



ООО «Вишера-Оценка»
 Адрес: 614000, г. Пермь, ул. Ленина, 46а, оф. 3
 тел. 8(342)202-24-34
 сайт: <https://vishera-ocenka.ru/>
 e-mail: vishera.ocenka@bk.ru
 ИНН/КПП 5919851423/590201501
 ОГРН 1055906082671

ОТЧЕТ № 130/26

об оценке квартиры

Адрес: Российская Федерация, Пермский край, м.о. Губахинский, г. Губаха, пр-кт Ленина, д. 476, кв. 45

Адрес по ФИАС/ По заданию: Пермский край, г. Губаха, пр-кт Ленина, д. 476, кв. 45

Дата определения стоимости: 15.04.2026

Заказчик: ПАО Банк ВТБ

Земщик: Янов Александр Викторович

Исполнитель: ООО «Вишера-Оценка»

Дата составления: 16.04.2026

Пермь • 2026



1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1 Задание на оценку

Параметр	Значение
Объект оценки	Недвижимое имущество (трекремнитная квартира 61,60 кв. м), расположенное по адресу: Российская Федерация, Пермский край, м.о. Губахинский, г. Губаха, пр-кт Ленина, д. 476, кв. 45
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Недвижимое имущество (трекремнитная квартира 61,60 кв. м), расположенное по адресу: Российская Федерация, Пермский край, м.о. Губахинский, г. Губаха, пр-кт Ленина, д. 476, кв. 45 Кадастровый/условный номер: 59:05:0101033:1789
Характеристика Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, описывающие такие характеристики	Характеристики Объекта оценки приведены: Задание на проведение оценки Право собственности/ЕИРН Акт проверки состояния залога (недвижимость)
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности в соответствии со следующими документами: Договор купли-продажи объекта недвижимости с использованием кредитных средств, - от 25.06.2024
Наличие ограничений (обременений)	Ипотека в силу закона, Запрещение регистрации
Цель оценки	Определение стоимости Объекта оценки для банкротства
Предельная стоимость	Предельная для рыночной стоимости: сделка совершается с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичным для подобной категории объектов способом; предполагаемым использованием объекта оценки является его текущее использование (п. 17 ФСО № 9). Предельная для ликвидационной стоимости: в рамках предоставления кредита осуществляется передача объекта в качестве обеспечения в виде залога. По обстоятельствам невыполнения заемщиком условий предоставления кредита под залог недвижимости в рамках процедуры обращения взыскания на заложенное имущество объект будет реализован в условиях вынужденной продажи в течение ограниченного срока экспозиции (1 месяц).
Вид определяемой стоимости	Рыночная и ликвидационная
Дата оценки	15.04.2026
Специальные допущения, иные существенные допущения в соответствии с разд. II ФСО III, если они известны на момент составления задания на оценку	Отсутствуют
Ограничения оценки в соответствии с разд. III ФСО III, если они известны на момент составления задания на оценку	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 согласно заданию Б/в от 15.04.2026 на проведение оценки для банка ВТБ
Предполагаемые пользователи	ПАО Банк ВТБ

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, ИСПОЛЬЗОВАНИЕ 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 Фото материалы	14
4 ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ, АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	17
5 АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	21
6 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	23
7 МЕТОДИКА ОЦЕНКИ	24
7.1 Основные этапы процесса оценки	24
7.2 Основные понятия и терминология	24
7.3 Выбор подходов к оценке	25
8 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	29
8.1 Выбор объектов-аналогов	29
8.2 Расположение объекта оценки в объектах-аналогах	31
8.3 Обоснование корректировок	32
8.4 Определение стоимости оцениваемого объекта недвижимости	38
9 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	40
10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	41
11 СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	43
12 СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	44
13 Приложение 1. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ	46
14 Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА	54
15 Приложение 3. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ	68

ОТЧЕТ 130/26 от 16.04.2026

Параметр	Значение
результата оценки и отчета об оценке (помимо Заказчика оценка)	
Форма составления отчета об оценке	Электронный документ
Формы представления итоговой стоимости	В виде числа, в рублях Оценка стоимости производится без суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость
Порядок и сроки предоставления информации	Документы переданы 15.04.2026, срок проведения 3 (три) рабочих дня.
Особенности осмотра объекта	Доступ в квартиру не обеспечен заказчиком.
Предельная стоимость объекта	Оценщиком произведен внешний осмотр. Информация о состоянии внутренних помещений/коммунальных объекта предоставлена заказчиком. Описание конструктивных элементов приведено согласно технической документации.
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих выделения при проведении оценки)	Отсутствует

Оценка объекта проводится 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 Оценщики Ассоциация "РОО"

Федеральные стандарты оценки (ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО №7, ФСО №9) и стандарты и правила, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщики, 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).

КОПИЯ
 ВЕРНА

Руководитель филиала
 РОО «Пермский»

1.3 Сведения об Оценщике и Заказчике

Параметр	Значение
Исполнитель	ООО "Витера Оценка", ИНН 5919851423, ОГРН 103590682671 от 09.02.2005
Место нахождения Исполнителя	614000, г. Пермь, ул. Ленина, д.46а, оф.3
Почтовый адрес Исполнителя	614000, г. Пермь, ул. Ленина, д.46а, оф.3
Банковские реквизиты Исполнителя	р/с 4070281004970032803 в Пермском отделении 69840297 ЦАО Сбербанка БИК 045773603, к/с 30101810900000006603 614112, г. Пермь, ул. Моңастерская, 4
Контактная информация	Тел./факс (342)202 24 34, email vitera.otsenka@yandex.ru
Сведения о страховом полисе Исполнителя	Страховой полис №9222900587180, выдан ЦАО «РЕСО-Гарантия», страховая сумма 30 000 000 рублей, дата выдачи 28.10.2025, срок действия с 09.11.2025 по 08.11.2026.
Оценщик	Шапкина Эльвира Валентиновна Почтовый адрес Оценщика: 614015, г. Пермь, ул. Ленина, д.46а, оф.3 Трудовой договор № 6/н от 11.11.2016 E-mail vitera.otsenka@yandex.ru Номер контактного телефона: 89127827111
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Образование в области оценки по программе «Оценка собственности», специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», что подтверждается дипломом о профессиональной переподготовке ИП-4 №433735, выдан 20.05.2009 г. ГОУ ДПО «Институт повышения квалификации РМДПК»
Стаж в области оценочной деятельности	С 01.04.2008
Квалификационный аттестат	Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 638072-1 Дата выдачи аттестата: 07.06.2024
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Ассоциация "РООФ" Москва, улица Фридриха Энгельса дом 46, строение 2, подъезд 3, этаж 2, дата вступления 12.03.2016, дата выдачи св-ва 22.07.2020, номер в реестре СРО 006420
Сведения о страховом полисе Оценщика	ЦАО "РЕСО-Гарантия", страховой полис №92229005871246, страховая сумма 30 000 000 рублей, дата выдачи 28.10.2025, срок действия полиса с 09.11.2025 по 08.11.2026.
Приглашение в проведении оценки специалистом	Для проведения работ по оценке и привлечению других специалистов помимо указанного выдан Оценщика
Заказчик	ЦАО Яана ИТБ

