Аллея Труда, д. 57, корп. 3, кв. 148
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Недвижимое имущество (трехкомнатная квартира 57,00 кв. м), расположенное по адресу: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, Центральный округ, ул. Аллея Труда, д. 57, корп. 3, кв. 148 Кадастровый/условный номер: 27:22:0031401:3819
Характеристика Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики Объекта оценки приведены: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2022/467956789 от 19.05.2022 г. Технический паспорт жилого помещения (квартиры) по состоянию на 06.02.2007 г. Задание на оценку
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности в соответствии со следующими документами: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости, 99/2022/467956789 от 19.05.2022
Наличие ограничений (обременений)	Залог в силу закона
Цель оценки	Определение стоимости Объекта оценки для Добровольной реализации объекта клиентом
Предпосылки стоимости	Сделка совершается с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Предполагаемым использованием объекта оценки является его текущее использование. По обстоятельствам невыполнения заемщиком условий предоставления кредита под залог недвижимости в рамках процедуры обращения взыскания на заложенное имущество объект будет реализован в условиях вынужденной продажи в течение ограниченного срока экспозиции (1 месяц)
Вид определяемой стоимости	Рыночная и ликвидационная
Дата оценки	08.12.2022
Специальные допущения / иные существенные допущения	В соответствии с Заданием на оценку Банка ВТБ (ПАО) от 08.12.2022 г., оценка объекта оценки производится без проведения осмотра (в связи с отказом собственника), техническое состояние объекта оценивается как "без отделки/требуется капитальный ремонт"
Ограничения оценки	Отсутствуют
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Отчет об оценке, в том числе итоговая стоимость, может быть применен только для целей добровольной реализации собственником объекта залога
Предполагаемые пользователи результата оценки и отчета об оценке (помимо Заказчика оценки)	Банк ВТБ (ПАО)

Параметр	Значение
Форма составления отчета об оценке	Бумажный носитель и электронный документ
Формы представления итоговой стоимости	Оценка стоимости приводится без суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость
Порядок и сроки предоставления информации	Необходимые для оценки материалы и информация переданы Заказчиком в день заключения договора
Особенности осмотра объекта	В соответствии с Заданием на оценку Банка ВТБ (ПАО) от 08.12.2022 г., оценка объекта оценки производится без проведения осмотра (в связи с отказом собственника), техническое состояние объекта оценивается как "без отделки/требуется капитальный ремонт"
Препятствия к осмотру объекта	В соответствии с Заданием на оценку Банка ВТБ (ПАО) от 08.12.2022 г., оценка объекта оценки производится без проведения осмотра (в связи с отказом собственника), техническое состояние объекта оценивается как "без отделки/требуется капитальный ремонт"
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	Отсутствует

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

1.2 Применяемые стандарты оценки

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

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

1.3 Сведения об Оценщике и Заказчике

Параметр	Значение
Исполнитель	ООО "ДВОК", ИНН 2722033827, ОГРН 1022701131199 от 15.11.2002
Место нахождения Исполнителя	680028, Россия, г. Хабаровск, ул. Серышева, д. 22, оф. 219
Почтовый адрес Исполнителя	680028, Россия, г. Хабаровск, ул. Серышева, д. 22, оф. 219
Банковские реквизиты Исполнителя	Р/чет 40702810705280000245 в Ф-Л ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ ПАО БАНКА «ФК ОТКРЫТИЕ», К/счет 30101810908130000704, БИК 040813704
Контактная информация	Тел./факс 8-(4212) 45-11-59, 8-914-541-86-58, email: oценка.dvok@mail.ru
Сведения о страховом полисе Исполнителя	Страховой полис №4221PL0025, выдан АО "СОГАЗ", страховая сумма: 100 000 000 рублей, дата выдачи: 23.12.2021, срок действия: с 01.01.2022 по 31.12.2022.
Оценщик	Монин Александр Александрович Почтовый адрес Оценщика: г. Хабаровск, ул. Серышева, д. 22, оф. 219 Трудовой договор: № 1Т-08 от 10.01.2008 Е-mail: malexo@mail.ru Номер контактного телефона: (4212)45-11-59, 8-914-541-86-58
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о высшем образовании: квалификация: экономист-менеджер по специальности «Антикризисное управление», специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», выдавший орган Хабаровская государственная академия экономики и права, серия ИВС № 0089580, регистрационный номер 24378 от 04.06.2003 г.
Стаж в области оценочной деятельности	С 04.06.2003
Квалификационный аттестат	Аттестат по оценке недвижимости № 020629-1 Дата выдачи аттестата: 04.06.2021
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Ассоциация "РОО"(105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5), дата вступления 09.07.2007, дата выдачи св-ва 22.07.2020, номер в реестре СРО 000192
Сведения о страховом полисе Оценщика	АО «СОГАЗ», страховой полис №4221PL0026, страховая сумма: 30 000 000 рублей, дата выдачи: 23.12.2021, срок действия полиса: с 20.01.2022 по 19.01.2023
Привлекаемые к проведению оценки специалисты	Для проведения работ по оценке не привлекались другие специалисты, помимо указанного выше Оценщика.
Заказчик	Банк ВТБ (ПАО)

1.4 Основные факты и выводы

Параметр	Значение
Объект оценки	Недвижимое имущество (трехкомнатная квартира 57,00 кв. м), расположенное по адресу: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, Центральный округ, ул. Аллея Труда, д. 57, корп. 3, кв. 148
Адрес по ФИАС	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Аллея Труда, д. 57 к 3, кв. 148
Кадастровый/условный номер	27:22:0031401:3819
Правообладатели оцениваемого имущества	Билалзаде Фарасат Агабала Оглы, Право собственности, дата получения права: 19.08.2019
Ограничения (обременения) права	Залог в силу закона
Дата осмотра	08.12.2022
Дата оценки	08.12.2022
Период проведения оценки	С 08.12.2022 по 09.12.2022
Основание для проведения оценки	Договор № 2020/03/5/773231-1 от 17.04.2020
Официальный курс за 1 долл. США на дату оценки	62,9372 руб. за 1 долл. США
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке (НДС не облагается)	Сравнительный подход: 1 828 000 руб. Доходный подход: не применялся Затратный подход: не применялся
Рыночная стоимость Объекта оценки	1 828 000 (один миллион восемьсот двадцать восемь тысяч) рублей, что по курсу ЦБ РФ на дату оценки составляет 29 045 (двадцать девять тысяч сорок пять) долларов США
Ликвидационная стоимость Объекта оценки	1 523 000 (один миллион пятьсот двадцать три тысячи) рублей, что по курсу ЦБ РФ на дату оценки составляет 24 199 (двадцать четыре тысячи сто девяносто девять) долларов США

Оценщик

Монин Александр Александрович

Директор

Монина Марина Рафаиловна

М.П.

2 ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Отчет содержит профессиональное мнение специалистов Исполнителя относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что объект перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете. Мнение специалистов Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Ни Исполнитель, ни специалисты Исполнителя не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, экологических, юридических и природных условий, способных повлиять на стоимость Объекта оценки.
2. В процессе проведения оценки не проводил проверку подлинности, и соответствия законодательству предоставленных документов, в процессе оценки Оценщик исходил из достоверности всех данных предоставленных Заказчиком. Исполнитель не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения, относящиеся к Объекту оценки.
3. Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.
4. Оценщик не проводит специальных исследований Объекта в отношении его прошлого или текущего использования, за исключением тех, которые необходимы для обеспечения достоверности Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.
5. Передаваемый Заказчику Отчет, также как и результаты, содержащиеся в нём, предназначены для использования Заказчиком в целях, указанных в Задании. Исполнитель не несёт никакой ответственности перед третьими лицами за весь или любую часть Отчета.
6. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
7. Все исходные данные по объекту оценки, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, предоставлены Заказчиком и считаются достоверными.
8. Оценщик не проводил специальных исследований Объекта оценки в отношении его прошлого или текущего использования, за исключением тех, которые необходимы для обеспечения достоверности Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.
9. В соответствии со ст. 149 Налогового кодекса РФ, реализация жилых домов, жилых помещений, долей в жилых домах или помещениях не подлежит обложению налогом на добавленную стоимость. Поэтому при расчете стоимости квартир НДС не учитывается.
10. Ни полностью, ни частично настоящий Отчет об оценке и никакая ссылка на него не может быть включена в какой-либо публикуемый документ, циркуляр или заявление и никаким образом не публикуется без письменного одобрения Оценщиком формы и контекста, в котором они могут появиться.
11. Согласно Заданию на оценку, итоговый результат оценки стоимости приводится без суждения о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться эта стоимость.
12. Права собственности на оцениваемый объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Имущество оценивается свободным, от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под заклад имущества, если иное не оговорено специально. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений/обременений (помимо указанных в тексте отчета), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.
13. Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации. На Оценщике не лежит ответственность за обнаружение подобных фактов.
14. Характеристики конструктивных элементов здания указаны на основании визуального осмотра и в соответствии с предоставленными Заказчиком документами.

3 ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1 Описание Объекта оценки

Объектом оценки является трехкомнатная квартира, расположенная на 1-м этаже дома по адресу: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, Центральный округ, ул. Аллея Труда, д. 57, корп. 3, кв. 148, кадастровый/условный номер 27:22:0031401:3819.

