

УТВЕРЖДЕНО:

Представитель Банка ВТБ (ПАО)
ХОХЛОВ АЛЕКСАНДР
НИКОЛАЕВИЧ

Доверенность №776000/1583-Д
от «21» МАРТА 2018 г.



ПОРЯДОК И УСЛОВИЯ

ПРОВЕДЕНИЯ ТОРГОВ ПО РЕАЛИЗАЦИИ ПРЕДМЕТА ЗАЛОГА

Гордеев Алексей Валерьевич

ОГЛАВЛЕНИЕ

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

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 Нижегородской области по делу № А43-38131/2019 от 29.06.2020 года введена процедура реализации имущества.

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

2. Сокращения и Термины

2.1. **Должник** – Гордеева Алексея Валерьевича (д.р. 24.07.1986, м.р.: гор. Горький, ИНН 525716818402, СНИПС 122-347-220 14, адрес: 603116, г. Н. Новгород, ул. Зиминая, д. 39, кв. 62).

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 623/1050-0000760-301 от «29» ноября 2017 года. Права Залогового кредитора в отношении Имущества подтверждены определением Арбитражного суда Нижегородской области по делу № А43-38131/2019 от «16» декабря 2019 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 любыми, 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 признанное участником торгов.

3. Подготовка к торгам

3.1. Согласно отчету об оценке ООО ПЦФКО №2020/2141 от 17.07.2020г. рыночная стоимость Имушества составляет 1 900 000,00 рублей.

Таким образом, начальная цена продажи Имушества на первых торгах составляет 1 900 000,00 (Один миллион девятьсот тысяч) рублей.

3.2. Состав Имушества:

№ лота	Наименование	Начальная стоимость на первых торгах, руб.
1	Недвижимое имущество (двухкомнатная квартира 42,90 кв. м), расположенное по адресу: г. Нижний Новгород, ул. Героя Рабцова, Д. 7, кв. 20	1 900 000,00

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

3.4. Продажа Имушества 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 Имушества на Повторных торгах;

3.4.4. Проведение торгов посредством публичного предложения.

3.5. Продажа предмета залога осуществляется в соответствии с Приказом Минэкономразвития и в порядке, установленном пунктами 4, 5, 8 - 19 статьи 110, статьей 138, пунктом 3 статьи 111, статьей 213.26. и 213.27 Закона.

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

3.7. Порядок проведения торгов по продаже Имушества 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 – (Тяжелов Игорь Владимирович).

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 Имушество 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 Имушества Должника в ЕФРСБ¹;

3.15.2. Подготавливает договор о задатке и проект договора купли-продажи;

3.15.3. Заключает договор о проведении открытых торгов с Оператором электронной площадки;

3.15.4. Предоставляет Оператору электронной площадки документы и сведения, установленные Приказом Минэкономразвития, необходимые для регистрации и предоставления заявки для регистрации и проведения электронных торгов;

3.15.5. Подписывает протокол об определении участников торгов и направляет в день его подписания Оператору электронной площадки;

3.15.6. Утверждает протокол о результатах проведения торгов;

3.15.7. Направляет в течение 3 (трех) рабочих дней со дня заключения договора купли-продажи сведения, определенные Приказом Минэкономразвития, в ЕФРСБ.

3.16. Информационное сообщение о проведении торгов должно быть опубликовано, в ЕФРСБ² не менее чем за 30 (тридцать) дней до даты проведения торгов.

3.17. С момента начала приема заявок Организатор торгов предоставляет каждому заинтересованному лицу возможность предварительного ознакомления с составом Имушества и условиями продажи, а также с иной имеющейся у него информацией о выставленном на продажу Имушестве.

3.18. Для участия в торгах Заявитель должен внести задаток в размере 20 (двадцати) процентов от начальной цены продажи Имушества (соответствующего лота) на счет, определенный Организатором торгов и указанный в сообщении о

¹ Публикация возможна также в официальном издании, если это требуется для эффективной реализации Имушества должника.

² Публикация возможна также в официальном издании, если это требуется для эффективной реализации Имушества должника.

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, одновременно подавшие Оператору электронной площадки заявку на участие в торгах и представившие надлежащим образом оформленные документы в соответствии с перечнем, опубликованным 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 счет, 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 размещения 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 ранее предложением о цене Имущества Должника, поступившем 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.

7

- 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 финансово 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 предпринятия 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 финансово 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 установленный 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

8

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 переисплатить денежные средства в размере, определяемом в соответствии со ст. 138 и ст. 213.27 Закона, на специальный банковский счет, указанный в уведомлении.

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

8. Проведение торгов посредством публичного предложения

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

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

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

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

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

9

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

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

8.8. Публичное предложение должно содержать условие поэтапного снижения стоимости Имущества в пределах отдельных сроков (периодов). Начало и окончание срока определены календарными днями, отсчитываемыми с момента публикации информационного сообщения в ЕФРСБ³. 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 (резидентами и нерезидентами РФ) путем направления заявок на участие в торгах, на условиях, содержащихся в Публичном предложении, при условии одновременной уплаты в установленный срок задатка (в размере 20% от суммы предложения) на счет, указанный в сообщении.

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

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

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

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

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

8.12.3. Номер контактного телефона, адрес электронной почты Заявителя;

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

8.12.5. Заявка направляется Оператору электронной площадки и Должнику

³ Публикация возможна также в Официальном издании, если это требуется для эффективной реализации Имущества должника.

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 Имушества за собой;

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 Имушества Должника, посредством публичного предложения представили в установленный срок заявки, содержащие различные предложения о цене Имушества Должника (но не ниже начальной цены продажи Имушества Должника), право приобретения Имушества Должника принадлежит Претенденту, предложившему максимальную цену за это Имушество.

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

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

Финансовый управляющий



Тяжлов Игорь Владимирович

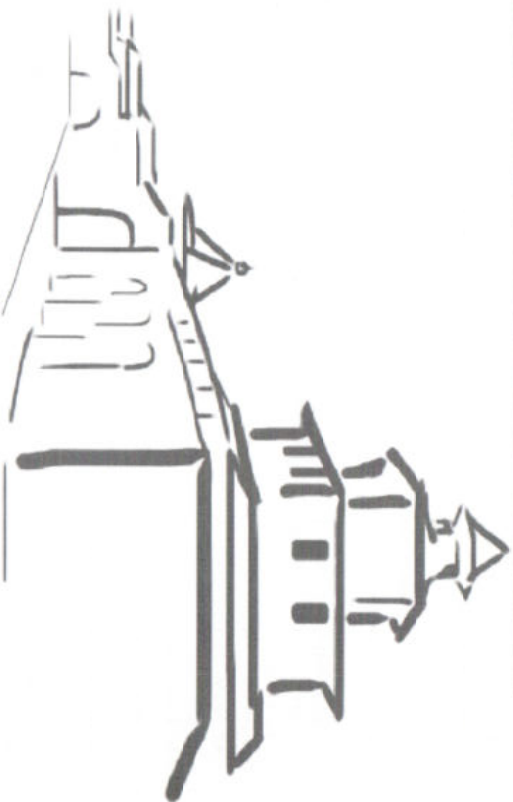
Пронумеровано, прошнуровано 12 листов

Представитель по доверенности

 / Кокорев И



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ



ОТЧЕТ № 2020/2141

об оценке квартиры

Адрес: г. Нижний Новгород, ул. Героя
Рабева, д. 7, кв. 20

Дата определения стоимости: 15.07.2020

Заказчик: Банк ВТБ (публичное акционерное общество)

Земщина: -

Исполнитель: Общество с ограниченной ответственностью "Приволжский
центр финансового консалтинга и оценки"

Дата составления: 17.07.2020

Нижний Новгород • 2020

ПЦГДКО

ПРИВОЛЖСКИЙ ЦЕНТР
ФИНАНСОВОГО
КОНСАЛТИНГА
И ОЦЕНКИ



Оглавление

1	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	3
1.1	Задание на оценку	3
1.2	Применяемые стандарты оценки	4
1.3	Сведения об Заказчике и Заявителе	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	Место расположения Объекта оценки	12
3.3	Фотографии Объекта оценки	13
4	ОБОЗР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	16
5	ОБОЗР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	16
4.1	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объекта оценки	16
4.2	Классификация объектов жилой недвижимости	16
4.3	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	19
4.4	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объекта оценки	19
4.5	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цену объектов	21
4.6	Выбор ценообразующих факторов. Расчетное обоснование ценообразующих факторов и степень их влияния на стоимость жилой недвижимости	21
4.7	Основные выводы	23
6	АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	23
7	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	24
8	МЕТОДИКА ОЦЕНКИ	25
8.1	Основные этапы процесса оценки	25
8.2	Основные понятия и терминология	25
8.3	Выбор подхода к оценке	26
9	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	28
9.1	Выбор объектов-аналогов	28
9.2	Обоснование корректировок	30
9.3	Выявление стоимости оцениваемого объекта недвижимости	36
10	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	38
11	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	39
12	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВЫЙ ДОГОВОР	41
13	СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	42
14	Приложение 1. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ	43
15	Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА	55
16	Приложение 3. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ	61