ОГРНТ 13026 от 16.04.2026

2 ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

- Отчет содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что объект перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете. Мнение оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. На Исполнителя, на специалиста, Исполнителя не принимают на себя ответственность за последующие изменения рыночной стоимости Объекта, залогового, юридически в принудительном порядке, способные повлиять на стоимость Объекта оценки.
- В процессе проведения оценки Оценщик не проводит проверку полноты предоставленной информации, оценивая только на предмет ее достоверности в отношении фактов, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем изучения предоставленной информации.
- Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологическую, геологическую и иные виды аудитов.
- Передаваемый Заказчику Отчет, тираж или в результате, содержащийся в нем, предназначены для использования Заказчиком в целях, указанных в Задаче. Исполнитель не несет никакой ответственности перед третьими лицами за весь или любую часть Отчета.
- От Оценщика не требуется появляться в суде для свидетельствования иным способом по поводу проведенной оценки, кроме как по официально вызову суда.
- Все исходные данные по объекту оценки, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, предоставлены Заказчиком и считаются достоверными на основании предоставленного Оценщиком выданных предоставленных данных.
- Оценщик не проводит специальных исследований Объекта оценки в отношении его прошлого или текущего использования, а в отношении тех, которые необходимы для обеспечения достоверности Отчета как документа, подтверждающего наличие действительного назначения.
- В соответствии со ст. 149 Налогового кодекса РФ, реализация жилья, домов, жилых помещений, домов и жилых домов или помещений не подлежит обложению налогом на добавленную стоимость. Поэтому при расчете стоимости Объекта оценки НДС не учитывается.
- На полностью, или частично истинный Отчет об оценке и выданная на него не может быть выдана в какой-либо публичный документ, циркуляр или иным образом, и никаким образом не публикуется без письменного одобрения Оценщиком формы и содержания, в котором они могут повлиять.
- Согласно Задаче на оценку, итоговый результат оценки стоимости приводится без суждений о возможности траншах возврата, в котором, по мнению оценщика, может выдана эта стоимость.
- Права собственности на оцениваемый объект предоставляются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Истинность признается свободным, от кака бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под залог имущества, если иное не оговорено специально. В отсутствие документально подтвержденной ограниченной обременения (иному указанная в тексте отчета), в случае экологического нарушения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таковых при ограниченной обременении (иному указанная в тексте отчета).
- Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документацией. На Оценщика не лежит ответственность за обнаружение подобных фактов.
- Характеристики конструктивных элементов здания указаны на основании визуального осмотра и в соответствии с предоставленной Заказчиком документацией.
- Оценщиком проводится визуальный осмотр, доступ в внутренние помещения не обеспечен, в связи с чем, Оценка исходит из максимального возможного - составляет внутренняя помещений приравнивается, как среднее значение - требуется косметический ремонт. Стоимость может быть изменена после осмотра Объекта оценки, как в большую так и в меньшую сторону.
- На дату оценки был проведен мониторинг рынка жилья заданной оценочной структурой основанной на основном параметрировании (зданий, укомплектованности, количества комнат, местоположения и т.д.) с Объектом оценки. Оценка превышает в выводе что стоимость 1 кв.м. рыночного жилья варьируется в диапазоне от 33 000 руб. до 38 000 руб. при этом допущение данного класса жилья варьируется в диапазоне с Объектом оценка составляет 36 500 руб. за 1 кв.м., что средняя стоимость квартир, соответствующих с Объектом оценка составляет 36 500 руб. за 1 кв.м.

ОГРНТ 13026 от 16.04.2026

1.4 Основные факты и выводы

Параметр	Значение
Объект оценки	Недвижимое имущество (трехкомнатная квартира), расположенное по адресу: Российская Федерация, Пермский край, г. Губаха, пр-кт Ленина, д. 476, кв. 45, кадастровый/условный номер 59:05:0101033:1789
Адрес по ФИАС	Пермский край, г. Губаха, пр-кт Ленина, д. 476, кв. 45
Кадастровый/условный номер	59:05:0101033:1789
Правообладатели оцениваемого имущества	Янов Александр Викторович, Право собственности, дата получения права: 26.06.2024
Отражены ли (обременены) права	Ипотека в силу закона, Запрещено регистрации
Дата осмотра/фотофиксации	15.04.2026
Дата оценки	15.04.2026
Период проведения оценки	С 15.04.2026 по 16.04.2026
Основание для проведения оценки	Договор № 39/2024 от 11.01.2024
Отражены ли пределы применимости п.11 получаемого результата	
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке (НДС не облагается)	Сравнительный подход 847 000 руб. Должный подход, не применялся Затратный подход, не применялся
Рыночная стоимость Объекта оценки	1 847 000 (один миллион восемьсот сорок семь тысяч) рублей
Ликвидационная стоимость Объекта оценки	1 376 000 (один миллион триста семьдесят шесть тысяч) рублей
Оценщик	Шапкина Эльвира Валентиновна Шапкина Эльвира Валентиновна Директор

ОГРНТ 13026 от 16.04.2026

3 ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1 Описание Объекта оценки

Объектом оценки является трехкомнатная квартира, расположенная на 4-м этаже дома по адресу: Российская Федерация, Пермский край, г. Губаха, пр-кт Ленина, д. 476, кв. 45, кадастровый/условный номер 59:05:0101033:1789.