Характеристика месторасположения	
Административный округ	г. Комсомольск-на-Амуре
Район города	Центральный
Транспортная доступность	Хорошая

Описание района расположения Объекта оценки		
Окружающая застройка	Жилые дома	
Наличие и описание улучшений	Парки	Есть
	Скверы	Есть
	Водоем	Нет
Близость к объектам социальной сферы (в пределах 1 км)	Школа	Есть
	Детский сад	Есть
	Отделение банка	Есть
	Предприятия службы быта	Есть
	Торговые предприятия	Есть
	Аптека	Есть
	Поликлиника	Есть
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного двора и района в целом	-	
Экологическая обстановка	Благоприятная (Источник: Официальный сервер Администрации г. Хабаровска - http://www.khabarovskadm.ru/)	
Престижность района	Высокая (Информационный портал по недвижимости "Вся недвижимость Хабаровска" - http://vnh27.ru/)	
Эстетичность окружающей застройки	Хорошая	
Наличие и тип автомобильной парковки	Стихийная	
Срок экспозиции для ликвидационной стоимости, мес.	1	
Состояние прилегающей территории	Хорошее	

Описание здания, подъезда	
Наименование жилого комплекса	-
Год постройки дома	1976 (Технический паспорт)
Год последнего капитального ремонта	Нет данных
Группа капитальности	II

Описание здания, подъезда		
Процент износа здания (согласно данным БТИ), %	29	
Физический износ дома, %	38 (определялся исходя из нормативного срока жизни для данного типа домов (120 лет) и результата визуального осмотра)	
Количество квартир в доме	Нет данных	
Серия дома	- (www.reformagkh.ru)	
Тип перегородок	Крупнопанельные	
Этажность дома	9 (Технический паспорт) (Технический паспорт)	
Материал стен	Панель (Железобетонные панели) (Технический паспорт)	
Характеристика перекрытий	Железобетонные плиты (Технический паспорт)	
Состояние подъезда	Хорошее	
Видимые дефекты фасада	Отсутствуют	
Благоустройство дома (наличие лифта, мусоропровода, кодового замка/домофона, консьержа)	Лифт	Нет
	Мусоропровод	Нет
	Охрана	-
Наличие информации о признании здания аварийным/ветхим	Здание не является аварийным/ветхим. Источник информации: [https://www.reformagkh.ru/]	
Наличие информации о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	Дом не значится в списках на снос, реконструкцию, капитальный ремонт (https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/8159946#content)	
Наличие информации об участии здания в программе «Реновация»	Нет данных, https://stroim.mos.ru/novaia-programma-rienovatsii-piatietazhiek	
Наличие встроенно-пристроенных помещений не жилого назначения	Присутствуют	
Наличие дополнительных услуг для жильцов	-	
Прочие особенности дома	-	

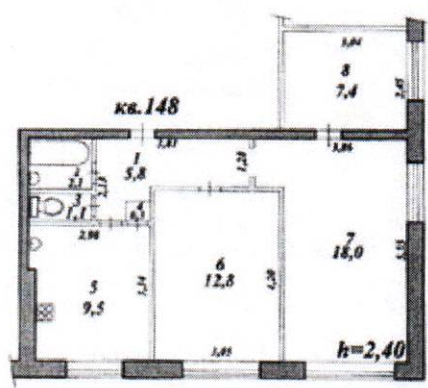
Описание Объекта оценки	
Этаж расположения	1
Количество квартир на этаже	нет данных
Тип планировки	Фиксированный
Количество комнат	3 (Данные заказчика)
Площадь Объекта оценки, кв. м	57,00 (согласно документам БТИ)
Общая площадь Объекта оценки с учетом летних помещений, кв. м	Нет данных
Площадь летних помещений, кв. м	Нет данных
Жилая площадь, кв. м	38,20 (согласно документам БТИ)
Площадь кухни, кв. м	9,50 (согласно документам БТИ)
Площади комнат, кв. м	12,8; 18,0; 7,4
Наличие балкона/лоджии	Отсутствуют (согласно документам БТИ)

Описание Объекта оценки	
Вспомогательные и подсобные помещения, кв. м	18,80
Кол-во и тип санузлов	Раздельный (согласно документам БТИ)
Вид из окна / стороны света	нет данных / нет данных
Высота потолков, м	2,40
Наличие следов протечек на потолке	Не обнаружены
Видимые дефекты отделки	Нет
Кондиционирование	нет данных
Отопительные приборы	нет данных
Противопожарная безопасность	нет данных
Дополнительные удобства	нет данных

Инженерное оборудование дома		
Холодное водоснабжение	Централизованное	
Горячее водоснабжение	Централизованное (газовая колонка отсутствует)	
Канализация	Централизованная	
Электроснабжение	Централизованное	
Газоснабжение	Присутствует	
Отопление	Централизованное	
Кухонная плита	нет данных	
Сантехника/состояние	нет данных / нет данных	
Обустройство кухни	нет данных	
Слаботочное обеспечение	Телефон	Нет
	Интернет	Нет
	Радио	Нет
	ТВ-антенна	Есть
	Другое	—

Описание внутренней отделки Объекта оценки	
Общее состояние	Без отделки / требуется капитальный ремонт
Необходимые ремонтные работы	В соответствии с Заданием на оценку Банка ВТБ (ПАО) от 08.12.2022 г., оценка объекта оценки производится без проведения осмотра (в связи с отказом собственника), техническое состояние объекта оценивается как "без отделки/требуется капитальный ремонт"

Юридический статус, согласно представленной документации	
Вид права	Билалзаде Фарасат Агабала Оглы, Право собственности, дата получения права: 19.08.2019
Обременения	Залог в силу закона
Текущее использование Объекта оценки	В качестве объекта жилого фонда

Описание планировки Объекта оценки	
Соответствие планировочных решений Объекта оценки указанным решениям в технической документации	Анализ соответствия планировочных решений Объекта оценки указанным решениям в технической документации не проводился
Позэтажный план (по документам БТИ)	

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

3.2 Определение физического износа здания

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

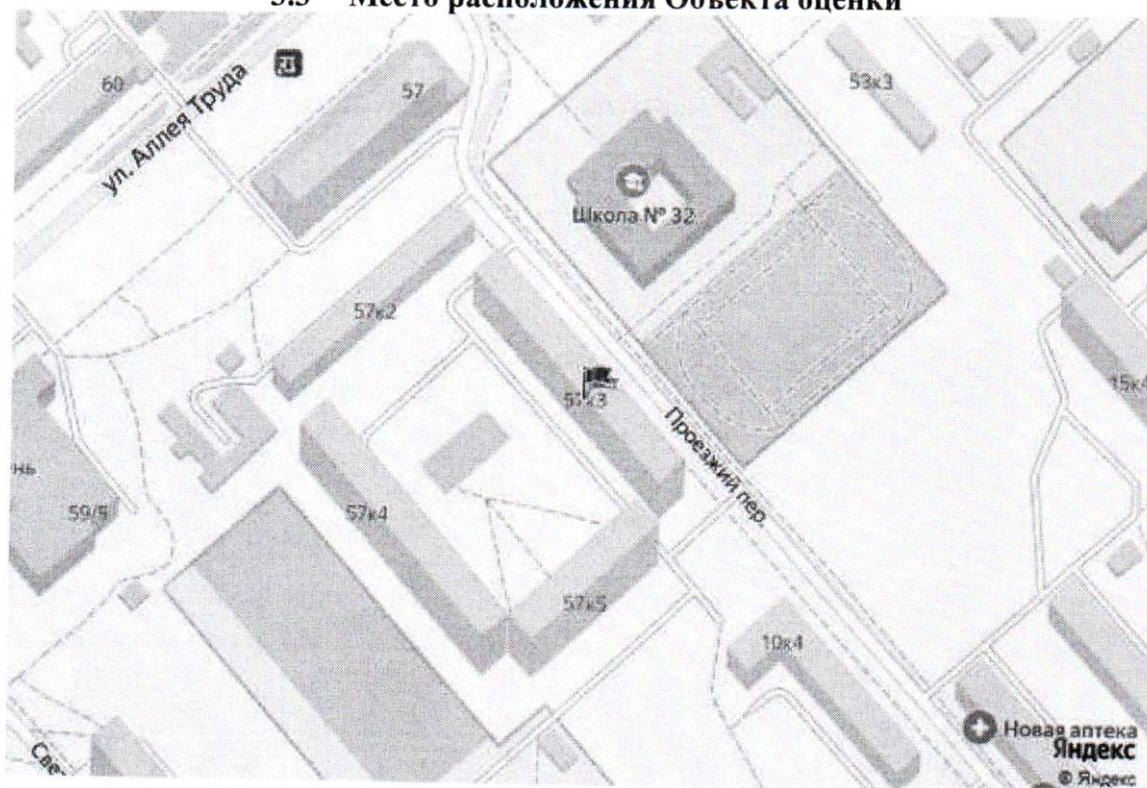
где: YO — год капитального ремонта здания; YB — год постройки здания; YA — год оценки; NL — продолжительность экономической жизни (срок службы).

Таблица 3.2.2. Расчет физического износа дома

Наименование	Нормативный срок жизни (срок службы), лет	Срок остаточной полезной жизни, лет	Эффективный возраст, лет	Физический износ, %
Здание, в котором расположен Объект оценки	120	74	46	38%

Физический износ здания, в котором расположен Объект оценки, рассчитанный методом анализа эффективного возраста в процентном выражении, составляет округленно 38%.

3.3 Место расположения Объекта оценки

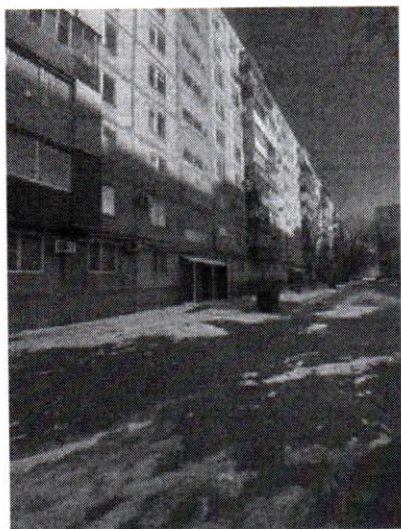


Источник информации: <http://maps.yandex.ru>

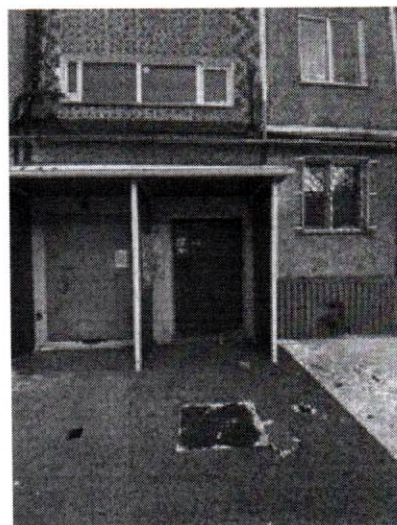
Метка	Адрес	Номер аналога
флажок	Хабаровский, Комсомольск-на-Амуре, Аллея Труда, 57 к 3, 148	Объект оценки

3.4 Фотографии Объекта оценки

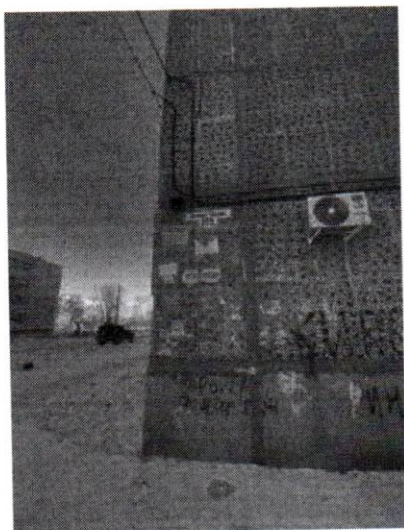
1. Фасад здания



2. Вход в подъезд



3. Номер дома



4. Придомовая территория



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

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

4.1. Обзор социально-экономического развития Хабаровского края

По итогам января – марта 2022 г. в условиях внешнего санкционного давления в крае обеспечено устойчивое социально-экономическое развитие. Достигнуты положительные индексы в базовых отраслях экономики края:

- промышленность – 110,1 %;
- транспорт: темп роста грузооборота транспорта составил 105,7 %;
- торговля: оборот розничной торговли – 101,5 %.