1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ**1.1 Задание на оценку**

Параметр	Значение
Объект оценки	Недвижимое имущество (двухкомнатная квартира 42,90 кв. м), расположенное по адресу: г. Нижний Новгород, ул. Героя Рыбаева, д. 7, кв. 20
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Недвижимое имущество (двухкомнатная квартира 42,90 кв. м), расположенное по адресу: г. Нижний Новгород, ул. Героя Рыбаева, д. 7, кв. 20
Характеристика Объекта оценки и его оценываемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документа, содержащие такие характеристики	Кадастровый/условный номер: - Характеристики Объекта оценки приведены: Задание на оценку. Техническая документация
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	См. приложение №2 Право собственности в соответствии со следующими документами:
Наличие ограничений (обременений)	Ипотека в силу закона
Цель оценки	Определение рыночной и ликвидационной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Для реализации (Банком, земашиком)
Вид определяемой стоимости	Рыночная и ликвидационная
Срок экспозиции для ликвидационной стоимости, мес.	1
Дата оценки	15.07.2020
Период проведения оценки	С 15.07.2020 по 17.07.2020
Порядок и сроки предоставления информации	Необходимые для оценки материалы и информация переданы Заказчиком в день заключения договора
Допущения, на которых должна основываться оценка	Все исходные данные по объекту оценки, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, предоставлены Заказчиком и считаются достоверными. 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. Передаваемый Заказчику Отчет, так же как и результаты, содержащиеся в нем, предназначены для использования Заказчиком в целях, указанных в Задании на оценку. Оценщик не несет никакой ответственности перед третьими лицами за весь Отчет или любую его часть. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда. Права собственности на оцениваемый объект предоставляются полностью соответствующими требованиям законодательства,

3

Параметр	Значение
Препятствия к осмотру объекта	если иное не оговорено специально. Имущество оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под залогом имущества, если иное не оговорено специально. 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.
Особенности осмотра объекта	Оценщик не проводил осмотра внутренних помещений в связи с невозможностью обеспечить доступ к осмотру жилого помещения. Осмотр внешнего вида дома проводился в светлое время суток при естественном освещении без использования поддельного, диалогического и контрольно-измерительного оборудования.
Необходимость привлечения отравляющих экспертов (специалистов, обладающих профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	Отсутствуют

1.2 Применяемые стандарты оценки

- Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 297 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»;
- Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 298 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»;
- Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 299 (ред. от 06.12.2016) «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»;
- Федеральный стандарт оценки от 25.09.2014 № 611 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»;
- Федеральный стандарт оценки от 01.06.2015 № 327 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)»;
- Федеральный стандарт оценки от 17.11.2016 № 721 «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)»;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: СРО "РОО" (в части, не противоречащей ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7, ФСО № 9, ФСО № 12).
- Федеральные стандарты оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7, ФСО № 9, ФСО № 12) являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-03 "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции).

4

1.3 Сведения об Оценщике и Заказчике

Параметр	Значение
Исполнитель	Общество с ограниченной ответственностью "Приволжский центр финансового консалтинга и оценки", ИНН 5257059538, ОГРН 1155257002174 от 25.03.2015
Место нахождения Исполнителя	г. Н. Новгород, Мещерский бульвар, д. 5А, офис 2
Почтовый адрес Исполнителя	г. Н. Новгород, ул. Ветанкура, д. 2, пом. 21
Банковские реквизиты Исполнителя	40702810442000001502 Волго-Вятский банк Сбербанка России 30101810900000000603 042202603
Контактная информация	Тел./факс Тел./факс (831) 220-82-70, 415-77-89; email: r-ko@yandex.ru
Сведения о страховом полисе Исполнителя	Страховой полис №433-542-072115/19, выдан Страховое общество акционерное общество "Ингосстрах", страховая сумма: 100 000 000 рублей, дата выдачи: 17.09.2019, срок действия: с 01.01.2020 по 31.12.2020.
Оценщик	Яковлев Дмитрий Александрович Почтовый адрес: - Трудовой договор: № №3 от 29.12.2007 E-mail: yakovlev@rco.ru Номер контактного телефона: -
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке серия ПП №№629645 16.12.2005 г., выданный учебным заведением «Нижегородский государственный университет им. Н.И.Добряковского» Дата начала стажа деятельности в оценке: 01.09.2003
Квалификационный аттестат	Аттестат по оценке недвижимости № Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №000093-1 от 14.09.2017 г. Срок действия с 14.09.2017 г. по 14.09.2020 г. Дата выдачи аттестата: -
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	СРО "РОО", датаступления 31.07.2007, дата выдачи св-ва 24.06.2013, номер в реестре СРО 000553
Сведения о страховом полисе Оценщика	СПАО «Ингосстрах», страховой полис №№433-542-073945/19, страховая сумма: 30 000 000 рублей, дата выдачи: 24.09.2019, срок действия полиса: с 02.10.2019 по 01.10.2020
Привлекаемые к проведению оценки специалисты	Для проведения работ по оценке не привлекались другие специалисты, помимо указанного выше Оценщика.
Заказчик	Банк ВТБ (публичное акционерное общество)

5

1.4 Основные факты и выводы

Параметр	Значение
Объект оценки	Недвижимое имущество (двухкомнатная квартира 42,90 кв. м), расположенное по адресу: г. Нижний Новгород, ул. Героя Рыбцева, д. 7, кв. 20
Адрес по ФРИАС	г. Нижний Новгород, ул. Героя Рыбцева, д. 7, кв. 20
Ограничения и пределы применения итоговой стоимости	Итоговая стоимость может быть применена только для реализации предлагаемого использования результатов оценки с учетом допущений, принятых при проведении оценки.
Правообладатели оцениваемого имущества	Гордеев Алексей Валерьевич
Ограничения (обременения) права	Ипотека в силу закона
Дата осмотра	15.07.2020
Дата оценки	15.07.2020
Период проведения оценки	с 15.07.2020 по 17.07.2020
Основание для проведения оценки	Договор № 436/ОН-2019 (ГЗ 77) от 02.08.2019
Официальный курс за 1 долл. США	71,1275 руб. за 1 долл. США
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке (НДС не облагается)	Сравнительный подход: 1 900 000 руб. Доходный подход: не применялся Заплатный подход: не применялся
Рыночная стоимость Объекта оценки	1 900 000 (один миллион девятьсот тысяч) рублей, что по курсу ЦБ РФ на дату оценки составляет 26 713 (двадцать шесть тысяч семьсот тринадцать) долларов США
Ликвидационная стоимость Объекта оценки	1 600 000 (один миллион шестьсот тысяч) рублей, что по курсу ЦБ РФ на дату оценки составляет 22 495 (двадцать две тысячи четыреста девяносто пять) долларов США

Оценщик

Яковлев Дмитрий Александрович

Генеральный директор

Яковлев Дмитрий Александрович

М.П.