Характеристика месторасположения	
Административный округ	Пермский край / г. Губаха
Ближайшее шоссе	пр-кт Ленина — 190 м
Транспортная доступность	Хорошая
Ближайшая остановка общественного транспорта	ост. Губаха площадь
Расстояние до остановки общественного транспорта	150 м

Описание района расположения Объекта оценки		
Окружающая застройка	Жилая и коммерческая застройка	
Наличие и описание учреждений	Школа	Есть
	Склады	Есть
	Водоём	Нет
	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	Магазины, аптеки, места общественного питания, школы №1, Училищный детский садик и т.д.	
Экологическая обстановка	Относительно благоприятная (без/слабая загрязнённость)	
Средняя стоимость жилого класса недвижимости, руб./кв. м	36 500* (Аналитический отчет ООО "АЦ "Камчатка Долина")	
Наличие и тип автомобильной парковки	Организованная на придомовой территории	
Срок эксплуатации для ликвидационной стоимости, лет	1	
Состояние прилегающей территории	Хорошее	

Описание здания, видящегося	
Назначение жилого комплекса	Нет
Год постройки дома	1975 (https://dom.moskva.gov.ru/otkryto-kvartirnyy-763861)
Год последнего капитального ремонта	Нет данных

Секретарь ООО "РООФ Пермский" Д.Г. Чепкасов
15.04.2026 16:04:2026

КОПИЯ ВЕРНА

Копия выдана по личному бланку оценщика Шапкиной Эльвиры Валентиновны
 Серия дома

3.3 Место расположения Объекта оценки



© Яндекс Яндекс Карты

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

Метка	Адрес	Номер яналога
флажок	Пермский край, г Губаха, пр-кт Ленина, д 476, кв 45	Объект оценки

3.4 Фотоматериалы



ОБЗОР РА
ОЦЕН
ВНЕШН
Анализ внешнего об
наименование объект
Источники: М
Дет

9. Подъезд снаружи



10. Подъезд внутри



17. Входная дверь



18. Входная дверь



11. Подъезд внутри



12. Подъезд внутри



13. Подъезд внутри



14. Подъезд внутри



15. Подъезд внутри



16. Подъезд внутри



Руководитель ГрЗПА ОРПА
ООО «Пермский»
Д.Г. Чепкасов

КОПИЯ
ВЕРНА



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

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе на рынок недвижимости, а также на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, выявляющихся в рынке, в период, предшествующий дате оценки:

Источники: МОСКВА, 19 января. ТАСС.
Дефицит федерального бюджета РФ, согласно предварительной оценке Минфина, по итогам января - декабря 2025 года составил 5,645 трлн рублей, или 2,6% ВВП, сообщается на сайте министерства.
Источники: www.komzetanal.ru

Итог 2025 года заключается не столько в самой цифре роста ВВП в пределах 1%, сколько в изменении его качества и способности экономики справиться с неопределенностью. Ключевая особенность 2025 года — сужение спектра источников роста. «Со стороны компонентов спроса ситуация весьма сложная, но падает лишь потребительский, и то скорее «предкризисно», в ожидании повышения НДС и утильбора на автомобили», — констатируют в ЦМАКП.

Еще одним признаком структурной слабости становится снижающаяся инвестиционная активность. В результате экономика входит в 2026 год без признаков немедленного кризиса, но и без прежнего запаса устойчивости. Текущее значение своего опережающего индикатора входа российской экономики в рецессию, который рассчитывает ЦМАКП, особенно продолжало расти и подавать сигнал о том, что в горизонте ближайшего скользящего года (до июля 2026 года включительно) с высокой вероятностью эта рецессия состоится.

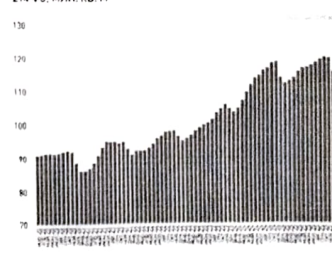
Источники: rg.runtelphx-gazeta.ru, https://reality.rbc.ru/news/6967fe399a7947733b936e17b0m?copy
По предварительным данным Минстроя, в 2025 году ввод жилья в России составил 107,6 млн кв. м, что почти соответствует уровню 2024 года (107,7 млн кв. м).

По итогам 2025 года в мегаполисах России вышло в продажу 387 новых жилых проектов — на 23% меньше, чем годом ранее. Об этом в поступившем в редакцию исследовании сообщили аналитики компании bnMAP.rg.

- В целом в 17 крупнейших городах России наблюдается падение по всем параметрам:
- на 23% сократилось число новых проектов, до 387 штук;
 - на 22% снизилось количество стартовавших корпусов в новых проектах, до 609 штук;
 - на 32% уменьшилось проектное количество квартир по корпусам, 135,6 тыс.;
 - на 38% сократилась проектная площадь жилья по стартовавшим корпусам, до 6,2 млн кв. м.

Источники: дом.рф

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



Стройки, млн. кв. м

(итоги 12 месяцев с 1 января в объеме объектов)

- Декабрь 2025 – 116,8 / 115,1 (98,5%)
- Сентябрь 2025 – 120,5 / 118,3 (98,2%)
- Декабрь 2024 – 114,7 / 111,9 (97,6%)

Изменение объемов строительства:

- за год (декабрь 2025 г. и декабрь 2024 г.) – рост на 1,8%
- за квартал (декабрь 2025 г. и сентябрь 2025 г.) – снижение на 3,7%

Источники: realty.ria.ru, realty.rbc.ru, комитет по аналитике РГР

По подсчетам компании «Дом.РФ», в 2025 году продажи новостроек в России по договорам долевого участия (ДДУ) выросли по сравнению с предыдущим годом на 6–11% — до 5–5,2 триллиона рублей. Главным в 2025 году стресс-фактором, отразившимся на всех отраслях экономики, стал длительный период высокой ключевой ставки Центробанка. На рынке новостроек его влияние усилилось дополнительным фактором — отменой всеобщей льготной ипотеки. Несмотря на то, что эта программа завершилась еще полтора года назад, последствия отмены наблюдались весь 2025 год.

Объем предложения (количество квартир), выставленных на продажу на вторичном рынке, в начале года увеличивался по всем городам России, во втором полугодии пал. В результате соотношение публичных ofert между вторичным и первичным рынками сложилось в пользу новостроек во всех мегаполисах РФ (60–70% на первичке против 30–40% на вторичке).

Главной причиной снижения предложения стало отсутствие дешевой ипотеки. Согласно мнениям сертифицированных аналитиков РГР, российский рынок жилья в 3–4-м кварталах 2025 года пережил небольшое оживление по спросу на фоне снижения ключевой ставки, а за ней и ставок по ипотеке, а также накопление денежной массы за год по высоким депозитным ставкам.