В целях мониторинга и стабилизации экономической ситуации в условиях введения внешних санкционных ограничений в Хабаровском крае создан оперативный штаб по повышению устойчивости экономики Хабаровского края в условиях санкций под руководством Губернатора края Дегтярева М.В. (распоряжение Правительства края от 02.03.2022 № 191-рп). Заседания оперативного штаба проводятся на еженедельной основе.

Разработан и реализуется План первоочередных действий по обеспечению устойчивого развития Хабаровского края в условиях внешнего санкционного давления, направленный на адаптацию экономики края к новым условиям работы (утвержден 17.03.2022 Губернатором края Дегтяревым М.В.).

Сформирован перечень системообразующих предприятий (далее – СОП) экономики края (утвержден Губернатором Хабаровского края 17.03.2022). В перечень, охватывающий 13 отраслей и видов деятельности, включено 125 предприятия. По предложениям Правительства края расширен федеральный перечень СОП, в настоящее время он включает 10 обособленных предприятий края. Также осуществляется мониторинг региональных предприятий (35 шт.), чьи "материнские" компании включены в федеральный перечень.

Организован оперативный мониторинг развития экономической ситуации в крае по направлениям: ценообразование (продовольственные товары, горюче-смазочные материалы, строительные материалы, лекарственные препараты), деятельность системообразующих организаций, промышленность, транспорт (обработка грузов, пассажирские перевозки), агропромышленный комплекс, топливно-энергетический комплекс, рынок труда (полнота и своевременность оплата труда), финансовые организации.

Ключевые отрасли и предприятия Хабаровского края в условиях нарастания внешнего санкционного давления стабильно работают, продукция отгружается, продолжает работу сфера услуг и торговли. Отмечается рост в сегменте потребительского рынка, вызванный преимущественно высоким спросом по отдельным товарным позициям, что соответствует общероссийской тенденции.

Ситуация с безработицей стабильная. Основные показатели рынка труда края в отношении уровня безработицы не превышают досанкционные значения. На конец марта 2022 г. число безработных граждан в крае составило 4,8 тыс. человек (0,7 %), что на 12,7 % ниже, чем на конец 2021 года – 5,5 тыс. человек (0,8 %).

Обеспечена положительная динамика номинальной и реальной заработной платы населения (107,4 и 100,3 % за январь – февраль 2022 г. соответственно). В номинальном выражении среднемесячная заработная плата составила 57,7 тыс. рублей.

В целом положительные результаты в экономике края обеспечивают рост налоговых поступлений в консолидированный бюджет края на 22,0 % (на 5,2 млрд. рублей), в том числе по налогу на прибыль – на 29,2 раза, по налогу на имущество – на 25,6 %.

Среди промышленных отраслей положительная динамика достигнута следующими отраслями:

- добыча металлических руд (104,0 %): добыто 4,2 тонн золота, что на 2,2 % выше уровня января – марта 2021 г., олова в концентрате – 541,6 тонн (80,4 % к уровню января – марта 2021 г.), меди в концентрате – 180,9 тонн (211,3 % к уровню января – марта 2021 г.), серебра – 5,4 тонны (67,3 % к уровню января – марта 2021 г.).

В отчетном периоде:

- увеличены объемы добычи золота АО "Многовершинное" (в 1,9 раза);
- увеличены объемы переработки руды для извлечения меди ООО "Правоурмийское" (в 2,2 раза);
- машиностроение (137,6 %): рост в отрасли обусловлен увеличением выпуска в авиастроении на 29,4 % и судостроении на 93,5 %.

В авиастроении рост обеспечен филиалом АО "Компания "Сухой" "КнААЗ имени Ю.А. Гагарина" в 1,6 раза связи с закрытием производственных этапов в январе – марте 2022 г. в большем объеме относительно соответствующего периода 2021 года.

В судостроении рост объемов производства обеспечен ПАО "Амурский судостроительный завод" – 209,2 % в связи с установкой дорогостоящего оборудования на строящихся заказах. По итогам января – марта 2022 г. сокращены объемы производства АО "Хабаровский судостроительный завод" – на 17,8 % в связи с закрытием в 2021 году производственных этапов по строительству крабовых судов;

- нефтепереработка (104,1 %): переработка нефти составила 2 958,0 тыс. тонн или 104,2 % к соответствующему периоду 2021 года. Возросло производство мазута топочного на 16,7 %, дизельного топлива на 11,5 %, бензина автомобильного на 9,7 %, снизилось производство топлива судового на 6,9 %, топлива жидкого прочего, не включенного в другие группировки на 3,3 %;

- рыбопереработка (113,8 %): по итогам января – марта 2022 г. произведено рыбы переработанной и консервированной, ракообразных и моллюсков – 76,4 тыс. тонн, или 109,2 %. Всего по краю добыто (выловлено) рыбы и морепродуктов 114,9 тыс. тонн, что составило 110,1 % к соответствующему периоду 2021 года (увеличен объем вылова минтая, сельди тихоокеанской и крабов);

- металлургическое производство (106,8 %): произведено проката черных металлов 199,6 тыс. тонн, что на 11,8 % превышает значение соответствующего периода 2021 года;

- обработка древесины (136,0 %): за январь – март 2022 г. произведено 358,2 тыс. куб. м пиломатериалов, что составило 141,5 % к январю – марту 2021 г., 66,1 тыс. тонн топливных гранул, с ростом в 1,2 раза, 48,7 тыс. куб. м шпона, или 112,0 %.

Отрицательная динамика сложилась в следующих отраслях промышленного производства:

- добыча угля (72,4 %): добыто 1 517,7 тыс. тонн, что на 33,4 % меньше, чем в соответствующем периоде 2021 года, производство обогащенного угля составило 1 362,0 тыс. тонн, что на 23,6 % меньше уровня января – марта 2021 г.

Сокращение объема добычи угля связано с:

- аномально низкими температурами наружного воздуха в январе текущего года и вынужденной остановкой работ на разрезах "Буреинский" и "Правобережный";

- работой очистного забоя шахты "Северная" в сложных горно-геологических условиях в зоне утонения пласта;

- высокой обводненностью угольных пластов на участках добычи открытым способом;

- производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях (71,5 %).

Объем производства лекарственных препаратов ОАО "Дальхимфарм" в действующих ценах составил 70,0 % в связи со снижением объемов производства дорогостоящих лекарственных препаратов по сравнению с соответствующим периодом прошлого года.

Основное влияние на увеличение грузооборота транспортного комплекса края оказал рост грузооборота железнодорожного транспорта за счет роста объемов отгрузки грузов в адрес Дальневосточной железной дороги с Забайкальской и Восточно-Сибирской железной дороги в направлении порта Ванино, увеличения объемов погрузки в границах края лома черных металлов на 18,9 %, нефти и нефтепродуктов на 9,0 %.

Рост пассажирооборота отмечается на всех видах транспорта и в целом составляет 107,1 % к соответствующему периоду 2021 года.

В январе – феврале 2022 г. возросли объемы кредитования:

- юридических лиц и индивидуальных предпринимателей – на 27,3 %;

- субъектов малого и среднего предпринимательства – на 18,8 %;

- физических лиц – на 16,8 %.

Сохраняется рост в сегменте ипотечных жилищных кредитов, в т.ч. на строительство жилья – на 25,3 %.

Инфляционное давление на экономику края усилилось, но в целом сложилось ниже, чем в среднем по Российской Федерации. Индекс потребительских цен на товары и услуги в крае в марте 2022 г. к декабрю 2021 г. составил 109,1 % (по России – 110,0 %), в том числе по категориям:

- продовольственные товары – 109,7 % (по России – 110,0 %);

- непродовольственные товары – 113,1 % (по России – 112,9 %);

- услуги – 102,3 % (по России – 106,0 %).

(Источник: Официальный сайт Правительства Хабаровского края).

Вторым крупным городом Хабаровского края является Комсомольск-на-Амуре, ценовая ситуация в нем отображена ниже

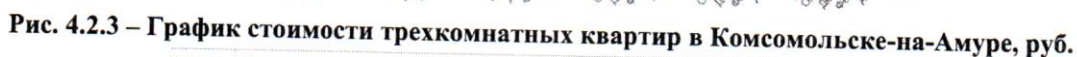
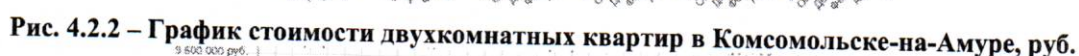


Рис. 4.2.4 – Статистика для квартир с разным количеством комнат



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

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

На данный момент на вторичном рынке средняя цена продажи квартиры:

Однокомнатная – 1 749 088 руб., за месяц показатель изменился на -1 %;

Двухкомнатная – 2 561 022 руб., где средняя цена изменилась на -3 %;

Трехкомнатная – 3 421 743 руб., где показатель стоимости изменился на -9 %;

Четырех- и многокомнатная – 3 819 309 руб., средняя цена изменилась на 4 %.

Таблица 2 – Ценообразующие факторы для жилой недвижимости.