6

2 ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. 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. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, экологических, юридических и природных условий, способных повлиять на стоимость Объекта оценки.
2. В процессе оценки Оценщик не проводил проверку подлинности и соответствия законодательству предоставленных документов, а исходил из достоверности всех данных, предоставленных Заказчиком. Оценщик не несет ответственности за вывозы, сделанные на основе документов и информации, содержащих не Достоверные сведения, относящиеся к Объекту оценки.
3. 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.
4. Передаваемый Заказчику Отчет, так же как и результаты, содержащиеся в нем, предназначен для использования Заказчиком в целях, указанных в задании на оценку. Оценщик не несет никакой ответственности перед третьими лицами за весь Отчет или любую его часть.
5. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу провозглашенной оценки, иначе как по официальному выводу суда.
6. 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, отграничений, обременений (помимо указанных в тексте отчета), а также экологического загрязнения объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, отграничений (обременений) и завязаний с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.
7. Описание состояния конструктивных элементов здания составлено на основании визуального осмотра и в соответствии с предоставленными Заказчиком документами.
8. Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации. На Оценщика не лежит ответственность за обнаружение подобных фактов.
9. Ни полностью, ни частично настоящий Отчет об оценке и никакая ссылка на него не могут быть включены в какой-либо публичный документ, циркуляр или заявление и никаким образом не публикуются без письменного одобрения Оценщиком формы и контекста, в котором они могут появиться.
10. Допущения, используемые при проведении оценки, согласованы всеми сторонами договора.
11. По согласованию с Заказчиком оценка проводится без осмотра объекта оценки. Оценка проводится в допущении, что физическое состояние (состояние отделки) объекта оценки - неудовлетворительное, требуется проведение ремонта. Оценщик не проводил осмотра внутренних помещений, поэтому информация о наличии перепланировки у оценщика нет.

7

3 ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1 Описание Объекта оценки

Объектом оценки является двухкомнатная квартира, расположенная на 5-м этаже дома по адресу: г. Нижний Новгород, ул. Героя Рабица, д. 7, кв. 20, кадастровый/условный номер -.

Характеристики месторасположения	
Район города	Московский
Транспортная доступность	Средняя
Описание района расположения Объекта оценки	
Наличие и описание улучшений	Парки Скейры Водоём Школа Летний сад Отделение банка Предприятия службы быта Торговые предприятия Аптека Поликлиника
Близость к объектам социальной сферы (в пределах 1 км)	Нет Нет Нет Есть Есть Есть Есть Есть Есть
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного двора и района в целом	Относительно благоприятная
Экологическая обстановка	Средняя
Престижность района	Удовлетворительная
Загнетённость окружающей застройки	Стихийная
Наличие и тип автомобильной парковки	Среднее
Состояние прилегающей территории	
Описание здания, подъезда	
Наименование жилого комплекса	-
Год постройки дома	1964
Год последнего капитального ремонта	Не проводился
Группа капитальности	1
Процент износа здания (согласно данным БТИ), %	21
Физический износ дома, %	39 Определёлся исходя из нормативного срока жизни для данного типа домов (143 года) и результата визуального осмотра
Количество квартир в доме	Нет данных
Серия дома	-
Тип перегородок	Нет данных

8

Описание здания, подъезда	
Этажность дома	5
Материал стен	Кирпич
Характеристика перекрытий	Железобетонные
Состояние подъезда	Среднее
Видимые дефекты фасада	Отсутствуют
Благоустройство дома (наличие лифта, мусоропровода, кодового замка домофона, консьержа)	Лифт Нет Мусоропровод Нет Домофон Да
Наличие информации о признании здания аварийным/ветхим	Здание не является аварийным/ветхим.
Наличие информации о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	Дом не значится в списках на снос, реконструкцию, капитальный ремонт
Наличие информации об участии здания в программе «Реновация»	-
Наличие встроенно-пристроенных помещений нежилого назначения	Отсутствуют
Наличие дополнительных услуг для жильцов	Отсутствуют
Прочие особенности дома	Тип планировки относится к категории «Массовое жилье советской постройки». В связи с чем, корректировки, определения Оценщиком на основании «Справочника оценки недвижимости-2019», принимаются только для данной категории квартир».

Описание Объекта оценки	
Этаж расположения	5
Количество квартир на этаже	4
Тип планировки	Фиксированный
Количество комнат	2
Площадь Объекта оценки, кв. м	42,90 (согласно документам БТИ)
Общая площадь Объекта оценки с учетом летних помещений, кв. м	43,70 (согласно документам БТИ)
Площадь летних помещений, кв. м	0,80 (согласно документам БТИ)
Жилая площадь, кв. м	26,60 (согласно документам БТИ)
Площадь кухни, кв. м	5,90 (согласно документам БТИ)
Наличие балкона/лоджии	Балкон (согласно документам БТИ)
Вентиляционные и подсобные помещения, кв. м	Нет данных
Кол-во и тип санузлов	Совмещенный (согласно документам БТИ)
Вид из окна / стороны света	-/-
Высота потолков, м	2,50
Наличие следов протечек на потолке	Не обнаружены
Видимые дефекты отделки	Нет
Кондиционирование	Нет данных

9

ОТЧЕТ 2020/21/41 от 17.07.2020

Описание Объекта оценки	
Отопительные приборы	Нет данных
Противопожарная безопасность	Нет данных
Дополнительные удобства	Нет данных
Нижнееэтажное оборудование дома	
Холодное водоснабжение	Нет данных
Горячее водоснабжение	Нет данных
Канализация	Нет данных
Электроснабжение	Нет данных
Газоснабжение	Нет данных
Отопление	Нет данных
Кухонная плита	Нет данных
Сантехника/состояние	Нет данных/Нет данных
Обустройство кухни	Нет данных
Слаботочное обеспечение	Телефон Нет Интернет Нет Радио Нет ТВ-антенна Нет Другое —

Описание внутренней отделки Объекта оценки	
Конструктивные элементы	Описание
Полы	Нет данных
Потолок	Нет данных
Стены	Нет данных
Окна	Нет данных
Входная дверь / внутренние двери	Металлическая / Нет данных
Общее состояние	Без отделки / требуется капитальный ремонт
Необходимые ремонтные работы	Нет данных

Юридический статус, согласно представленной документации	
Вид права	Гордеев Алексей Валерьевич, Право собственности, дата получения права: -
Обременения	Ипотека в силу закона
Текущее использование Объекта оценки	В качестве объекта жилого фонда
Описание планировки Объекта оценки	
Соответствие планировочных решений Объекта оценки указанным решениям в технической документации	Анализ соответствия планировочных решений Объекта оценки указанным решениям в технической документации не проводился

10

ОТЧЕТ 2020/21/41 от 17.07.2020

3.3 Фотографии Объекта оценки

1. Вид дома



2. Носерь дома



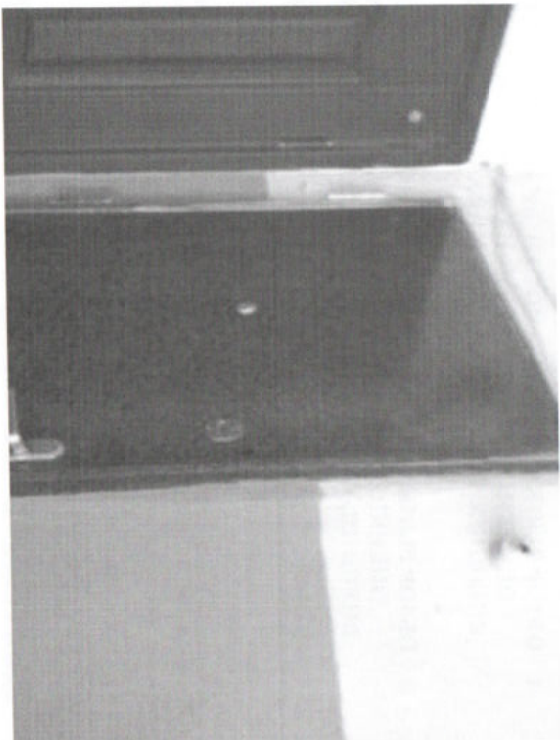
3. Прилегающая территория



4. Вид подвала



5. Входная дверь



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 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе на состояние рынка недвижимости

Мировая экономика стремительно втягивается в тяжелейший кризис. Об этом свидетельствуют беспрецедентные меры, на которые пошла Федеральная резервная система (ФРС) США.

О том, что ситуация крайне серьезная, говорит и обновленный прогноз глобального ВВП от International Finance Institute (IFI): он снижен с плюс 0,4% до минус 1,5%. Для сравнения: в 2009 году спад составил 2,1%

Согласно прогнозу ИФ, в США спад в 2020 году может составить 2,8%, в зоне евро рецессия будет такой же глубокой, как в 2009-м (минус 4,7%). Наиболее уязвимыми эксперты считают Аргентину и Кению Африку, ситуация в экономике которых ухудшится и до появления коронавируса.

От России в ИФ ожидают спада в этом году на 1,3%, от Китая — роста лишь на 2,8%. Тем не менее, правительство РФ готовится сократить расходы на нацпроект, стройки и инвестиции.