Рост средних цен предложения на вторичке в большинстве городов РФ за 2025 год не превышает годовой уровень инфляции. На вторичке продолжается вялый рост. Физы развивают российский рынок недвижимости в 2025 году — выжидают.

Изменение факторов спроса и предложения на региональном рынке жилья и их влияние на цены в настоящее время (4–й квартал 2025 г.)

С учетом изменившейся ситуации на рынках недвижимости городов и районов муниципальных образований Пермского края данное зонирование было пересмотрено в конце 2009 года, а затем в конце 2012 года и начале 2014 года, и в конце 2015 года (приведено ниже). На сегодняшний день актуальным является зонирование, обновленное в 2019 году. Оно рекомендовано к применению в целях оценки.

С точки зрения уровня развития рынков недвижимости (в первую очередь, в разрезе таких показателей, как объемы строящегося жилья и объектов коммерческой недвижимости) Пермский край является крайне моноцентричной территорией. Основной объем вводимого жилья достигается в большинстве муниципальных образований края за счет индивидуального жилищного строительства. Возведение новых многоквартирных объектов в крае за счет индивидуального жилищного строительства, наблюдается лишь в ряде крупных городов. Несмотря на то, что в 2013, 2014 и 2015 гг. в целом на территории Пермского края было введено более 1 млн кв. м жилья, доля индивидуального жилья в общем объеме ввода за эти 2 года составила практически 50%. Более чем в 25 ГО и МР (из 48-ми территорий) ввод жилья был обеспечен фактически полностью за счет индивидуального строительства.

Кроме того, уровень развития рынков недвижимости во многом зависит от деятельности градообразующих предприятий.

ОТЧЕТ 130/26 от 16.04.2026

Наибольшим коэффициентом уровня развития рынка недвижимости характеризуется Пермский городской округ. Наименьшие коэффициенты характеризуют уровень развития рынков муниципальных районов Коми-Пермского округа.

Реструктурирование ГО и МР по зонам в соответствии со статистической оценкой СМР (на 01.01.2019)

ЗОНА I	ЗОНА II		ЗОНА III		ЗОНА IV	
	наименование территории	площадь в га	наименование территории	площадь в га	наименование территории	площадь в га
Пермский ГО	Пермский МР	48,7	Камовский ГО	18,0	Сосновский МР	22,1
	Чайковский МР	11,8	Камовский МР	18,1	Чайковский МР	22,8
	Дзержинский МР	12,1	Видяевский ГО	18,2	Камовский МР	22,8
	Кремлевский ГО	12,8	Губахинский ГО	18,3	Березовский МР	22,7
	Чайковский ГО	12,9	Видяевский МР	18,3	Камовский МР	22,8
	Видяевский ГО	14,1	Камовский МР	18,7	Большинский МР	23,2
	Осинский МР	14,1	Чайковский МР	18,8	Сосновский МР	23,2
	Сосновский ГО	14,2	Камовский МР	19,3	Осинский МР	24,2
	Осинский МР	14,8	Видяевский МР	19,3	Осинский МР	24,2
	Камовский ГО	17,3	Камовский МР	20,2	Осинский МР	24,8
Камовский ГО	Сосновский МР	20,4	Осинский МР	24,9	Осинский МР	25,2
	Камовский МР	20,7	Осинский МР	25,2	Осинский МР	25,2
	Камовский МР	21,2	Камовский МР	25,3	Осинский МР	25,3
	Осинский МР	21,2	Осинский МР	25,3	Осинский МР	25,3
	Осинский МР	21,2	Осинский МР	25,3	Осинский МР	25,3
	Осинский МР	21,2	Осинский МР	25,3	Осинский МР	25,3
	Осинский МР	21,2	Осинский МР	25,3	Осинский МР	25,3
	Осинский МР	21,2	Осинский МР	25,3	Осинский МР	25,3
	Осинский МР	21,2	Осинский МР	25,3	Осинский МР	25,3
	Осинский МР	21,2	Осинский МР	25,3	Осинский МР	25,3

Ценообразующие факторы. Третий уровень подразумевает анализ конкретного объекта недвижимости в сопоставлении с аналогами по основным критериям на рынке в сложившейся ситуации. Ценообразующими факторами, которые непосредственно могут влиять на стоимость объекта оценки, являются количественные и ценовые показатели на конкретном сегменте рынка в разрезе местоположения, класса качества дома, стоимости оцениваемого помещения и пр.:

- Переданные права
 - Обременение объекта договорами аренды
 - Срочность и обязательные обременения
- Условия финансирования
 - Льготное кредитование продавцом покупателя
 - Платеж эквивалентом денежных средств
- Время продажи
 - Сроки экспозиции аналогов
 - Изменение цен во времени
- Условия продажи (торг)
 - Отличие цены предложения от цены сделки
- Местоположение
 - Престижность района
 - Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения
 - Доступность объекта (транспортная и пешеходная)
 - Качество окружающей (инфраструктура района)
- Общая площадь
 - Размер доступной площади
- Характеристики здания, в котором расположен Объект оценки
 - Общее состояние здания
 - Эксклюзивность

ОТЧЕТ 130/26 от 16.04.2026

ОТЧЕТ 130/26 от 16.04.2026

- Тип постройки
- Год постройки
- Характеристики внутренних помещений
- Этаж
- Наличие отделки, состояние отделки
- Коммуникации
- Наличие перепланировок
- Наличие балкона
- Наличие мебели

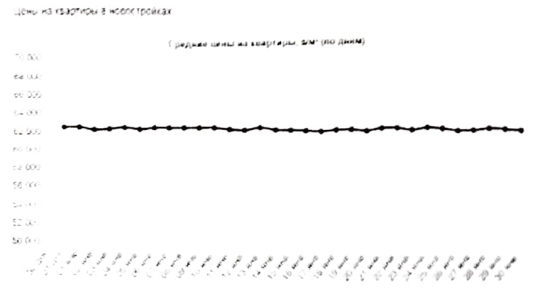
Анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость.

Влияние данных факторов не выявлено.
По состоянию на январь 2026 г. средняя стоимость квадратного метра жилья на вторичном рынке составляет 62 262 руб.