Фактор	Характеристика фактора	Наиболее вероятный интервал значений фактора
Условия продажи (скидка на торг)	Информация о сделках купли-продажи является закрытой и не публикуется в открытом; имеющиеся данные о ценах сделок ограничены и не позволяют создать необходимую адекватную базу для проведения расчетов. При определении скидки на торг чаще всего используется экспертное мнение.	На основании проведенного опроса специалистов в области недвижимости (ООО «Тауэр», Агентство недвижимости «Подкова», компаний застройщиков), а также на основании личного опыта Оценщика, установлено, что скидка на торг составляет от 1% до 10%. При ускоренной продаже скидка на торг может достигать 10-20%.
Рыночные условия (время продажи)	Цены на рынке с течением времени изменяются, причиной чему могут быть как инфляционные и дефляционные изменения в экономике, принятие новых законов, и т.д.	Анализ рынка жилой недвижимости г. Хабаровска выявил следующее: изменения в стоимости 1 кв.м. происходят ежеквартально (см. рис. 4.2.1).
Местоположение	Данная корректировка учитывает преимущество (недостаток) в зависимости от географического положения: наличие доступности объекта, удобные подъездные пути, наличие инфраструктуры и т.д. г. Хабаровск имеет 5 административных районов (Центральный, Железнодорожный, Кировский, Краснофлотский, Индустриальный).	Максимальные цены, как продажи, так и аренды, для объектов жилой недвижимости наблюдаются в центральной части Хабаровска. Соответственно, для объектов недвижимости в иных районах, в большинстве случаев необходима понижающая корректировка. В среднем значение корректировки на местоположение составляет 1-15%.
Планировка	Квартиры классифицируются на следующие планировки: Старый фонд, в том числе старый фонд и дома, построенные за период с 1917 г. до конца 30-х гг.; Массовое жилье советской постройки, в том числе сталинки, хрущевки, брежневки (улучшенки), гостинки (малосемейки), стандартная (современная типовая) планировка; Массовое современное жильё (постройки после 90 года) – новая планировка; Жильё повышенной комфортности ((постройки после 90-х годов) и реконструированное в соответствии с современными требованиями) – индивидуальная планировка.	Согласно анализу рынка жилой недвижимости: - квартиры планировки «сталинка» дешевле квартир планировки «хрущевка» на 1-6%; - квартиры планировки «хрущевка» дешевле квартир планировки «улучшенная» на 1-5%; - квартиры планировки «улучшенная» дешевле квартир планировки «новая» на 1-15%; - квартиры планировки «новая» дешевле квартир планировки «индивидуальная» на 1-20%
Архитектурное решение	Наиболее высокие цены для жилой недвижимости отмечаются на средних/верхних этажах. Квартиры, расположенные на 1 этаже стоят дешевле квартир на средних/верхних этажах, ввиду наличия ряда неудобств: близость расположения к подвалам, плохая звукоизоляция и т.д. В свою очередь, квартиры, находящиеся на цокольном этаже, продаются значительно дешевле квартир, расположенных на 1 этаже, что может быть обусловлено возможным отсутствием дневного освещения, низкой высотой этажа, трудностью доступа в квартиру, находящейся ниже уровня земли и т.д.	На основании проведенного опроса специалистов в области недвижимости (ООО «Тауэр», Агентство недвижимости «Подкова», компаний застройщиков), стоимость квартиры, расположенной на первом этаже, меньше стоимости аналогичной квартиры, расположенной на среднем или верхнем этаже, на 1-5%. Разница в стоимости квартир на верхних и средних этажах не выявлена Квартиры, расположенные на цокольном этаже дешевле квартир, расположенных на 1 этаже на 1-5%; расположенных на среднем/верхнем этаже на 2-10%.
Площадь объекта	Корректировка учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв.м.) с увеличением площади помещений в соответствии с принципом убывающей предельной полезности.	На основании проведенного опроса специалистов в области недвижимости (ОО «Тауэр», Агентство недвижимости «Подкова», компаний застройщиков), диапазон поправки составляет 2% за каждые 15 кв.м. разницы в площади.
Площадь кухни	Данный фактор оказывает влияние на стоимость объекта оценки. У квартир индивидуальной планировки площадь кухни не имеет фиксированной величины, поэтому корректировка для них не рассчитывается.	На основании проведенного опроса специалистов в области недвижимости (ООО «Тауэр», Агентство недвижимости «Подкова», компаний застройщиков) диапазон поправки составляет 1% за каждые 5 кв.м. разницы в площади.

Фактор	Характеристика фактора	Наиболее вероятный интервал значений фактора
Тип дома	Данная корректировка вносится в цену аналогов при условии отличия материала стен объектов аналогов и объекта оценки. Более высоким спросом пользуются квартиры в монолитных и монолитно-кирпичных домах, затем в кирпичных, и в последнюю очередь, в панельных и блочных.	Согласно анализу рынка жилой недвижимости г. Хабаровска кирпичные дома стоят дороже панельных домов на 1-3%. Разница в стоимости кирпичных домов, монолитных/монолитно-кирпичных домов и в блочных домах не выявлена.
Вид из окон	Квартиры, чей вид из окон является панорамным, либо окна, расположены на сторону внутреннего двора, имеют стоимостное преимущество перед квартирами, чьи окна выходят на улицу (проспект, шоссе и прочие шумные магистрали).	Для массового современного жилья и жилья повышенной комфортности – отношение удельной цены квартиры с хорошими видовыми характеристиками к удельной цене такой же квартиры без видовых характеристик составляет от 3% до 10%.
Наличие балкона/лоджии	Наличие балкона/лоджии в квартире подразумевает увеличение ее стоимости по сравнению с квартирами, у которых данное улучшение отсутствует. Остекление балкона/лоджии и количество, является не существенным ценообразующим фактором и Оценщиком при расчете корректировки не рассматривался.	На основании проведенного опроса специалистов в области недвижимости (ООО «Тауэр», Агентство недвижимости «Подкова», компаний застройщиков), разница в стоимости квартир с наличием балкона/лоджии/веранды от квартир с отсутствием балкона/лоджии/веранды составляет 1-5%.
Наличие лифта в доме	Наличие либо отсутствие лифта в доме у объекта оценки влияет на стоимость объекта недвижимости. В многоэтажных домах, где имеется лифт стоимость квартир выше чем в домах с отсутствием данного улучшения.	На основании проведенного опроса специалистов в области недвижимости (ООО «Тауэр», Агентство недвижимости «Подкова», компаний застройщиков), разница в стоимости квартир в доме с наличием лифта от квартир в доме с отсутствием лифта составляет 1-3%.
Инженерное обеспечение	Наличие либо отсутствие отдельных систем коммуникации (отопление, канализация, горячее/холодное водоснабжение, электроснабжение) у объекта оценки и влияет на стоимость объекта недвижимости.	На основании проведенного опроса специалистов в области недвижимости (ООО «Тауэр», Агентство недвижимости «Подкова», компаний застройщиков), разница в стоимости по данному элементу составляет от 1 до 20% в зависимости от вида отсутствующего элемента.
Тип санузла	Предпочтительность выбора квартиры с отдельным санузлом выше, чем квартиры с совмещенным санузлом. У совмещенного санузла есть ряд недостатков, которые влияют на снижение стоимости квартиры: плохая вентиляция, отсутствие притока свежего воздуха, несоблюдение личной гигиены.	На основании проведенного опроса специалистов в области недвижимости (ООО «Тауэр», Агентство недвижимости «Подкова», компаний застройщиков), разница в стоимости квартир с отдельным санузлом выше квартир с совмещенным санузлом на 1-3%.
Высота потолков	Дома повышенной комфортности и сталинки имеют высоту потолков больше чем дома массовой современной и советской постройки.	На основании проведенного опроса специалистов в области недвижимости (ООО «Тауэр», Агентство недвижимости «Подкова», компаний застройщиков), диапазон поправки составляет 1% за каждые 60 см. разницы.
Техническое состояние	Техническое состояние является одним из основных ценообразующих факторов в сегменте жилой недвижимости.	В зависимости от качества отделки в г. Хабаровске было выявлено, что в среднем разница в стоимости квадратного метра квартир в различном состоянии составляет от 3,3 т.р./кв.м. - 20 т.р./кв.м. (Газета бесплатных объявлений «Презент», ООО «Таурус», ООО «Стройдизайн»).

Источник информации: Источник информации: Официальный сайт агентства недвижимости «Этажи» www.etaji.com; Информационный портал DVHAB.RU www.dvnovosti.ru; Официальный сайт Правительства Хабаровского края www.khabkrai.ru; Поисковая система Naydidom.com.

6 АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

Таблица 6.1.1. Градация ликвидности имущества

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
------------------------	---------	---------	--------

Примерный срок реализации, мес.	1 – 2	3 – 6	7 – 18
---------------------------------	-------	-------	--------

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

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

Таблица 6.1.2. Результаты анализа факторов, влияющих на ликвидность Объекта оценки

Наименование фактора	Результат анализа
Состояние рынка	Среднеразвитый
Привлекательность местоположения	Средняя
Физические характеристики (состояние) объекта	Без отделки / требуется капитальный ремонт
Масштаб (площадь) объекта	Стандартная
Иные факторы	-

По результатам анализа вышеперассмотренных факторов объект оценки обладает средней ликвидностью. Срок экспозиции составит 3 месяца.

7 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости. Наиболее эффективное использование объекта может отличаться от его текущего использования, в частности, может представлять собой ликвидацию.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

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

Юридическая разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями по зонаобразованию, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

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

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

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

В соответствии с ГК РФ собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания его членов семьи, размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое.

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

8 МЕТОДИКА ОЦЕНКИ

8.1 Основные этапы процесса оценки

Процесс оценки включает следующие действия:

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

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

8.2 Основные понятия и терминология

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

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

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

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

Вид стоимости определяется исходя из цели оценки, а также из предпосылок стоимости, представляющих собой исходные условия определения стоимости, формируемые целью оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Срок экспозиции объекта Оценки — период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) Объекта оценки, до даты совершения сделок с ним.

Ликвидность — характеристика того, насколько быстро можно продать по цене адекватной рыночной стоимости объект недвижимого имущества на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Риск ликвидности - это риск, связанный с отсутствием возможности реализовать объект недвижимости в необходимо короткие сроки по рыночной цене. Риск ликвидности в рамках данного отчета оценивается как разница между «истинной стоимостью» жилого помещения и его возможной ценой с учетом комиссионных выплат в процентном соотношении.

8.3 Выбор подходов к оценке

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

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

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

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

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

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

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

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

- возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
- период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
- соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения. Например, единицами сравнения являются:

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

Основные этапы сравнительного подхода:

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

В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

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

- 2) использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;
- 3) учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;
- 4) рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;
- 5) учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.

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

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

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

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

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

В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

Основные этапы доходного подхода:

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

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

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

- возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
- надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

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

Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий.

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

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

Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

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

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

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

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

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

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

Применение затратного подхода для определения рыночной стоимости объекта, расположенного в многоквартирном доме, по мнению Оценщика, является некорректным, поскольку строительство отдельно взятого помещения является объективно невозможным. Расчет же рыночной стоимости объекта пропорционально его объему в общем строительном объеме здания дает в высшей степени спорные результаты, т. к. такой подход не учитывает существенные отличия в стоимости строительства различных конструктивных элементов здания (фундаменты, подвальные и чердачные помещения, технические инженерные системы).