Меры, которые принимаются в борьбе с COVID-19, могут привести к потере населением источников заработка и к концу года реальные доходы упадут на 0,5% - 2,5%. По данным экспертов, сокращение оборотов вынуждено стагнацией реальных располагаемых доходов населения и инфляцией.

Российские банки могут потерять порядка 900 миллиардов рублей, если кризис 2008 - 2009 годов повторится. При этом в 2021 году банковская система может показать рост на 231 миллиард рублей. Эксперты спрогнозировали возможные сценарии развития ситуации в 2020 - 2021 годах. В случае реализации кризисного сценария НКР прогнозирует спад российской экономики в 2020 году на 6-7% и острую фазу кризиса в течение всего года. Негативный сценарий предполагает снижение ВВП на 4% и острую фазу кризиса в первом полугодии, а сценарий умеренного спада - снижение экономики РФ на 2% и также наиболее тяжелый период в первом полугодии.

Мировую экономику в 2020 году ждет рецессия, которая будет превосходить показатели финансового кризиса 2008 и 2009 годов. Об этом заявила глава Международного валютного фонда (МВФ) Кристина Георгиева. Она отметила, что сейчас наблюдается крупнейший в истории отток капитала, так как инвесторы вывели с развивающихся рынков 83 миллиарда долларов. По словам Георгиевой, ситуация может ухудшиться в следующем году, во многих странах будут объявлены торг, как скоро удастся остановить распространение коронавируса.

Главный экономист и директор по инвестициям Сахо Банк Стэн Якобсен обвинил глобализацию в распространении COVID-19. Он считает, что мировую экономику ожидает рецессия, а в некоторых странах даже наступит депрессия. Якобсен уверен, что после кризиса экономика окрепнет. Он подчеркнул, что нынешний кризис самый сильный за последние 30 лет.

4.2. Классификация объектов жилой недвижимости

Согласно данным, приведенным в справочнике «Справочник оценщика недвижимости-2019», приведена следующая классификация объектов жилой недвижимости:

Старый фонд, в том числе:

- **старый фонд.** Дома дореволюционной постройки различных архитектурных стилей, некоторые из которых нуждаются в капитальном ремонте, в частности, в замене деревянных перекрытий. Вместе с тем многие квартиры в этих домах отличаются большими размерами, удачной планировкой комнат. Большинство квартир в домах построены в разное время;
- **дома, построенные за период с 1917 г. до конца 30-х гг. XX ст.** Дома отличаются лаконичном архитектурно-планировочных решений, располагались при строительстве в непосредственной

близости к промышленным предприятим. Квартиры в подпольных домах отличаются неудобной планировкой и небольшой площадью. Близость к промышленным районам является неблагоприятным экологическим фактором для жителей этих домов.

напольные стройки. Год постройки – середина 50-х годов XX века. Материал стен – кирпич, шпатель, реке – брусчатка. Перекрытия – часть деревянные. Высота – двух-трехэтажные. Отопление чаще всего от системы АГВ. Горьчее водоснабжение может быть от АГВ или газовой колонки.

1. Массовое жилье советской постройки, в том числе:

Сталинки (полнолотовые квартиры). Дома, построенные в период с начала 30-х по конец 50-х годов для рабочих людей (Элитные Сталинки см. в классификации 4 группы), в большинстве своем малоэтажные (3-5 этажей), построенные из камня или кирпича, большие лестничные площадки. Квартиры отличаются для советского времени большими общей площадью (от 110 кв. м трехкомнатные и до 40 кв. м однокомнатные), высокими потолками до 3,5 м, удачной планировкой: комнаты в этих квартирах изолированы, кухни просторные до 15 кв. м, санузлы раздельные.

Хрущевки. Дома, построенные в 1960-ые годы по массовому проекту, 4- или 5-этажные дома. Основной строительный материал – железобетонные блоки, реке кирпич; лестничные клетки маревые, лифт и мусоропровод отсутствуют. Квартиры компактной площади (от 30 до 60 кв. м), как правило, со смежными комнатами, кухне небольшая площадь 5-6 кв. м, невысокими потолками в среднем 2,5 м, совмещенными санузлами и балконами в некоторых квартирах. Горьчее водоснабжение в хрущевках осуществляется от газовых колонок.

Брежневки. Дома, пришедшие на смену хрущевкам, в 1970-е гг. строятся из сборных железобетонных конструкций или кирпича. Этажность переменная – от 5, чаще 8-9 и до 16 этажей. В домах высокой этажности имеются лифты и мусоропроводы. Квартиры более комфортабельны, чем хрущевки, за счет планировки комнат, раздельных в большинстве случаев санузлов, просторных коридоров, высоты потолков до 2,7 м. Газовые колонки в брежневках чаще всего отсутствуют.

Бывшее обжитое, коммунальная квартира – приватизированные обжитые, квартиры в которых представляли собой комнаты без удобства, места общего пользования распределяются на этаже или в блоке в зависимости от типа общежития. Коммунальная квартира – квартира, состоящая из нескольких жилых помещений (комнат), принадлежащих двух и более пользователям и/или собственникам, не являющихся членами одной семьи, на основании отдельных договоров, сделок, иных действий, предусмотренных законодательством, совместно используемых вспомогательные помещения (места общего пользования квартиры) и инженерное оборудование в местах общего пользования.

Гостиница (вазоземельки). Дома гостиничного типа – это многоэтажные здания (как правило, до 16 этажей) с очень большим количеством маленьких квартир. Такие дома стали строить в СССР в 1960-70е гг. Для строительства таких домов использовались либо неполный каркас, либо полноречные или продольные несущие стены. В подпольях домов такого типа используются коридорная система, на одном этаже может помещаться до сорока квартир. Дома гостиничного типа раздвигаются на два этажа с омонкомнатными квартирами, в которых есть отдельная кухня и совмещенный санузел, и с комнатами без кухни и горладо меньшей ванной. Встречаются также двухкомнатные гостиницы. В среднем площадь квартир колеблется от 11 до 24 квадратных метров в зависимости от типа дома. Санузлы в большинстве квартир гостиничного типа настолько маленькие, что в них нельзя установить обычную ванну.

Стандартная (современная, типовая) планировка. Дома следующего (после хрущевского, брежневского времени) поколения 9-этажные дома с наличием мусоропровода и лифтами. Основная масса этих домов построена из железобетонных панелей. Параметры квартир в этих домах отвечают стандарту массового жилья: площадь кухни не менее 8 кв. м, санузел, как правило, раздельные, в ванной комнате предусмотрено место для стиральной машины, прихожие и коридоры оборудованы встроенными шкафами и антресолями. Высота потолка от 2,6 м до 2,75 м, общая площадь квартир от 33 кв. м (1-комнатных) до 81 кв. м (4-комнатных), комнаты в 2-комнатных изолированные, в 3-х и 4-комнатных — смежно-изолированные, имеются балконы и лоджии.

Улучшенная планировка. Типы домов массовых серий, строившихся в городах СССР и в некоторых странах Варшавского договора, и являющихся основой архитектурного облика

17

многих спальных районов этих городов. Дома улучшенной планировки начали строиться в нашей стране в середине 70-х годов. По технологии строительства срединные дома раздвигаются на панельные, блочные и кирпичные. Высота дома – 9 этажей и выше. Длинный вид планировки отличает наличие большого коридора, раздельного санузла, довольно большой кухни и лоджии. Все комнаты – изолированные. Высота потолка 2,5 м.

2. Массовое современное жилье (постройки после 90 года), в том числе:

Современное жилье эконома класса. Типовой проект домов создается без каких-либо архитектурных изысков, обычно дом имеет порядка 9-18 этажей, на его лестничной площадке могут располагаться до 8 квартир. Общая площадь 1-комнатной квартиры составляет от 28 кв. м, двухкомнатной – от 44 кв. м, 3-комнатной – от 56 кв. м, 4-комнатной – от 70 кв. м, 5-комнатной – от 84 кв. м. Высота потолков варьируется от 2,5 до 2,7 метра. Квартиры эконома-класс не предусматривают наличия дополнительных помещений, например второй ванной комнаты. Иногда дома эконома класса снабжены парковками для жильцов, но парковочных мест, как правило, недостаточно. Прилегающая территория таких домов не ограждается, в них нет видеонаблюдения, и в большинстве случаев они оборудованы ответственными лифтами.