Цены на квартиры в Пермском крае вторичное жилье

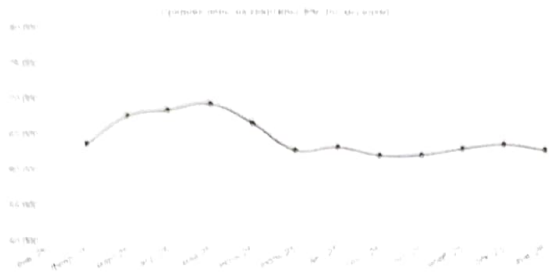
Средняя цена за январь 2026

62 262 руб/м²	± 1,51%	Без отделки, квартира		
Однокомнатные	2 195 333 руб	± 0,61%	68 956 руб/м²	± 2,28%
Двухкомнатные	2 650 667 руб	± 0,81%	58 603 руб/м²	± 0,43%
Трехкомнатные	3 800 000 руб	± 0,59%	62 122 руб/м²	± 0,12%
Четырехкомнатные			63 890 руб/м²	± 2,51%



ОТЧЕТ 130/26 от 16.04.2026





Динамика стоимости квартир в Пермском крае

Период	Цена за м²	Изменение цены за м²
январь 2026	62 290 е	-1,51%
декабрь 2025	63 221 е	+0,76%
ноябрь 2025	62 746 е	+1,30%
октябрь 2025	61 935 е	+0,00%
сентябрь 2025	61 922 е	+1,77%
август 2025	63 040 е	+0,76%
июль 2025	62 556 е	+1,34%
июнь 2025	66 445 е	+3,94%
май 2025	69 173 е	+1,22%
апрель 2025	68 336 е	+1,23%
март 2025	67 500 е	+6,07%
февраль 2025	63 636 е	+1,96%
январь 2025	62 412 е	

Источник: <https://www.realtymag.ru/permskiy-kray/kvartiry/prodazha/price>.

5 АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

Таблица 5.1.1. Градации ликвидности имущества

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

21

ОТЧЕТ 130/26 от 16.04.2026

6 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

Наиболее эффективным использованием представляется собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (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 законодательными актами по зонированию, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

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

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

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

В соответствии с ГК РФ собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания его членов семьи, размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое. Учитывая юридическую разрешенность, финансовую оправданность, наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки является его текущее использование в качестве жилого помещения.

23

ОТЧЕТ 130/26 от 16.04.2026

Источники: Методические рекомендации Комитета АРБ по оценке рыночной стоимости объектов недвижимости для целей залогов, утвержденные постановлением Комитета АРБ от 15.04.2025 № 10/2025-О.

Оценщиком был проведен анализ факторов, влияющих на ликвидность Объекта оценки, приведенный в таблице ниже.

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

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

По результатам анализа вышеперечисленных факторов объект оценки обладает средней ликвидностью. Срок экспозиции составляет 3 месяца.

22

ОТЧЕТ 130/26 от 16.04.2026

7 МЕТОДИКА ОЦЕНКИ

7.1 Основные этапы процесса оценки

Процесс оценки включает следующие действия:

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

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

7.2 Основные понятия и терминология

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

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

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

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

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

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

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

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

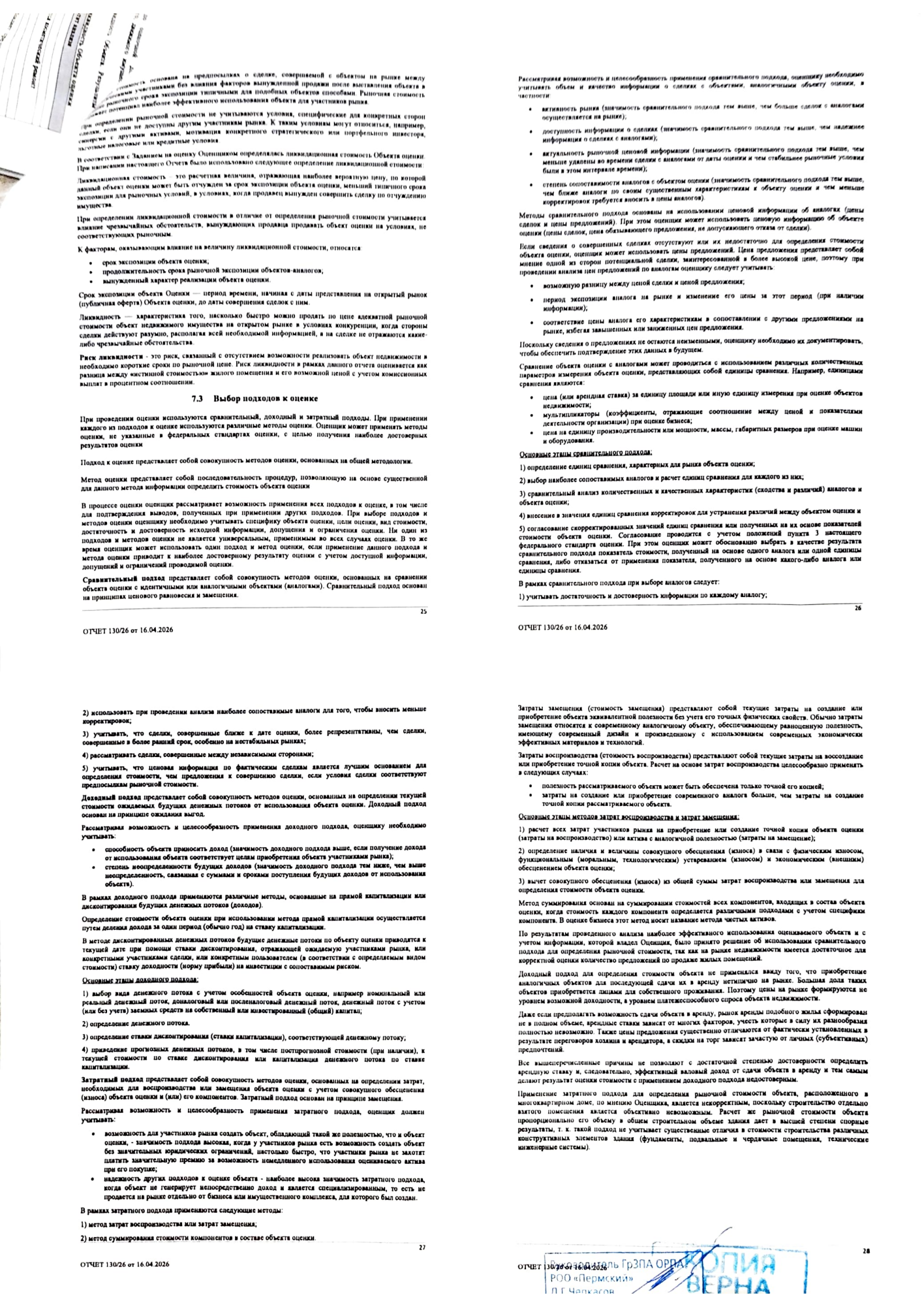
Рыночная стоимость объекта оценки (далее – рыночная стоимость) – наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются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