9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

9.1 Выбор объектов-аналогов

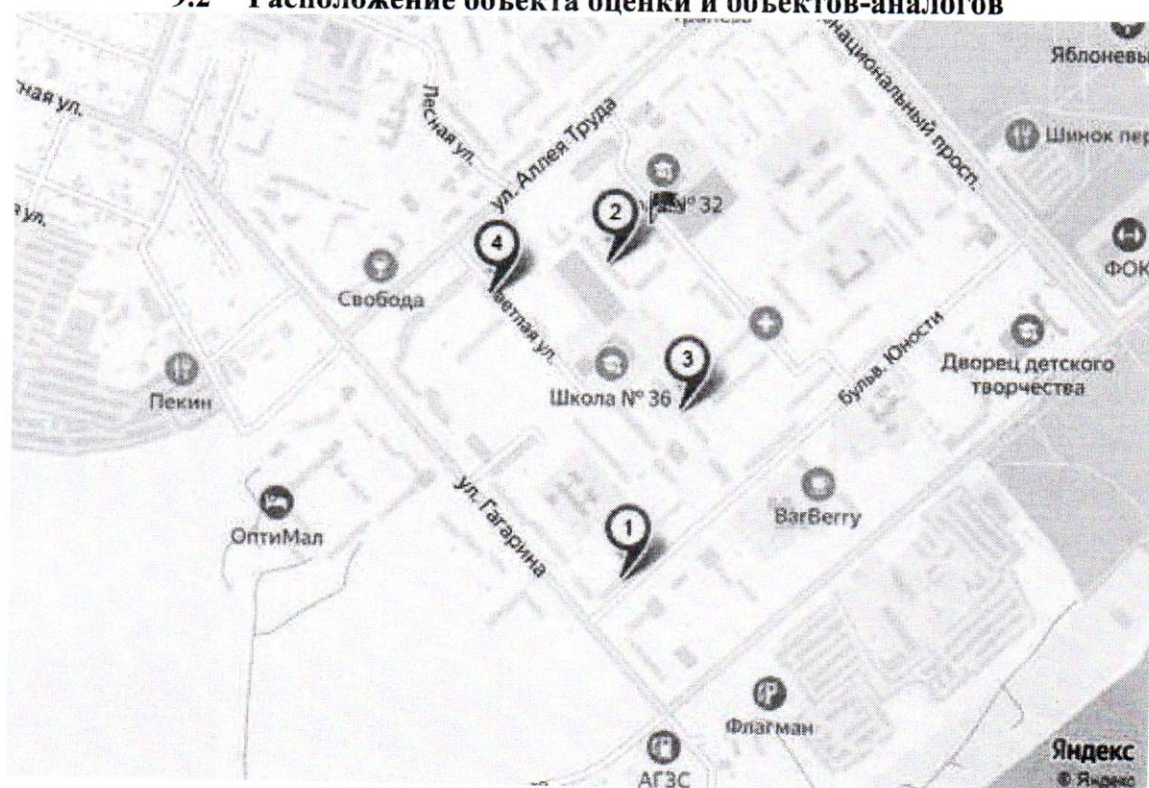
Сравнительный подход при оценке рыночной стоимости оцениваемой квартиры был реализован применением метода прямого сравнительного анализа продаж, который основывается на посылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т. е. основываясь на информации об аналогичных сделках.

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

Информационный портал по недвижимости "Вся недвижимость Хабаровска" - <http://vnh27.ru/>; Интернет-База объявлений - www.farpost.ru; Доска бесплатных объявлений Авито - www.avito.ru

В целях оценки Оценщиком анализировалась большая совокупность аналогов. Далее на основе предварительного анализа была подготовлена выборка наиболее близких аналогов, в стоимость которых вносились последовательные поправки для достижения их сопоставимости с оцениваемыми помещениями.

9.2 Расположение объекта оценки и объектов-аналогов



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

Метка	Адрес	Номер аналога
флажок	Хабаровский, Комсомольск-на-Амуре, Аллея Труда, 57 к 3, 148	Объект оценки
1	Комсомольск-на-Амуре, Хабаровский край, г Комсомольск-на-Амуре, б-р Юности, д 16	1
2	Комсомольск-на-Амуре, Хабаровский край, г Комсомольск-на-Амуре, ул Аллея Труда, д 57 к 4	2
3	Комсомольск-на-Амуре, Хабаровский край, г Комсомольск-на-Амуре, б-р Юности, д 12	3
4	Комсомольск-на-Амуре, Хабаровский край, г Комсомольск-на-Амуре, ул Аллея Труда, д 59 к 3	4

9.3 Обоснование корректировок

Корректировка на уторговывание.

Корректировка на уторговывание учитывает возможность торга и снижение стоимости путем переговоров продавца и покупателя в среднем на 1-10%. Корректировка учитывается при получении информации о возможности торга при прозвоне аналогов, консультаций с представителем риэлторской компании г. Хабаровска (риэлторская компания "Дабер", Шишкина Татьяна, 8-914-544-21-84), на основе текущей экономической ситуации, а так же на основе обзоров макроэкономических исследований различных сегментов рынка недвижимости, периодически публикуемых в специализированных печатных и Интернет изданиях.

Корректировка на вид сделки.

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

Корректировка на материал стен дома.

Корректировка на материал стен дома вносится в цену аналогов при условии отличия материала стен объектов аналогов и объекта оценки. В результате консультаций с риэлтором г. Хабаровска (риэлторская компания "Дабер", Шишкина Татьяна, 8-914-544-21-84), Оценщиком было выявлено, что на данный момент на рынке более высоким спросом пользуются квартиры в монолитных и монолитно-кирпичных домах, затем в кирпичных, и в последнюю очередь, в панельных и блочных. Поправка составляет 1-3%.

Корректировка на этаж.

Корректировка на этаж учитывает снижение стоимости объекта за счет расположения на крайних этажах здания, поправка определена на основе данных полученных в результате консультаций с риэлтором г. Хабаровска (риэлторская компания "Дабер", Шишкина Татьяна, 8-914-544-21-84) (стоимость квартиры, расположенной на первом этаже, меньше стоимости аналогичной квартиры, расположенной на среднем или верхнем этаже, на 1-5%. Разница в стоимости квартир на верхних и средних этажах составляет 1-3%. Поправка на последний этаж не вносится, если над этажом, на котором расположен аналог, есть технический этаж, который фактический и является крайним.

Корректировка на общую площадь.

Корректировка на общую площадь учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв.м.) с увеличением площади помещений в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше). вносится только в случае, если площадь объекта оценки отклоняется от площади аналога более чем на 15 кв.м (меньшие расхождения ничтожны). По данным, полученным в результате консультаций с риэлторами г. Хабаровска (риэлторская компания "Дабер", Шишкина Татьяна, 8-914-544-21-84), диапазон поправки составляет 2% за каждые 15 кв.м разницы в площади.

Корректировка на сан. узел.

Корректировка на санузел подразумевает предпочтительность выбора квартиры с отдельным санузлом перед совмещенным, корректировка основана на анализе информации полученной в результате консультаций с риэлтором г. Хабаровска (риэлторская компания "Дабер", Шишкина Татьяна, 8-914-544-21-84). Поправка составляет 1-3%.

Корректировка на летние помещения.

Корректировка на летние помещения подразумевает увеличение стоимости квартиры при наличии данного вида улучшения, поправка определена на основе данных полученных в результате консультаций с риэлтором г. Хабаровска (риэлторская компания "Дабер"), а так же при учете мнения экспертов-строителей. В среднем, различие стоимости квартиры с наличием балкона/лоджии/веранды от квартиры без данного улучшения составляет 1-5%.

Корректировка на местоположение.

Корректировка на местоположение. Данная корректировка не рассчитывалась, так как объекты аналоги не отличаются от объекта оценки по данному признаку.

Корректировка на наличие мебели.

Пожалуйста, укажите обоснование данной корректировки

Корректировка на качество отделки.

Учитывает разницу в качестве отделки объекта оценки по сравнению с качеством отделки аналогов. Величина поправки определяется экспертным путем, в соответствии со сложившимися на дату оценки цен на стройматериалы и работы специализированных организаций. Указывается в рублях.

Таблица 9.3.1. Корректировки на состояние внутренней отделки, руб./кв. м

Аналог/Объект	Без отделки / требуется капитальный ремонт	Под чистовую отделку	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	Хорошее состояние	Отличное (евроремонт)	Ремонт премиум класса
Без отделки / требуется капитальный ремонт	от 0	от -3000	от -5000	от -7000	от -9000	от -12000
Под чистовую отделку	от 3000	от 0	от -2000	от -4000	от -6000	от -9000
Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	от 5000	от 2000	от 0	от -2000	от -4000	от -7000
Хорошее состояние	от 7000	от 4000	от 2000	от 0	от -2000	от -5000
Отличное (евроремонт)	от 9000	от 6000	от 4000	от 2000	от 0	от -3000
Ремонт премиум класса	от 12000	от 9000	от 7000	от 5000	от 3000	от 0

Описание ремонтных работ

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

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

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

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

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

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

Внесение весовых коэффициентов

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

$$K = \frac{(1 - \frac{s_i}{\sum_{l=1}^n (s_l + 1)})}{\sum_{i=1}^n (1 - \frac{s_i}{\sum_{l=1}^n (s_l + 1)})}$$

где:

K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S_i – общее количество корректировок i-ого аналога;

9.4 Определение стоимости оцениваемого объекта недвижимости

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

1 827 591 (один миллион восемьсот двадцать семь тысяч пятьсот девяносто один) рубль, что по курсу ЦБ РФ на дату оценки составляет 29 038 (двадцать девять тысяч тридцать восемь) долларов США.

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки представлен в таблице ниже.