Современное жилье комфорт-класса. Дома современного типовых серий, иногда встречаются индивидуальные проекты. Ко всем составляющим предъявляются более высокие требования: отделка будет более дорогой и современной, могут применяться иностранные материалы. Дом может быть огражден по периметру, часто устанавливаются домофоны, могут работать консьержи и охранники. Потолки в квартирах – 2,7-2,8 м. Площадь – больше, чем в эконома-классе: однокомнатные квартиры начинаются от 35 кв. м, двухкомнатные – от 53 кв. м, трехкомнатные – от 65 кв. м. Площадь кухни – от 8 кв. м. По расположению особых требований нет.

3. Жилье повышенной комфортности (современные постройки после 90-х годов) и реконструированные в соответствии с современными требованиями), в том числе:

Современное жилье бизнес-класса. Монотипно-кирпичные дома, расположенные в престижных районах, близких к центру с хорошо развитой социальной, коммерческой и административной инфраструктурой. Дома такого уровня построены по индивидуальным проектам с проработанными эскизами, имеют отгороженную и охраняемую территорию, консьержа и паркинг из расчета не менее одного машино-места на квартиру. В набор входят зеленая прилегающая территория, оборудованные детские площадки и зоны отдыха. Еще одна особенность жилья бизнес-класса – возможность свободной планировки квартиры, зонирование площади на постовое пространство и места отдыха. Часто в таких объектах есть пентхаусы и двухуровневые квартиры, балконы и лоджии больших размеров для зимних садов. В домах бизнес-класса отсутствуют однокомнатные квартиры. Если же они есть, то их площадь начинается от 45 кв. м, двухкомнатных - от 65 кв. м, трехкомнатных - от 85 кв. м, четырехкомнатных - от 120 кв. м, пятикомнатных - от 150 кв. м. Общая площадь кухни не менее 12 кв. м, высота потолков от 2,75 м, два санузла. Квартиры бизнес-класса могут сдаваться как без отделки, так и с ремонтом «под ключ».

Современное элитное жилье. Монотипно-кирпичные элитные дома построены эксклюзивно по уникальным архитектурным проектам известных архитекторов бюро. Во внешней и внутренней отделке дома используются самые дорогие современные материалы: пропелсы системы (кухонный фартук), которые позволяют максимально автоматизировать процессы жизнеобеспечения, создать комфорт, безопасность и ресурсосбережение для всех жильцов. Есть просторный холл, консьерж. Лифты гостиничного типа позволяют только по клубным картам и приглашениям выдвигать квартир. Квартиры в элитных новостройках имеют свободную планировку. Площадь студии - от 60 кв. м, двухкомнатных - от 80 кв. м, трехкомнатных - от 120 кв. м, четырехкомнатных - от 250 кв. м. Высота потолков - от 3 м, два санузла, кухня-столовая от 20 кв. м, террасы. На лестничной площадке расположено не более 4 квартир. Квартиры в новостройках премиум-класса сдаются с эксклюзивной отделкой и авторскими дизайнерскими решениями или под чистую отдают с шумоизоляцией и заведением всех инженерных сетей в квартиру. Элитные новостройки имеют отгороженную охраняемую территорию с ландшафтным дизайном, малыми архитектурными формами – это беседки, фонтаны, скульптуры, небольшие фонтаны и пр. Подземная парковка из расчета более одного машино-места на квартиру и опция - квартиры-лифт-паркинг. Дома возводятся в исторической или деловой части города, где сосредоточено большое количество культурных центров, памятников архитектуры, объекты коммерческого и административного назначения.

18

Неотраченные черты таких домов - отличная транспортная доступность и хорошие видыые характеристики.

- **элитные сталинки (полноабаритные квартиры).** Парадная архитектура сталинского периода имела исторический характер и была призвана подчеркнуть избыточность и силу советского строя. Для этого стили характерны ориентированность на вечность, помпезность и некоторая театральность. В элитном стиле застраивались центральные улицы, главные улочки проспектов. Эти дома отличает монументальность и прочность. Для строительства таких домов применялись качественные материалы, площадь квартир была достаточно большой, высота потолков превышала 3 м. Квартиры в таких «сталинках» распределялись между подготовленными работниками, ценными инженерными и научными кадрами, элитой номенклатурными работниками, а также представителями высшего руководства при работе в государственных учреждениях и дипломатами, балетными артистами, артистами оперы, музыковедом и дирижерами, балетными артистами и танцовщицами. Парадные были отделаны со вкусом, перила были украшены ковкой а под лестничным проходом – керамической плиткой. Элитное жилье середины прошлого века по-прежнему сохраняет некоторые элитные черты. Большие квартиры в старых купеческих домах, реконструированные в современном стиле. Обычно располагаются в старой части города. Такие квартиры имеют высокие потолки до 3,5 м, большие удобные кухни до 15 кв. м. 5 и более комнат.

4.3 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Наиболее эффективное использование оценочного объекта принимается в качестве жилого (квартира). Таким образом, оцениваемый объект относится к сегменту жилой недвижимости.

4.4 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе на рынок жилой недвижимости

Первичный рынок жилой недвижимости

По данным www.domostroy.ru на рынке строится жилье в июне наблюдалось повышение цен. Средневзвешенная цена квартир в новостройках составила 77187 рублей за квадратный метр. По сравнению с данными за май, цена повысилась на 444 рубля за квадратный метр или на 0,58%.

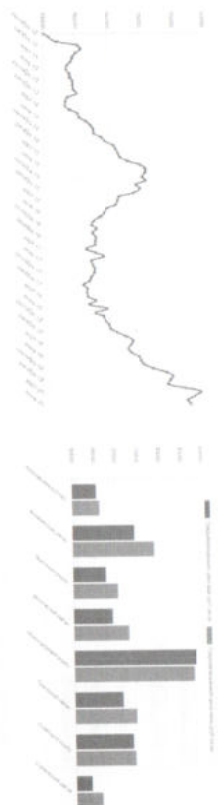


Рис. 1. Динамика средних цен предложения квартир в новостройках в Нижнем Новгороде

Рис. 2. Средние цены предложения квартир в новостройках в Нижнем Новгороде

Вторичный рынок жилой недвижимости

По данным www.dfsr.ru, на рынке готового жилья Нижнего Новгорода в июне наблюдалось повышение цен. Средневзвешенная по городу цена предложения готового жилья в июне составила 68 860 руб. за квадратный метр. По сравнению с данными за май, средневзвешенная цена на готовое жилье в Нижнем Новгороде в июне повысилась на 797 руб. за квадратный метр или на 1,17%. Максимальное в процентном отношении повышение цен на готовое жилье в июне наблюдалось в Автозаводском районе – по сравнению с данными за май, средневзвешенная цена на готовое жилье здесь повысилась на 1,56% (834 руб./кв.м).

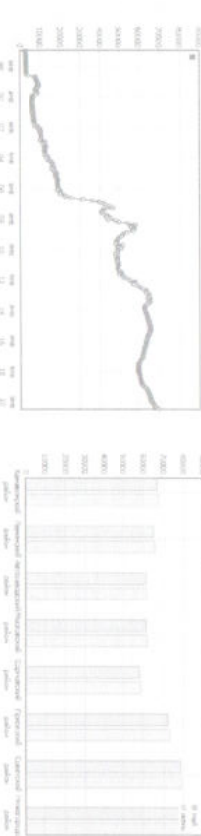


Рис. 3. Динамика средней цены предложения по городу на рынке готового жилья в Нижнем Новгороде.

Рис. 4. Средняя цена предложения на рынке вторичного жилья в Нижнем Новгороде.

Поскольку информация о рынке вторичного жилья на месяц июль 2020 года в открытых источниках на данный момент отсутствует, для оценки текущей ситуации на рынке готового жилья Нижнего Новгорода Оценщик провел дополнительную статистическую обработку. В обработке участвовало 1500 предложений на продажу квартир. Для сопоставления и анализа цен на жилое жилье в Нижнем Новгороде по данным цен предложений в июне 2020 г. Оценщиком были построены новые диапазоны с исключением определенных количества крайних значений. Крайние значения цен, как правило, относятся к квартирам с какими-либо отклонениями от стандарта (например, такие квартиры могут иметь худшее физическое состояние или напротив сверхлучшие). Полученные новые диапазоны включают не менее 50% исходных данных и приводятся в следующей таблице.