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

Руководитель ГрЗПА ОРПА
ОТЧЕТ 130/26 от 16.04.2026
РОО «ПЕРМСКИЙ КЛУБ»
Д.Г.Ченкасов

КОПИЯ
ВЕРНА

24



Основания на предположении о сделке, совершаемой с объектом на рынке между участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в продажу, являются значимыми для подобных объектов способами. Рыночная стоимость объекта наиболее эффективно использована 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, конкретные с другими активами, мотивация конкретного стратегического или портфельного инвестора, особые налоговые или кредитные условия.

В соответствии с Законом на оценку Оценщиком определяется 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 учитываются 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 необходимом коротком сроке по рыночной цене. Риск ликвидности в рамках данного отчета оценивается как разница между «книжной стоимостью» жилого помещения и его возможной ценой с учетом комиссионных выплат в процентном соотношении.

7.3 Выбор подходов к оценке

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

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

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

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достояность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Не 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 аналог 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 оценка может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена объявляющего 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, минтсервисной 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 предложениям.

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 (состава и различий) аналогов и объекта оценки;
- 4) внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и объектами аналогов;
- 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 достоятельность 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 и совершение сделки, если условия сделки соответствуют предположкам 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 неопределенности, связанные 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 участникам рынка, или конкретным участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определенным видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестицию 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 построгонозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализации денежного потока по ставке капитализации.

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного 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 участниками рынка не заплатят значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
- надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высокая 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 аналоговому объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономических эффективных материалов и технологий.

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

- 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 специфичных компонентов. В оценке бизнеса этот метод носит название метода чистых активов.

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

Доходный подход для определения стоимости объекта не применялся ввиду того, что приобретение аналоговых объектов для последующей сдачи их в аренду негитивно 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 предположить возможность сдачи объекта в аренду, рынок аренды подобного жилья сформирован не в полном объеме, арендные ставки зависят от многих факторов, учесть которые в силу их разнообразия полностью невозможно. Также цены предложения существенно отличаются от фактически установленных в результате переговоров хозяина и арендатора, в связи на торг зачисляет зачастую от личных (субъективных) предпочтений.

Все вышеперечисленные причины не позволяют с достоятельностью достоверности определить арендную ставку и, следовательно, эффективных валовой 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 строительною отдельно владеть помещением является объективно невозможным. Расчет же рыночной стоимости объекта пропорционально его объему в общем строительною объеме здания дает в высшей степени спорные результаты, т.к. такой подход не учитывает существенные отличия в стоимости строительною различных конструктивных элементов здания (фундаменты, подвальные и чердачные помещения, технические инженерные системы).



1. Старый фонд	Корректировочные ставки	аналог	
		штатное жилье	квартиры
объект оценки			
капитальные стены	1,00	1,15	1,33
штатное жилье	0,87	1,00	1,16
деревянные стены	0,75	0,87	1,00

При отсутствии различий корректировка не применяется.

Корректировка на этаж.

Этаж расположения квартиры является одним из значимых факторов для потенциальных покупателей жилья. Корректировка применяется согласно данным Справочника Оценщика (Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости. Квартиры - 2025 г., стр. 310-311).

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки	аналог	средний этаж	аналог	
			последний этаж	первый этаж
объект оценки				
средний этаж	1,00	1,04	1,10	
последний этаж	0,96	1,00	1,05	
первый этаж	0,91	0,95	1,00	

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности	аналог	средний этаж	аналог	
			последний этаж	первый этаж
объект оценки				
средний этаж	1,00	1,02	1,11	
последний этаж	0,98	1,00	1,09	
первый этаж	0,90	0,92	1,00	

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

Подправка на первый/последний этаж не вносится для малоэтажных жилых домов (2-3-этажные), поскольку в данном случае расположение на крайнем/среднем этаже не является существенным фактором.

При отсутствии различий корректировка не применяется.

Корректировка на кол-во комнат.

Учитывает разницу объектов, сопоставимых по общей площади, но отличающихся друг от друга по количеству жилых помещений (комнат). Корректировка применяется согласно данным Справочника Оценщика (Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости. Квартиры - 2025 г., стр. 270).

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки	аналог	аналог		
		1-комнатная	2-3-комнатная	4-и более комнатная
объект оценки				
1-комнатная	1,00	1,08	1,15	
2-3-комнатная	0,93	1,00	1,07	
4-и более комнатная	0,87	0,94	1,00	

33

ОТЧЕТ 130/26 от 16.04.2026

Аспект/Объект	Для отделки / требуется капитальный ремонт	Для отделки / требуется капитальный ремонт	Для отделки / требуется капитальный ремонт	Для отделки / требуется капитальный ремонт	Для отделки / требуется капитальный ремонт	Для отделки / требуется капитальный ремонт
Для отделки / требуется капитальный ремонт	от 0	от 4000	от 10000	от 20000	от 30000	от 40000
Для отделки / требуется капитальный ремонт	от 0	от 4000	от 10000	от 20000	от 30000	от 40000
Для отделки / требуется капитальный ремонт	от 0	от 4000	от 10000	от 20000	от 30000	от 40000
Для отделки / требуется капитальный ремонт	от 0	от 4000	от 10000	от 20000	от 30000	от 40000
Для отделки / требуется капитальный ремонт	от 0	от 4000	от 10000	от 20000	от 30000	от 40000
Для отделки / требуется капитальный ремонт	от 0	от 4000	от 10000	от 20000	от 30000	от 40000
Для отделки / требуется капитальный ремонт	от 0	от 4000	от 10000	от 20000	от 30000	от 40000
Для отделки / требуется капитальный ремонт	от 0	от 4000	от 10000	от 20000	от 30000	от 40000

ОТЧЕТ 130/26 от 16.04.2026

34

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности	аналог	аналог		
		1-комнатная	2-3-комнатная	4-и более комнатная
объект оценки				
1-комнатная	1,00	1,10	1,16	
2-3-комнатная	0,91	1,00	1,06	
4-и более комнатная	0,86	0,95	1,00	

При отсутствии различий корректировка не применяется.