Таблица 9.4.1. Расчет рыночной стоимости объекта сравнительным подходом

Группы элементов сравнения, ед. изм.		Объект оценки		Расчет рыночной стоимости объекта оценки					
				Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4		
Адрес		Хабаровский Комсомольск-на-Амуре, Аллея Труда, 57 к 3, 148		Комсомольск-на-Амуре, Хабаровский край, г Комсомольск-на-Амуре, ул Аллея Труда, д 16 Юности, д 16	0,0%	Комсомольск-на-Амуре, Хабаровский край, г Комсомольск-на-Амуре, ул Аллея Труда, д 57 к 4	0,0%	Комсомольск-на-Амуре, Хабаровский край, г Комсомольск-на-Амуре, ул Аллея Труда, д 59 к 3	0,0%
Цена предложения, руб.		—		2 600 000		2 400 000		2 000 000	
Цена за 1 кв. м, руб.		—		38 806		40 336		34 662	
Уточнение		—		-2,0%		-2,0%		-2,0%	
Скорректированная цена предложения за 1 кв. м, руб.		—		38 030		39 529		38 748	
Вид сделки		Чистая продажа		Чистая	0,0%	Чистая	0,0%	Чистая	0,0%
Тип дома (материал стен)		Панель		Панель	0,0%	Панель	0,0%	Панель	0,0%
Этаж		1		1	0,0%	1	0,0%	1	0,0%
Площадь, кв. м		57,00		67,00	0,0%	59,50	0,0%	60,70	0,0%
Санузел		Раздельный		Раздельный	0,0%	Раздельный	0,0%	Раздельный	0,0%
Летние помещения		Отсутствуют		Лоджия	-1,0%	Лоджия	-1,0%	Отсутствуют	0,0%
Наличие мебели		Нет		Нет	0,0%	Нет	0,0%	Нет	0,0%
Общая процентная поправка				-3,0%		-3,0%		-4,0%	
Физическое состояние		Без отделки / требуется капитальный ремонт		Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	-5 000	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	-5 000	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	-5 000
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.				32 642		34 126		32 957	
Весовые коэффициенты				0.25		0.25		0.2222	
				Средневзвешенная стоимость 1 кв. м, руб.					
				Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб.					
				32 063					
				1 827 591					

10 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

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

С учетом вышеизложенного даны весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости:

Таблица 10.1.1. Согласование полученных результатов

Наименование подхода	Значение	Удельный вес	Удельное значение, округленно
Затратный подход	Не применялся	—	—
Сравнительный подход	1 827 591	1,0	1 828 000
Доходный подход	Не применялся	—	—

Источник: расчеты ООО "ДВОК"

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, Центральный округ, ул. Аллея Труда, д. 57, корп. 3, кв. 148, составляет: 1 828 000 (один миллион восемьсот двадцать восемь тысяч) рублей, что по курсу ЦБ РФ на дату оценки составляет 29 045 (двадцать девять тысяч сорок пять) долларов США

11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

$$C_{\text{л}} = \frac{C_{\text{р}}}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^{t_{\text{д}} \times m}} \times K_{\text{е}}$$

где,

$C_{\text{л}}$ – ликвидационная стоимость объекта оценки, соответствующая фиксированному периоду его экспозиции ($t_{\text{р}}$), который короче разумно долгого периода экспозиции (ден. ед.);

$C_{\text{р}}$ – рыночная стоимость объекта оценки (ден. ед.);

$t_{\text{д}}$ – продолжительность периода дисконтирования (лет);

m – количество периодов начисления процентов в течение года;

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

$K_{\text{е}}$ – поправочный коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта оценки.

Величина $t_{\text{д}}$, в свою очередь, рассчитывается по формуле:

$$t_{\text{д}} = t_{\text{рд}} - t_{\text{ф}}$$

где,

$t_{\text{д}}$ – продолжительность периода дисконтирования (лет);

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

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

В качестве годовой ставки дисконта принята среднерыночная среднесрочная ставка доходности рынка ГКО и ОФЗ на дату оценки, которая составляет 10,77% (Московская биржа. <http://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/>).

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

Таблица 11.1.1. Зависимость типа спроса от факторов.

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

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

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

Таблица 11.1.2. Определение исходных параметров для расчета скидки на ликвидность применительно к Объекту оценки.

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

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

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

Таблица 11.1.3. Расчет ликвидационной стоимости объекта оценки

Наименование	Значение
Рыночная стоимость (СР), руб.	1 828 000
Количество периодов начисления процентов в течение года (m)	12
Годовая ставка дисконта (i), %	10,77
Продолжительность разумно долгого периода экспозиции объекта (трд), лет	0,25
Продолжительность фиксированного периода экспозиции объекта (тл), лет	0,08
Коэффициент, учитывающий эластичность спроса по цене	0,85
Ликвидационная стоимость (Сл), руб. (округленно)	1 523 000

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

Таким образом, ликвидационная стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, Центральный округ, ул. Аллея Труда, д. 57, корп. 3, кв. 148, составляет: 1 523 000 (один миллион пятьсот двадцать три тысячи) рублей

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

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

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

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

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

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

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

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

13 СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

При подготовке данного Отчета Исполнителем были использованы нижеследующие материалы.

Данные, предоставленные Заказчиком (копии):

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2022/467956789 от 19.05.2022 г.;
- Технический паспорт жилого помещения (квартиры) по состоянию на 06.02.2007 г.;
- Задание на оценку;

Нормативные акты:

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

Стандарты оценки:

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

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

Научная литература:

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

14 Приложение 1. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ



**АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»**

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:
Монин Александр Александрович
(фамилия, имя и отчество)
ИНН 272107581175
(ИНН)

включен в реестр членов РОО:
09 июля 2007 года, регистрационный № 000192

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

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент  **Ю.В. Козырь**

0000078 *

ООО «АСО» г. Москва, 125080 г. проспект М.

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 020629-1

« 04 » июня 20 24.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Монину Александру Александровичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 04 » июня 20 21 г. № 202

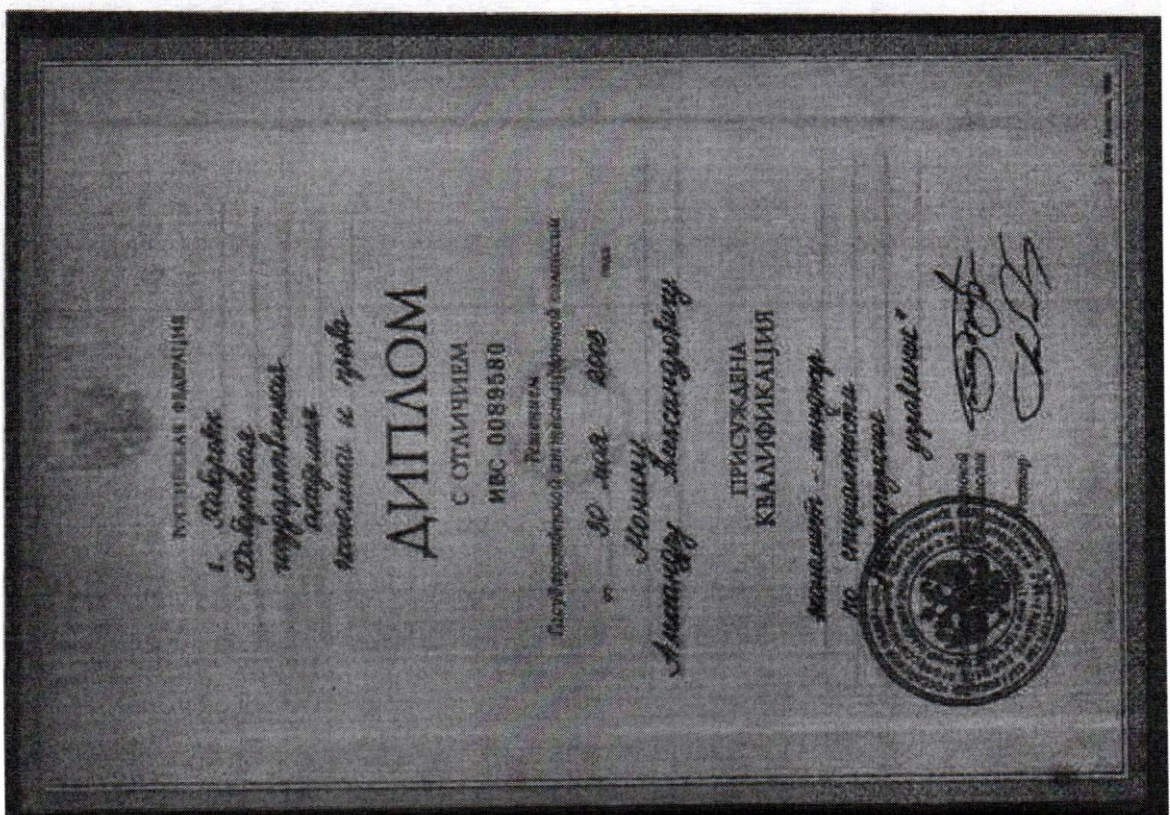
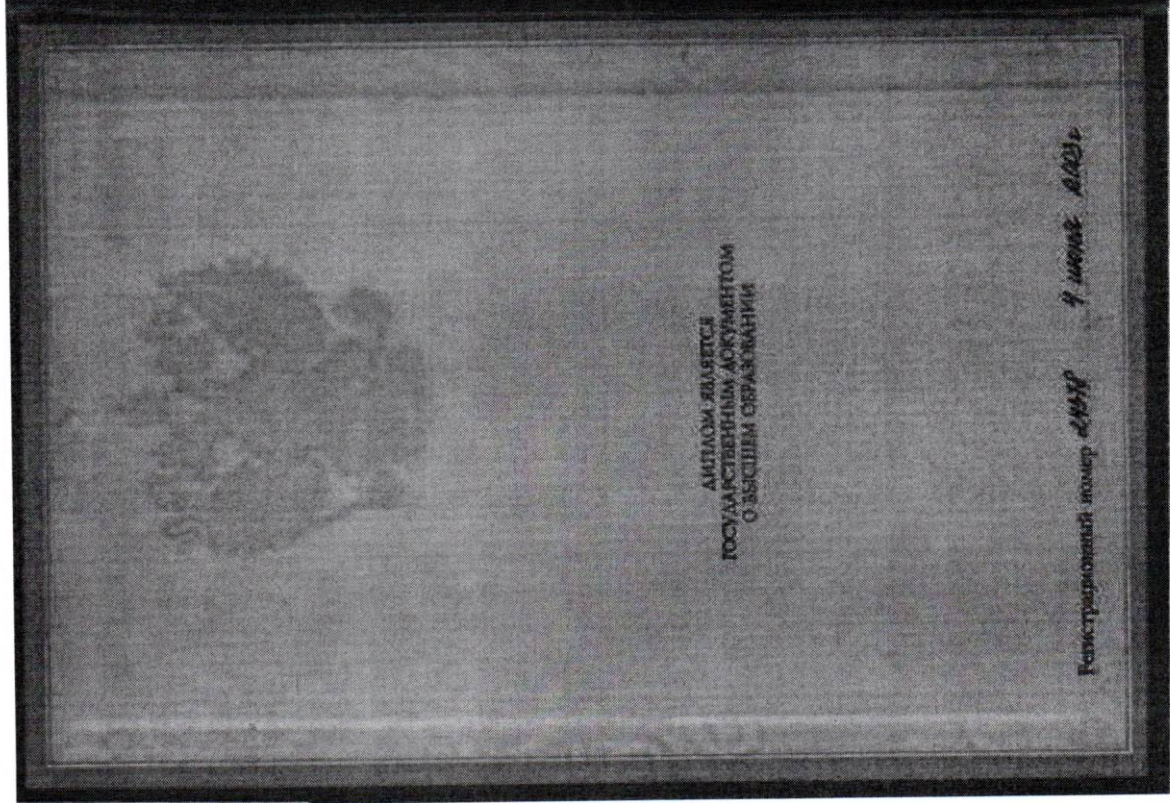
Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 04 » июня 20 24 г.