Таблица 4.1. Рыночная стоимость жилой недвижимости на 01 июля 2020 г. Источник: Собственные разработки

Районы города	Минимальное значение, руб./кв. м	Максимальное значение, руб./кв. м
Нижгородский (центр)	43 000	198 000
Нижгородский (места, отличные от центра)	33 500	95 000
Советский (центр)	43 000	120 000
Советский (места, отличные от центра)	40 000	90 000
Триокский	28 000	90 500
Канавинский	27 000	95 000
Автозаводский	32 000	95 000
Сормовский	31 100	92 000
Ленинский	29 000	95 000
Московский	34 000	95 000

Согласно таблице 4.1 наибольший разброс удельной стоимости имеют квартиры в верхней части города – Нижегородском и Советском районах. Оба района являются престижными, квартиры, расположенные непосредственно в самом центре города стоят в разы дороже квартир, расположенных на окраинах данных районов. Та же тенденция прослеживается и по другим районам.

Необходимо отметить, что квартиры имеют разделение по типам. В Нижнем Новгороде имеют место быть: гостиные, народные стройки, хрущевки, брежневки, сталинки, квартиры современной, улучшенной и элитной планировки. Оценочно, что наименьшую стоимость имеют квартиры более ранней постройки – элитной планировки, хрущевки, брежневки. Более дорогими являются сталинки, квартиры, отнесенные к народной стройке, хрущевки, брежневки. Более дорогими являются сталинки, квартиры современной и улучшенной планировки. Гостиные представляют собой квартиры с минимальной общей площадью. Такие квартиры, как правило, отличаются высокой удельной стоимостью (средняя представленного в таблице 4.1 интервала). Элитные квартиры - представляют собой квартиры с повышенным уровнем комфорта, их удельная стоимость приближена к верхней границе представленных в таблице 4.1 интервалов.

4.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены объектов.

К основным факторам, влияющим на спрос, предложение и цены (ставки) объектов можно отнести:

- **Общественно-политическая и социально-экономическая обстановка в стране и регионе.**

Мнения экспертов по поводу развития экономической ситуации в России в 2020 году кардинально отличаются. Оптимисты раздвигают точку зрения чиновников и рассчитывают на возобновление роста. Пессимисты подчеркивают устойчивость отечественной экономической модели перед внешними вызовами, что может привести к новому периоду турбулентности.

1. Характеристики объекта.

Каждому сегменту присущ свой набор ценнообразующих факторов, совокупность которых формирует инвестиционную привлекательность конкретного объекта на рынке. Подробно анализ ценнообразующих факторов приведен в разделе ниже.

4.6. Выбор ценнообразующих факторов. Расчетное обоснование ценнообразующих факторов и степень их влияния на стоимость жилой недвижимости

Основными ценнообразующими факторами для объектов жилой недвижимости являются: тип (серия) дома, местоположение, общая площадь, материал стен, этаж, видовые характеристики, физическое состояние жилого дома, потребность в ремонте, тип отделки.

Диапазоны корректирующих коэффициентов для большинства ценнообразующих факторов приведены в таблице 4.2...

Таблица 4.2. Диапазоны изменения ценнообразующих факторов

Наименование	Ценообразующие факторы	Значение	Корректирующий коэффициент	
			Минимальное значение	Максимальное значение
Статус населенного пункта	1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенного комфорта	1,00		
	населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,74	0,87	
	районеры с развитой промышленностью	0,64	0,78	
	районеры сельскохозяйственных районов	0,52	0,68	
	прочие населенные пункты	0,41	0,58	
	4. Жилье повышенной комфортности.			
	областной центр	1,00		
	населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,76	0,90	
	Местонахождение в пределах города			
	1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенного комфорта	1,00		
культурный и исторический центр		1,00		
центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,84	0,94		
спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,78	0,88		
спальные микрорайоны среднетражной застройки	0,72	0,84		
окраины городов, промзоны	0,60	0,73		

21

Наименование	Ценообразующие факторы		Корректирующий коэффициент	
	Значение	4. Жилье повышенной комфортности.	Минимальное значение	Максимальное значение
Общая площадь (фактор масштаба)	культурный и исторический центр		1,00	
	центры административных районов города, зоны точечной застройки		0,85	0,95
	спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы		0,80	0,90
	спальные микрорайоны среднетражной застройки		0,74	0,86
	окраины городов, промзоны		0,63	0,77
	1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки.			
	40 кв. м		0,93	0,98
	30 кв. м		1,00	
	95 кв. м		0,87	0,95
	60 кв. м		1,00	
Материал стен	1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности.			
	кирпич		1,00	
	блоки/панель		0,89	0,97
	монолит		0,93	0,98
	1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье.			
	средний		1,00	
	первый		0,90	0,96
	последний		0,92	0,98
	3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности.			
	Видовые характеристики	без видовых характеристик		
с видовыми характеристиками			1,00	1,14
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье.				
удовлетворительное			1,00	
хорошее			1,10	1,23
не удовлетворительное состояние (требующее ремонта)			0,74	0,85

В общедоступных источниках отсутствует информация о диапазонах корректирующих коэффициентов для некоторых ценнообразующих факторов, а именно: тип отделки, тип отделки. Однако из опыта Оценщика и согласно информации сотрудников агентства недвижимости «Орион НН» (тел. 261-31-38) в качестве диапазонов корректирующих коэффициентов для вышеперечисленных ценнообразующих факторов могут быть приняты следующие величины:

1. Удельная рыночная стоимость объектов в зависимости от типа (планировки) квартиры может изменяться в 2 раза и более (без учета жилья повышенной комфортности, поскольку жилье повышенной комфортности индивидуально).

22

- успешная рыночная стоимость в зависимости от состояния отделки может изменяться в 1,2 раза и более.

4.7 Основные выводы:

- Основными параметрами, влияющими на стоимость объектов жилого назначения, являются: тип (серия) дома, местоположение, общая площадь, материал стен, этаж, на котором расположен объект недвижимости, видовые характеристики, физическое состояние, потребность в ремонте и состояние отделки.
- Самым дорогим в расчете на 1 кв. м является жилье повышенной комфортности, самым дешевым – жилье старого фонда. Среднему интервала составляет массовое жилье советской постройки и массовое современное жилье.
- Ликвидность квартир зависит от ее характеристик: количество комнат и месторасположение объекта. Однокомнатные квартиры пользуются наибольшим спросом, поэтому степень ликвидности однокомнатных квартир определяется Оценщиком выше средней (срок реализации 2 мес.). Двухкомнатные квартиры, расположенные в центрах районов, являются средне ликвидными (срок реализации 3 мес.). Ликвидность элитных квартир определяется Оценщиком ниже средней (срок реализации 6 мес.).

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

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 вышерассмотренных 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.

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования определяется как вероятное разумное использование свободной земли или улучшенной собственности, которое законодательно разрешено, физически возможно, финансово целесообразно и максимально продуктивно.

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

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

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

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое финансово осуществимых законом использование будет давать приемлемый доход владельцу.

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

В соответствии с ГЭ РФ собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания его членов семьи, размещение собственности в принадлежащем ему жилом помещении предпринятии, учреждении, организации 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 оценщиком финансово целесообразным. Учитывая спрос на рынке жилой недвижимости, наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки является его нынешнее использование в качестве жилой квартиры.

8 МЕТОДИКА ОЦЕНКИ

8.1 Основные этапы процесса оценки

Процесс оценки включает в себя следующие действия:

- 1) Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- 2) Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 3) Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4) Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости Объекта оценки;
- 5) Составление отчета об оценке.

Анализ представленной Заказчиком информации представляется в нижеприведенной таблице.

Таблица 8.1.1. Анализ предоставленной Заказчиком информации

Информация о виде и объеме права на Объект оценки	Получение нечернышающей информации о виде и объеме права на недвижимое имущество, содержащиеся в документах, подтверждающих существующие права на него (в правоустанавливающих документах)	Проведено
Сопоставление данных об Объекте	Установление конструктивных особенностей недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Проведено
Установление данных об объектах оценки	Установление наличия отсутствия обременений недвижимого имущества, права на которое оцениваются, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитут, залогом или договорами обязательства, наличием арендаторов, согласий, контрактов, договоров, зарегирированных в квартире лиц (включая несовершеннолетних) и любых других обременений (при их наличии)	Проведено
Установление данных об имуществе, не являющееся недвижимым	Установление наличия отсутствия подлежащего оценке в составе недвижимого имущества, права на которое оцениваются, не являющегося недвижимым (неотъемлемые улучшения Объекта оценки (улучшения, без которых невозможно полноценное текущее использование/эксплуатация объекта))	Проведено
Установление данных об объектах оценки	Установление иных количественных и качественных характеристик недвижимого имущества, права на которое оцениваются, в том числе содержащих описание существующих прав на Объект оценки	Проведено

Источники: Объективно с организационной самостоятельностью Приволжский центр финансового консалтинга и оценок

8.2 Основные понятия и терминология

В настоящем Отчете оценка 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.