Корректировка на общую площадь.

При оценке квартиры учитывается тот факт, что большая площадь объекта уменьшает стоимость квадратного метра. Данный факт связан с уменьшением ликвидности объекта при увеличении его площади. Корректировка применяется согласно данным Справочника Оценщика (Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости. Квартиры - 2025 г., стр. 303).

Площадь, кв.м	аналог			
	<30	30-50	50-90	>90
объект оценки				
<30	1,00	1,06	1,09	1,12
30-50	0,95	1,00	1,03	1,06
50-90	0,92	0,97	1,00	1,03
>90	0,89	0,94	0,97	1,00

При отсутствии различий корректировка не применяется.

Корректировка на местоположение.

Цена предложения недвижимости зависит от места расположения объекта оценки. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города, удобством положения для объектов недвижимости. Местоположение объекта характеризуется множеством факторов: расположение относительно основных улиц микрорайона, близость транспортных и пешеходных потоков, близость остановок общественного транспорта (количество маршрутов и их загруженность), инфраструктурой района. При расположении Объекта оценки и объектов аналогов в одной категории престижности корректировка составит 0.

Корректировка на качество отделки.

Учитывает разницу в качестве отделки объекта оценки по сравнению с качеством отделки аналогов. Величина подправки определяется экспертным путем, в соответствии со сложившимся на дату оценки цен на стройматериалы и работы специализированных организаций. Указывается в рублях. Ссылка на результаты исследования <https://ba.srg-it.ru/documents/Исследование.pdf>.

34

ОТЧЕТ 130/26 от 16.04.2026

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, черновая стяжка пола под устройство напольных покрытий (в полном объеме), прокладка теплых полов совместно с устройством стяжки, прокладка системы отопления (в полном объеме), подведение горячего и холодного водоснабжения (без комплектации и установки сантехники), 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 финишных материалов. На полу есть стяжка, подготовлен пол под укладку финишного покрытия (плитка, ламинат, линолеум). Подключена сантехника.

Под чистовую отделку. "Предчистовая отделка" - это состояние отделки квартиры, в которой произведены следующие работы: штукатурка стен, черновая стяжка пола под устройство напольных покрытий (в полном объеме), прокладка теплых полов совместно с устройством стяжки, прокладка системы отопления (в полном объеме), подведение горячего и холодного водоснабжения (без комплектации и установки сантехники), 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 финишных материалов. На полу есть стяжка, подготовлен пол под укладку финишного покрытия (плитка, ламинат, линолеум). Подключена сантехника.

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

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

Отличное (евроремонт). "Отличное" - это состояние отделки квартиры, в которой производился 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 признаками являются - «выровненные» 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 высшего класса. "Евроремонт" - это состояние отделки квартиры, при котором выполнены следующие работы: углы комнат проводятся под 90 градусов, - плоскости выровнены по вертикали и горизонтали; - произведен монтаж системы безопасности с домофоном и видеонаблюдением; - произведен монтаж электропроводки; - произведен монтаж систем вентиляции и кондиционирования; - произведен монтаж многоуровневых потолков. Евроремонт начинается с индивидуального дизайн-проекта. Дизайн-проект - это прежде всего чертежи, подбор материалов, комплектация мебелью и т.д. Производит монтаж сложных по конструкции стен, ниш, проемов, ароч, колонн, лепного декора. Утепляет и оштукатуривает сложные и балконы, обязательно ставят новые входные и внутренние двери, делают окна. При выполнении евроремонта не допускается применение отделочных материалов низкого качества, только высококачественные материалы от ведущих производителей. Используемые материалы должны быть произведены в европейских странах и приобретены в фирменных магазинах или у официальных дилеров.

Внесение весовых коэффициентов

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

Руководитель ГрЗПА ОРД
РОО «Перский»
Д.Г.Ченкасов

КОПИЯ
ВЕРНА

36

1. Индивидуальный отчет
 2. Индивидуальный отчет
 3. Индивидуальный отчет
 4. Индивидуальный отчет

10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для расчета ликвидационной стоимости объекта оценки, в данном Отчете использован метод Галасюка, 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:

$$C_d = \frac{C_p}{(1 + \frac{i}{m})^{t_d \times m}} \times K_e$$

где,

C_d – ликвидационная стоимость объекта оценки, соответствующая фиксированному периоду его экспозиции (t_d), который короче разумно долгого периода экспозиции (ден. ед.);

C_p – рыночная стоимость объекта оценки (ден. ед.);

t_d – продолжительность периода дисконтирования (лет);

m – количество периодов начисления процентов в течение года;

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

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

Величина t_d , в свою очередь, рассчитывается по формуле:

$$t_d = t_{pd} - t_f$$

где,

t_{pd} – продолжительность периода дисконтирования (лет);

t_f – продолжительность разумно долгого периода экспозиции объекта (лет);

t_f – продолжительность фиксированного периода экспозиции объекта (лет).

В качестве годовой ставки дисконта принята среднерыночная среднесрочная ставка доходности рынка ГКО и ОФЗ на дату оценки, которая составляет 14,42% (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 больше число потенциальных покупателей, тем выше эластичность спроса по цене на него. Чем выше степень специализации объекта, тем ниже эластичность спроса по цене на него.

Таблица 10.1.1. Зависимость типа спроса от факторов.

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Тип 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

41

ОТЧЕТ 13026 от 16.04.2026

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

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

43

Источники: 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 K_e в зависимости от подтипа спроса приведены в таблице ниже.

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

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

Источники: 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 средним уровнем специализации. Коэффициент, учитывающий эластичность спроса по цене, составляет 0,76.

Таблица 10.1.3. Расчет ликвидационной стоимости объекта оценки

Наименование	Значение
Рыночная стоимость (СР), руб.	1 847 000
Количество периодов начисления процентов в течение года (m)	12
Годовая ставка дисконта (i), %	14,42
Продолжительность разумно долгого периода экспозиции объекта (t _{pd}), лет	0,25
Продолжительность фиксированного периода экспозиции объекта (t _f), лет	0,08
Коэффициент, учитывающий эластичность спроса по цене	0,76
Ликвидационная стоимость (С _д), руб. (округленно)	1 376 000

Источники: 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: Российская Федерация, Пермский край, м.о. Губахинский, г. Губаха, пр-кт Ленина, д. 476, кв. 45, составляет: 1 376 000 (один миллион триста семьдесят шесть тысяч) рублей

42

ОТЧЕТ 13026 от 16.04.2026

12 СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

При подготовке данного Отчета Исполнителем были использованы нижеследующие материалы.