ИЗДАНИЕ 2011 г. № 12/2011



15 Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
№99/2022/467956789 от 19.05.2022 г.

Помещение							
(инд. объекта недвижимости)							
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____						
Всего разделов: _____							
Всего листов выписки: _____							
19.05.2022 № 99/2022/467956789							
Кадастровый номер:	27:22:0031401:3819						
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	27:22:0031401:263						
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют						
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют						
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:							
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:							
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют						
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют						
Сведения о кадастровом инженере:							
данные отсутствуют							
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют						
<table border="1"> <tr> <td>Государственный регистратор</td> <td></td> <td>ФГИС ЕГРН</td> </tr> <tr> <td>полное наименование должности</td> <td>подпись</td> <td>инициалы, фамилия</td> </tr> </table>		Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН					
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия					
М.П.							

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
№99/2022/467956789 от 19.05.2022 г.

Помещение			
(или, объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1 :	Всего разделов:
19.05.2022	№ 99/2022/467956789		
Кадастровый номер:		27:22:0031401:3819	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.		
Получатель выписки:	Виноградова Светлана Вячеславовна		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
№99/2022/467956789 от 19.05.2022 г.

ФГИС ЕГРН	
полное наименование органа регистрации прав	
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	
Сведения о характеристиках объекта недвижимости	
На основании запроса от 19.05.2022 г., поступившего на рассмотрение 19.05.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:	
Раздел 1	
Помещение	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____	Раздела 1
Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____
Всего листов выписки: _____	
19.05.2022 № 99/2022/467956789	
Кадастровый номер:	27:22:0031401:3819
Номер кадастрового квартала:	27:22:0031401
Дата присвоения кадастрового номера:	28.06.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	1083, нет, 27:22:00:57/3/001083:0148
Адрес:	Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, Центральный округ, ул. Аллея Труда, д. 57, корп. 3, кв. 148
Площадь:	57
Назначение:	Жилое помещение
Наименование:	Жилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	данные отсутствуют № 01
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	1900142.31
Государственный регистратор	
полное наименование должности	подпись
ФГИС ЕГРН	
инициалы, фамилия	
М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
№99/2022/467956789 от 19.05.2022 г.

Раздел 2

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

Помещение		(код, объект недвижимости)	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
19.05.2022	№ 99/2022/467956789		
Кадастровый номер:		27:22:0031401:3819	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Билалзаде Фарасат Агабала Оглы		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 27:22-0031401:3819-27/022/2019-10 от 19.08.2019		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3. 3.1.1.	вид:	Залог в силу закона	
	дата государственной регистрации:	19.08.2019	
	номер государственной регистрации:	27:22-0031401:3819-27/022/2019-11	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	на 206 месяцев	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Банк ВТБ (публичное акционерное общество), ИНН: 7702070139	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи от 08.08.2019	
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9. Правомысливание и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перевода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделок в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		

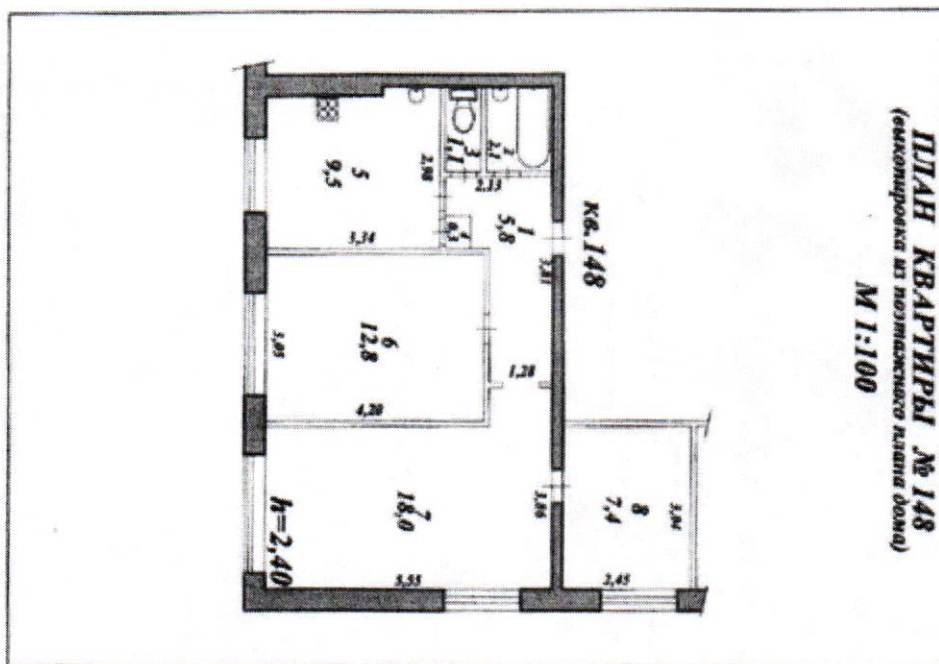
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
№99/2022/467956789 от 19.05.2022 г.

М.П.

[illegible]

Паспорт составлен по состоянию на 6 февраля 2007г.
(указывает дата обследования объекта учета).



I. Сведения о принадлежности

№ п/п	Собственник (фамилия, имя, отчество, паспорт, дата государственной регистрации права)	Дополнительные сведения (фамилия, имя, отчество, дата государственной регистрации права)	Дата (число, месяц, год)
1	Осипова Надежда Павловна	Дополнительные сведения (фамилия, имя, отчество, дата государственной регистрации права)	с/б/г/а

II. Элементы площади квартиры

№ п/п	Наименование помещения	Площадь (кв. м)	Итого		Площадь (кв. м)	Площадь (кв. м)
			общая	жилая		
1	Кухня	5,8	5,8	2,40		
2	Ванная	2,1	2,1			
3	Туалет	1,1	1,1			
4	Холл	0,3	0,3			
5	Спальня	12,8	12,8			
6	Жилая	18,0	18,0			
7	Жилая	7,4	7,4			
8	Жилая	7,4	7,4			
Итого по кв. № 148		57,9	58,2	18,8		

Задание на оценку

Приложение № 1
к Договору на оказание услуг по оценке имущества
от " 17 апреля 2020 г.

Задание на оценку

Объект оценки:		
Описание объекта оценки: (Приводится исчерпывающее описание объекта оценки, его технические характеристики в соответствии с правоустанавливающими документами)	Месторасположение (нахождение) Объекта оценки (город, район, улица, дом, кв.):	Имущественные права на объект оценки
Трехкомнатная жилая квартира, общей площадью 57 кв.м. Осмотр предмета оценки затруднен в связи с отказом собственника. Оценивать состояние (без отделки, требуется капитальный ремонт). Существующие ограничения (обременения) права: залог в силу закона в пользу ВТБ (ПАО).	Хабаровский край, Аляска Труды, д.57/3, кв.48	Право собственности
Цель оценки:	для банкротства	
Вид определяемой стоимости:	рыночная стоимость	
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	Обращение взыскания на Объект (-ы) оценки	
Дата оценки:	"08" декабря 2022	
Срок проведения оценки:	с "08" декабря 2022г. по "15" декабря 2022 г.	
Дата предоставления отчетов об оценке Представителю Заказчика	"15" декабря 2022 г.	
Стоимость услуг на оценку НДС не облагается , рублей РФ	2500 рублей РФ	
Контактная информация для проведения осмотра объекта оценки (Указывается контактная информация (телефон и ФИО собственников или их представителей и т.д.) для организации просмотра оцениваемого объекта)	Главный специалист ГРПА в г. Комсомольске-на-Амуре ОРИПА ОО РОО «Хабаровский» Филиала №2754 Банка ВТБ (ПАО) Яновка Оксана Александровна тел. +7-963-568-7037 681014, ДО "Джамги" г. Комсомольск-на-Амуре, пр. Победы 22	
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	Оценка объекта (ов) оценки проводится без проведения осмотра Представителем Исполнителя по фотографиям/материалам, предоставленным представителем Заказчика	

Представитель Банка ВТБ (ПАО)
Главный специалист ГРПА

О.А. Яновка

16 Приложение 3. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ

Аналог 1

09.12.2022, 11:41 3х, квартира бульвар Юности - Купить 3-комнатная, бульвар Юности 16 в Комсомольске-на-Амуре | FarPost

FarPost.ru Комсомольск-на-Амуре Подписки и избранное + Подать объявление Вход и регистрация

ФарПост • Недвижимость • Продажа квартир • Бульвар Юности 16 • 3-комнатная, бульвар Юности 16

4 декабря

3х, квартира бульвар Юности в Комсомольске-на-Амуре

★ Избранное 📄 Заметки ➦ Поделиться

2 600 000 Р
38,806 кв.м

От агентства недвижимости или посредника
Агентство Николай Викторович, компания "РОД ФА", Пенна 17
Продавец 2 года, 5 месяцев на сайте
Комсомольск-на-Амуре, проспект Пенна 17

Получить звонок

Спросить

Тип дома	панельный
Район	66 квартал
Адрес	бульвар Юности 16
Вид квартиры	3-комнатная
Ремонт	Без ремонта
Площадь по документам	67,0 кв. м
Этаж	1-й в 10-этажном здании
Балкон (лоджия)	Есть
Год ввода в эксплуатацию	1987
	Дом сдан
	✓ Подходит под ипотеку

Состояние и особенности квартиры

Трёхкомнатная квартира на первом этаже десятиэтажного панельного дома, с подвалом, под ремонт. Окна пластиковые, санузел и комнаты раздельно.

Одеж хорошая, собственник, подходит под любой вид расчёта, под ипотеку. Без долгов.

Рядом проходят улицы: бульвар Юности, Гагарина, Дзержинского, Аллея Труда.

Чтобы узнать более подробную информацию о техническом состоянии объекта или юридическом, либо обо всех условиях покупки за сертификаты или ипотеку, нужно просто позвонить по номеру телефона указанного в объявлении.