Для целей настоящей оценки было использовано следующее определение рыночной стоимости, содержащееся в Федеральном законе от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»: «...наиболее вероятная цена, по которой Объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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:

25

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.

Также при написании настоящего Отчета было использовано следующее определение ликвидационной стоимости, содержащееся в ФСО № 2:

«... 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».

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.

Срок экспозиции объекта оценки — период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) Объекта оценки, до даты совершения сделки 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 величине 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 «институциональной» жилой помещением и его возможной ценой с учетом комиссионных выплат в процентном соотношении.

8.3 Выбор подходов к оценке

Выделяют три основных подхода к оценке стоимости имущества: затратный, доходный и сравнительный.

Рыночная стоимость недвижимости при использовании затратного подхода определяется как сумма стоимости участка земли как свободного и стоимости строительства улучшений (недвижимости) с учетом совокупного износа. Неодное положение затратного подхода состоит в том, что стоимость улучшений определяется как сумма затрат, которые должны понести типичный покупатель для получения на дату оценки путем строительства на этом же участке земли зданий и сооружений, действующих по своей полезности Объекту оценки. Другими словами, стоимость улучшений определяется как стоимость строительства на дату оценки объекта аналогичной полезности.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, говорящий о том, что стоимость недвижимости определяется величиной будущих выгод ее владельца. Формализуется данный подход путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых объектом собственности, в текущую стоимость на момент оценки. Общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости является арендная плата.

В рамках доходного подхода к оценке недвижимости выделяют для основных методов оценки — метод дисконтирования и метод капитализации будущих доходов. Первый метод (дисконтирование) основывается на анализе и прогнозе дохода, генерируемых недвижимостью за ряд лет, второй же (капитализация) позволяет пересчитать годовой доход в стоимость собственности.

Сравнительный подход, называемый также рыночным, является наиболее широко применяемым в мировой оценочной практике. Сущность его заключается в следующем: стоимость имущества определяется путем сопоставления цен недавних продаж подобных объектов.

В рамках сравнительного подхода выделяют метод прямого сравнительного анализа продаж, который заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
2. определение объектов-аналогов, наиболее схожих с оцениваемым объектом, и проведение сравнительного анализа по каждому аналогу.

26

3. сопоставление оценяемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки на продажных цен или исключений из списка объектов-аналогов;
4. применение ряда скорректированных показателей стоимости сравнимых объектов к рыночной стоимости Объекта оценки.

По результатам проведенного анализа наиболее эффективными использованием оценяемого 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 достаточное для корректной оценки количество предложений по продаже жилых помещений.

Духовный подход для определения стоимости объекта не использовался ввиду того, что приобретение квартиры для последующей сдачи ее в аренду нетипично на рынке. Большая доля квартир приобретается лицами для собственного проживания. Поэтому цена на рынке формируется не уровнем возможной доходности, а уровнем платежеспособного спроса на квартиры.

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, 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 квартир, по мнению Оценщика, является некорректным, поскольку строительство отдельно взятой квартиры является объективно невозможным, расчет же рыночной стоимости квартиры пропорционально ее 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, подвалы 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 оценяемой квартиры был реализован применением метода прямого сравнительного анализа продаж, который основывается на послылке, что объекты 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 оценяемого объекта недвижимости быть объектом обращения на свободном рынке купли-продажи.

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

9.2. Обоснование корректировок

Корректировка на торговые являние.

Поскольку в качестве исходной информации используются цены предложений, следует принять корректировку на торг. Корректировка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть корректировка на торг. Согласно результатам телефонных переговоров склада на торг на жилое недвижимое составляет от 50 000 до 200 000 руб.

Корректировка на материал стен дома.

Материал стен жилого дома, в котором расположена квартира, оказывает влияние на стоимость квартиры. Корректировка на материал стен приведена в таблице ниже, которая составлена на основании данных исследования «Справочник оценщика недвижимости-2019, Квартиры».

Таблица. Значения корректировки на материал стен

Цены квартир	Аналог			
	кирпичные стены	панельные/блочные стены	монолитные стены	
Объект оценки	кирпичные стены	выс стены	панельные/блочные стены	монолитные стены
	1,00	0,93	1,00	1,04
выс стены	панельные/блочные стены	монолитные стены		
0,93	1,00	1,03	1,00	
монолитные стены				
0,96				1,00

Корректировка на год постройки.

Данная корректировка не применяется, т.к. объект оценки и объекты, выбранные в качестве аналогов, расположены в домах сопоставимых по году постройки.

Корректировка на этаж.

Как правило, стоимость квартиры зависит от этажа, на котором она расположена. Корректировка на этаж приведена в таблице ниже, которая составлена на основании данных исследования «Справочник оценщика недвижимости-2019, Квартиры».

Таблица. Значения корректировки на этаж

Цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд 2. Массовое жилье современно и постройки 3. Массовое современно е жилье	аналог				
	средний этаж	первый этаж	последний этаж	мансардный и этаж	цокольный этаж
средний этаж	1,00	1,08	1,05	1,10	1,18
первый этаж	0,93	1,00	0,98	1,02	1,09
последний этаж	0,95	1,02	1,00	1,04	1,12
мансардный и этаж	0,91	0,98	0,96	1,00	1,07

Таблица 9.1.1. Описание объектов-аналогов и их характеристики

	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Адрес	Иванов Новгород, ул. Гора Редкая, д. 3	Иванов Новгород, ул. Гора Редкая, д. 3	Иванов Новгород, ул. Гора Редкая, д. 3	Иванов Новгород, ул. Гора Редкая, д. 3
Источники информации	https://www.drom.ru/predlozheniya/2-komnatnyy-od-gorno-krasnoy-4-2-462721190/	https://www.drom.ru/predlozheniya/2-komnatnyy-od-gorno-krasnoy-4-2-46270326/	https://www.drom.ru/predlozheniya/2-komnatnyy-od-gorno-krasnoy-4-2-46271521134/	https://www.drom.ru/predlozheniya/2-komnatnyy-od-gorno-krasnoy-4-2-4614321134/
Конкретная информация	8 906 052 00 50 462721190	8 952 244 06 53 46270326	8 906 052 00 50 46271521134	8 964 832 11 34 2 200 000
Площадь помещений	7 300 000	2 550 000	4 015 17	50 238
Возраст в лет	22 275	38 421	10 000 000	194
Исключенный из отчуждения	Иванов Новгород	Иванов Новгород	Иванов Новгород	Иванов Новгород
Тип дома (строительный)	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Этаж	5	2	1	1
Этажность дома	5	4	4	4
Площадь кв. м	44,00	42,50	44,50	43,80
Финансовое состояние	Среднее качество состояния (средняя ликвидационная стоимость)	Среднее качество состояния (средняя ликвидационная стоимость)	Среднее качество состояния (средняя ликвидационная стоимость)	Улучшенное состояние

показател етаж	0,85	0,91	0,89	0,93	1,00
-------------------	------	------	------	------	------

Корректировка на етажността.

Пожелуиста, укажете обосноваване данной корректировки

Корректировка на общую площадь.

Данная поправка учитывает существенно влияющие на рыночную стоимость недвижимости такой факт, как площадь. Объекты с большей площадью при прочих равных условиях в расчете на 1 кв. м стоят меньше, чем объекты с меньшей площадью в силу снижения ликвидности крупных объектов. Корректировка на масштаб привнесена в таблице ниже, которая составлена на основании данных исследования «Сравнительная оценка недвижимости-2019. Квартиры».