Данные, предоставленные Заказчиком (клиент):

- Задание на проведение оценки;
- Право собственности/ЕИРП;
- Акт проверки состояния залогов (недвижимость);

Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных:

- <http://dom.mingkh.ru/permykh-kray/gubaha/763861>
- по данным Выписки из ЕИРП
- Московская биржа. <http://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/>
- http://www.avito.ru/gubaha/kvartiry/3-k_kvartira_60_m_55_et_7916769532?context=H4dAAAAAAAAAA_wE_AMD_YT0yOntzOjEzOjIub2N0bFByaW9uXRS5JjU0A7CzoXOjI1JjU0E2OjU0JmU0NWURUjFTR3RWXNDJl9%3Imz8AAAAA
- http://www.avito.ru/gubaha/kvartiry/3-k_kvartira_58_m_35_et_7559351321?context=H4dAAAAAAAAAA_wE_AMD_YT0yOntzOjEzOjIub2N0bFByaW9uXRS5JjU0A7CzoXOjI1JjU0E2OjU0JmU0NWURUjFTR3RWXNDJl9%3Imz8AAAAA
- http://www.avito.ru/gubaha/kvartiry/3-k_kvartira_60_m_55_et_8024573964?context=H4dAAAAAAAAAA_wE_AMD_YT0yOntzOjEzOjIub2N0bFByaW9uXRS5JjU0A7CzoXOjI1JjU0E2OjU0JmU0NWURUjFTR3RWXNDJl9%3Imz8AAAAA
- http://www.avito.ru/gubaha/kvartiry/3-k_kvartira_60_m_35_et_7340053500?context=H4dAAAAAAAAAA_wE_AMD_YT0yOntzOjEzOjIub2N0bFByaW9uXRS5JjU0A7CzoXOjI1JjU0E2OjU0JmU0NWURUjFTR3RWXNDJl9%3Imz8AAAAA
- <http://opendata.mskrf.ru/opendata/7705851331-egdn>
- <http://mapr.yandex.ru>
- <http://residdata.ru/city/perm>
- Аналитический отчет ООО «АЦ "Камская Долина"»
- <http://www.rfofmagkh.ru/>

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 «Валы 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;

44

Руководитель ГрЗПА ОРП
 ОТЧЕТ 13026 от 16.04.2026



- 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 оценщиков Ассоциация «РОО»

Федеральные стандарты оценки (ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО №7, ФСО №9) и стандарты и правила, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, 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.: СПббУТУ, 1997.
- Оценка рыночной стоимости недвижимости / Под ред. В. М. Рутайзера. Учебно-практическое пособие. — М.: Дело, 1998.
- Федотова М. А., Уткин Э. А. Оценка недвижимости и бизнес / М. А. Федотова, Э. А. Уткин. — М., 2002.
- Галасюк В. В., Галасюк В. В. «Практические аспекты учета фактора эластичности спроса по цене при определении ликвидационной стоимости объектов оценки и характеристика их ликвидности». Вестник оценки. — 2003 г. - №4 — С.28-33

13 Приложение 1. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ

**АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»**


СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:
Шипкова Эльвина Ваниевна
(ф.и.о. полностью)
ИНН 590612594961
(ИНН)

**включен в реестр членов РОО:
12 марта 2010 года, регистрационный № 006420**

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

0001819 *

45

ОТЧЕТ 130/26 от 16.04.2026

46

ОТЧЕТ 130/26 от 16.04.2026



ПОЛИС
к договору страхования ответственности оценщика
№ 922/2907611246

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между «АССОЦИАЦИЕЙ ОЦЕНЩИКОВ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ» (ИНН: 590612594961) с заказчиком именем Страхователя, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страхователем 21 июля 2021 года (далее по тексту - «Правила страхования»)

Дата выдачи полиса: 29 октября 2025 г. Валида страхования: Российская рубль

Страхователь: Шипкова Эльвина Ваниевна
Адрес: 618601, Пермский край, Пермь, ул.Южная д.80 кв.133;
Дата рождения: 10.09.1986;
Паспорт: 5710 628947 выдан Отделом УФМС по Пермскому краю в Магистратском районе Пермь от 03.08.2015 г.

1. Срок действия полиса: с 00 часов 00 минут 09.11.2025г. по 24 часа 00 минут 09.11.2026г.

2. Объект страхования: 2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, вытекающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая административную оценку), и (или) третьим лицам
2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договору, заключенному с заказчиком, в соответствии с валидной/подтвержденной запиской (сертификатом) об образовании, и были приняты заказчиком в период, начиная с 09.11.2018 года.

3. Страховый случай: 3.1. Страховым случаем является установленный вступлением в законную силу решением арбитражного суда или приговором Страхователем факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя (ошибочная) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба.
3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), являющихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.

4. Страховая сумма: 30.000.000 (Тридцать миллионов) рублей

5. Франшиза: Страхование осуществляется без франшизы

6. Страховая премия: 6800 (Шесть тысяч восемьсот) рублей

7. Порядок оплаты страховой премии: Согласно Договору страхования

8. Прилагаемые документы: - Приложение 1. Заявление на страховую ответственность оценщика
- Договор страхования ответственности оценщика №922/2907611246 от 29.10.2025г.

9. Подпись Страхователя:  **Шипкова Эльвина Ваниевна** Код 3792047

Исполнитель (страховщик) - Ассоциация «Русское общество оценщиков»

Страхователь:  **Шипкова Эльвина Ваниевна**

По номеру документа №11-Д-2411-1-022-2907611246 от 29.10.2025г.

20 10 2025г.

47

ОТЧЕТ 130/26 от 16.04.2026

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 038072-1 от 07 июля 20 24

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по подразделению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Шипковой Эльвине Ваниевне**

на основании решения Федерального бюджетного учреждения «Регистрационный центр»

от 07 июля 20 24 № 352

Директор  А.С. Бужкин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до 07 июля 20 27г.

Руководитель ГрЗПА ОРПА
РОО «Пермский»
Д.Г.Чепкасов

КОПИЯ
ВЕРНА

48