Николай

Если вам подходит квартира с такими параметрами, звоните:

- Николай найдёт актуальные, свежие квартиры и ответит на все вопросы;
- Узнает у продавца все технические и юридические детали, поможет Вас на просмотр;
- Проконсультирует по покупке и поможет провести сделку;
- При необходимости займётся продажей Вашей любимой квартиры или дома

Получить телефон

Спросить

Агентство Николай Викторович,
компания "РОД ФА", Пенна 17
Продавец 2 года, 5 месяцев на сайте
Комсомольск-на-Амуре, проспект Пенна 17
18 предложений

https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_flats/3h-kvartira-bulvar-ynosti-105521901.html

1/4

Аналог 3

09.12.2022, 11:31

Без торга. 3-комн. квартира. 60.7 м. 1/9 этаж бульвар Юности 12 - Купить 3-комнатная, бульвар Юности 12 в Комсом...

FarPost.ru

Комсомольск-на-Амуре

Подписки и избранное

+ Подать объявление



Вход и регистрация

Фирмост - Недвижимость - Продажа квартир - Бульвар Юности 12 - 3-комнатная, Бульвар Юности 12

707014 1000000

7 декабря

Без торга. 3-комн. квартира. 60.7 м. 1/9 этаж бульвар Юности 12 в Комсомольске-на-Амуре

★ Избранное

📌 Заметка

➡ Поделился

2 400 000 ₽

39 539 руб/м

От частного лица (собственник)

Ежегод

Продавец 3 месяца, 11 дней на сайте
Комсомольск-на-Амуре

Позвонить телефону

Спросить

Тип дома	панельный
Район	66 квартал
Адрес	бульвар Юности 12
Вид квартиры	3-комнатная
Сторона окон	запад, восток
Площадь по документам	60,7 кв. м
Этаж	1-й в 9-этажном здании
Балкон (лоджия)	Есть
Подъезд в эксплуатацию	1975

Дом сдан

✓ Подходит под ипотеку

Состояние и особенности квартиры

Продается шикарная квартира в жилом состоянии, на первом этаже, в центре 66го квартала. Собственник. Более 5 лет в собственности.

Цена окончная, без торга.

Удобная и функциональная планировка. Окна на запад и на восток. Общая площадь 60,7 кв.м. Кухня 7,7 кв.м, Гостиная 17,9 кв.м, две спальни по 12,7 кв.м., Большая лоджия 4 кв.м.

Батареи заменены на алюминиевые, окна пластиковые, установлена хорошая входная дверь. Заменены межкомнатные двери. Пол - ламинат, линолеум, оргалит. В гостиной ковер на всю комнату. Два встроенных шкафа. Лоджия отделана, установлены алюминиевые рамы.

В квартире остается вся мебель и техника. Кухонный гарнитур, стол кухонный, газовая плита, холодильник, стиральная машинка, микроволновка, два дивана, стенка в гостиной, письменный стол, тумбочки. Пианино.

Инфраструктура района развита. Во дворе детская площадка. Рядом школы № 36, 32, дошкольные учреждения, Дом творчества детей и молодежи, магазины, банки, автобусные остановки. Недалеко Драмтеатр, набережная, Вечный огонь, парк Перестроителей.

Агентам и риэлторам не звонить.

Показ только реальным покупателям

ЗАВЫШЕНИЯМИ НЕ ЗАНИМАЕМСЯ

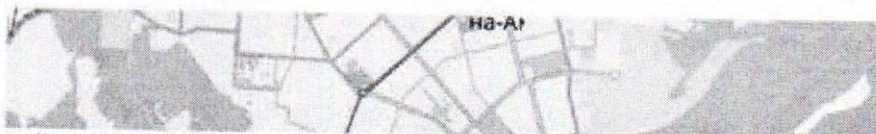


Позвонить телефону

Спросить

Ежегод

Продавец 3 месяца, 11 дней на сайте
Комсомольск-на-Амуре



https://www.farpost.ru/komsomolsk-na-amure/realty/sell_flat/bez-torga-3-komn-kvartira-60-7-m-1-9-etazh-bulvar-yunosti-12-104198963.html

1/14



№

на №

ДОВЕРЕННОСТЬ № 773000/97-Д

Российская Федерация
Хабаровский край, город Хабаровск,
Девятнадцатое сентября две тысячи двадцать второго года

Настоящей доверенностью Банк ВТБ (публичное акционерное общество), идентификационный номер налогоплательщика (ИНН юридического лица): 7702070139, основной государственный регистрационный номер (ОГРН): 1027739609391, дата государственной регистрации: 17 октября 1990 года, наименование регистрирующего органа: Государственный банк РСФСР, Генеральная лицензия № 1000, Свидетельство Московской Регистрационной Палаты за № 030.930 от 17 марта 1994 года, Свидетельство о внесении записи в единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 01 июля 2002 года, код причины постановки на учет (КПП): 784201001, адрес юридического лица: 191144, г. Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, дом 11, литер А (далее – Банк ВТБ (ПАО)), в лице управляющего операционным офисом «Региональный операционный офис «Хабаровский» Филиала № 2754 Банка ВТБ (публичное акционерное общество) в г. Хабаровске – вице-президента **Орлова Евгения Анатольевича** (22 апреля 1974 года рождения, место рождения: г. Дмитровград Ульяновская обл., паспорт серии 08 19 № 591632, выдан 24.05.2019 УМВД России по Хабаровскому краю, код подразделения 270-001, зарегистрирован по адресу: Хабаровский край, город Хабаровск, улица Гамарника, дом 19, квартира 17), действующего на основании Доверенности от четвертого августа две тысячи двадцать второго года № 350000/929-ДН, удостоверенной четвертого августа две тысячи двадцать второго года Рябовым Романом Васильевичем, нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за номером 77/660-н/77-2022-4-1939, уполномочивает

Яновку Оксану Александровну

(21.07.1979 года рождения, место рождения: гор. Комсомольск-на-Амуре Хабаровского края, паспорт серии 08 05 576533 выдан Отделом внутренних дел Центрального округа г. Комсомольска-на-Амуре Хабаровского края 21.02.2006, код подразделения 272-008, зарегистрирована по адресу: г. Комсомольск-на-Амуре, Аллея Труда, д. 34, кв. 2)
(далее – Представитель/Представители)

1. Представлять интересы Банка ВТБ (ПАО) в отношениях с органами государственной власти и местного самоуправления и иными юридическими и физическими лицами (резидентами и нерезидентами).
2. Совершать от имени Банка ВТБ (ПАО) в соответствии с Положением о внутреннем структурном подразделении Филиала следующие действия:
 - 2.1. Подписывать письма, уведомления, телеграммы, справки, требования, акты и иные документы органам государственной власти, в том числе налоговым органам, органам местного самоуправления, юридическим и физическим лицам:
 - 2.1.1. Письма должникам, страховой компании в случаях уступки прав требования по договорам (соглашениям) или купли-продажи залковых
 - 2.1.2. Письма о погашении просроченной задолженности.
 - 2.1.3. Письма, содержащие требования к должникам, нотариусу о досрочном истребовании задолженности, о расторжении договоров.
 - 2.1.4. Письма, направляемые должникам в случаях допущения ими просрочек по внесению страховых взносов, а также при предварительном уведомлении о наступлении срока оплаты страхового взноса по договорам страхования.
 - 2.1.5. Письма нотариусу (за исключением требования о досрочном истребовании задолженности), в государственные органы, власти и управления в случае смерти должника.
 - 2.1.6. Требования по включению суммы задолженности перед Банком в реестр требований ликвидируемых должников.
 3. В рамках работы по сопровождению кредитов (займов), кредитных линий, кредитором по которым является Банк ВТБ (ПАО), или по сопровождению кредитов (займов), кредитных линий по заключенным Банком ВТБ (ПАО) договорам об оказании услуг по сопровождению дебиторской задолженности третьих лиц, в рамках сделок по приобретению/продаже прав требования по кредитам (займам), залковых, а также в рамках работы с имуществом и имущественными правами, приобретаемыми/приобретенными Банком ВТБ (ПАО):
 - 3.1. Представлять интересы Банка ВТБ (ПАО) перед страховыми организациями, с которыми должники заключили договоры страхования, по любым вопросам, включая получение страхового возмещения.
 - 3.2. Подавать заявления и осуществлять иные действия, направленные на совершение нотариусом исполнительной надписи о взыскании задолженности в пользу Банка ВТБ (ПАО).
 - 3.3. Подписывать, представлять и получать документы (включая заявления, справки, банковские карточки, извещения, уведомления, реестры счетов), а также совершать иные действия необходимые для исполнения аккредитива в пользу Банка ВТБ (ПАО) как третьего лица.
 - 3.4. Требовать и получать от заемщиков/поручителей/залогодателей документы и информацию, обязанность по предоставлению которых вытекает из заключенных ими договоров
 - 3.5. Осуществлять мониторинг, осмотр заложенного имущества
 - 3.6. Представлять интересы Банка ВТБ (ПАО) при проведении переговоров и осуществлении иных мероприятий.
 4. Представлять интересы Банка ВТБ (ПАО) в отношениях с налоговыми органами по вопросам, связанным с получением выписок из Единого государственного реестра юридических лиц, Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей с

Филиал №2754
Банка ВТБ (ПАО)

ул. Муравьева-Амурского
д. 18, Хабаровск
680000, Россия

Телефон:
8 (4212) 41-24-24
Факс:
8 (909) 820-84-12

E-mail: KHAB-info@vtb.ru

правом передавать, получать, подписывать, в том числе электронной подписью, заявления, запросы, справки, выписки.

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

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

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

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

8. Заверять копии документов, предоставляемые внутренним структурным подразделениям Филиала органов государственной власти и местного самоуправления, Банку России (включая его территориальным учреждениям) и иным юридическим и физическим лицам;

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

Настоящая доверенность выдана без права передоверия и действительна по четвертое августа две тысячи двадцать пятого года.

Управляющий операционным офисом - вице-президент:

Слав Витальевич Никольский

Российская Федерация.

Хабаровский край город Хабаровск.

Девятнадцатого сентября две тысячи двадцать второго года

Настоящая доверенность удостоверена мной, Хабаровой Еленой Александровной, нотариусом нотариального округа город Хабаровск Хабаровского края. 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: № 27/133-н/27-2022-3-730.

Уплатено за совершение нотариального действия: 3500 руб. 00 коп.

Е.А.Хабарова



[Handwritten signature]



22.620.735