Таблица. Корректирующие коэффициенты на масштаб для квартир старого фонда, массового жилья советской постройки

1. Старый фонд 2. Массовое жилье советской постройки и	Площадь, кв. м					
	аналог	30-40	40-50	50-65	65-80	более или равно 80
объект оценки	менее 30	1,00	1,03	1,07	1,11	1,16
	30-40	0,97	1,00	1,04	1,09	1,13
	40-50	0,93	0,96	1,00	1,04	1,08
	50-65	0,90	0,92	0,96	1,00	1,04
	65-80	0,86	0,89	0,92	0,96	1,00
более или равно 80	0,85	0,87	0,91	0,95	0,98	

Таблица. Корректирующие коэффициенты на масштаб для массового современного жилья, жилья повышенной комфортности

3. Массовое современное жилье 4. Жилье повышенной комфортности	Площадь, кв. м					
	аналог	30-50	50-65	65-90	90-120	более или равно 120
объект	менее 30	1,00	1,06	1,13	1,20	1,28
	менее 30	1,00	1,06	1,13	1,20	1,28

31

оценки	Согласно данным исследования корректировка на фактор масштаба, также не требуется при незначительном расхождении (максимум 3-5%) в площади объекта-оценки и объекта-аналога.									
	30-50	50-65	65-90	90-120	более или равно 120	1,00	1,07	1,14	1,21	1,24
30-50	0,95	0,88	0,83	0,78	0,76	1,00	0,93	0,88	0,83	0,81
50-65	0,88	0,83	0,78	0,76	0,76	1,00	0,93	0,88	0,83	0,81
65-90	0,83	0,78	0,76	0,76	0,76	1,00	0,94	0,89	0,87	0,87
90-120	0,78	0,76	0,76	0,76	0,76	1,00	0,94	0,94	0,92	0,92
более или равно 120	0,76	0,76	0,76	0,76	0,76	1,00	0,94	0,94	0,92	0,92

Согласно данным исследования корректировка на фактор масштаба, также не требуется при незначительном расхождении (максимум 3-5%) в площади объекта-оценки и объекта-аналога.

Корректировка на адрес.

Местоположение жилого дома, в котором расположена квартира, оказывает достаточно большое влияние на стоимость квартиры. В случае, если месторасположение объектов аналогов не сопоставимо с местоположением объекта оценки, следует вводить корректировку.

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 сложившимся на дату оценки цен на строительные материалы и работы специализированных организаций. Указывается в рублях.

32

Описание ремонтных работ

Без отделки / *предусется капитальный ремонт*. Для первичного рынка недвижимости: В квартире не произведены отделочные работы. Возможно, без внутренних перегородок. В квартире могут быть выполнены: стяжка пола, штукатурка стен, разводка электрики, установка сантехника, двери, пластиковые окна. Для вторичного рынка это квартира в котором удалена старая отделка. Так же данное состояние подразумевает комплекс мероприятий, связанных с ремонтными и отделочными работами, в ходе которых произойдет 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 чистовой отделкой: "Предельная 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 систем отопления (в полном объеме), подведение горячего и холодного водоснабжения (без комплектации и установки санфаянса), электрическая разводка (без установки и комплектации электроприборов и оборудования), установка в оконные проемы пластиковых или деревянных окон со стеклопакетами. В квартире межкомнатные стены оштукатурены, произведена штукатурка, стены подготовлены под оклейку обоев либо других финишных материалов. На полу есть стяжка, подготовлена под укладку финишного покрытия (плитка, ламинат, линолеум). Подключена сантехника.

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

Хорошее состояние: "Хорошее" - это ухоженная квартира с качественным сделанным ремонтом. В отделе 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 отнести 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 признаками 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.

Регион premium класса: "Евроремонт" - это состояние отделки квартиры, при котором выполнены следующие работы: - стены комнат оклеиваются к 90 градусам; - 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 чертёж, подбор материалов, комплектация мебели и т.д. Произойдет монтаж сложных по конструкции стен, ниш, проёмов, арки, колонн, лепного декора. При евроремонте уделяют и оекаютим людям и балкона, 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.

Высшие весовых коэффициентов

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

Таблица 9.2.1. Корректировки на состояние внутренних отделок, руб./кв. м

Адрес/Объект	Единица измерения /предельная капитальный ремонт	Под чистовой отделку	Среднее жидкое состояние /требуется косметический	Хорошее состояние	Отличное (евроремонт)	Регион premium класса
Единица измерения /предельная капитальный ремонт	от 0	от -2000	от -4000	от -2000	от -10000	от -12000
Под чистовой отделку	от 2000	от 0	от -2000	от -5000	от -8000	от -10000
Среднее жидкое состояние /требуется косметический	от 4000	от 2000	от 0	от -1000	от -2000	от -4000
Хорошее состояние	от 6000	от 4000	от 2000	от 0	от -2000	от -5000
Отличное (евроремонт)	от 8000	от 6000	от 4000	от 2000	от 0	от -2000
Регион premium класса	от 10000	от 8000	от 6000	от 4000	от 2000	от 0

Проектная смета Центр Финанс.ового консалтинга и оценки, 2020 г.

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

где:

K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S_i - общее количество корректировок i-ого аналога;

9.3 Выведение 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:

1 900 000 (один миллион девятьсот тысяч) рублей, что по курсу ЦБ РФ на дату оценки составляет 26 713 (двадцать шесть тысяч семьсот тринадцать) долларов США.

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки представлен в таблице ниже.

10 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В процессе выполнения задания на оценку были проанализированы три основных подхода к определению стоимости объекта недвижимости: затратный, сравнительный и доходный. Задачи Оценка является для как можно более четкий и однозначный ответ Заказнику относительно величины стоимости его собственности.

- Затратный подход полезен в основном для оценки объектов, для которых не существует рынка сбыта. Недостатком затратного подхода является его статичность и невозможность учесть политическую и экономическую ситуацию в стране, ожидания инвестора, и все негативные элементы. В данном Отчете затратный подход не применяется.
- Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей.
- Доходный подход отражает ту предельную стоимость, больше которой потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые ставки доходности, не будет платить. Инвесторы для данного типа объектов опираются в основном на стремление получить максимальный доход от владения. Учитывая, что дом не является объектом коммерческой недвижимости, доходный подход не применяется.

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
Затратный подход	Не применялся	—	—
Сравнительный подход	1 900 000	1,0	1 900 000
Доходный подход	Не применялся	—	—

Источники: расчеты Общества с ограниченной ответственностью "Проектная оценка стоимости объектов недвижимости"

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: г. Нижний Новгород, ул. Горького, д. 7, кв. 20, составляет: 1 900 000 (один миллион девятьсот тысяч) рублей, что по курсу ЦБ РФ на дату оценки составляет 26 713 (двадцать шесть тысяч семьсот тринадцать) долларов США

По мнению Оценщика, возможные границы интервала стоимости Объекта оценки находятся в диапазоне от 1 800 000 до 2 010 000 рублей.

Таблица 9.3.1. Расчет рыночной стоимости объекта сравнительным методом

Группы объектов сравнения, описание	Объем объекта	Расчет рыночной стоимости объекта оценки			
		Анализ № 1	Анализ № 2	Анализ № 3	Анализ № 4
Адрес	Нижегородская обл. Нижний Новгород, Горького Ряды д. 7, кв. 20	Нижний Новгород, г. Горького, д. 7	Нижний Новгород, г. Горького, д. 21	Нижний Новгород, г. Горького, д. 20	Нижний Новгород, г. Горького, д. 31
Цена предложения	—	2 300 000	2 500 000	2 050 000	2 300 000
Цены за 1 кв. м	—	42,27%	58,62%	46,21%	44,4%
Учитываемость	—	4,25%	5,95%	4,25%	4,4%
Учитываемость д.1	—	49,20%	35,46%	43,03%	48,01%
Среднеарифметич. м. м. д.д.	—	1984	1982	1981	1981
Год постройки	—	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Тип дома (многоэтаж.)	—	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Этаж	—	5	2	1	2,0%
Этажность здания	—	5	5	4	4
Площадь кв. м	—	44,00	43,50	44,50	43,80
Общая площадь квартиры	—	5,7%	10,9%	12,2%	2,0%
Финансовые условия	—	Без дисконт / предельная стоимость / требования к документам	Без дисконт / предельная стоимость / требования к документам	Без дисконт / предельная стоимость / требования к документам	Хорошие условия
Скорректированная цена за 1 кв. м руб.	—	44,35%	64,24%	41,95%	42,02%
Весовые коэффициенты	—	0,277*	0,343*	0,343*	0,242*
Стоимость объекта, рассчитанная в рубль (суммирование)		Стоимость объекта, рассчитанная в рубль (суммирование)		Стоимость объекта, рассчитанная в рубль (суммирование)	
		44 604		1 900 000	
		1 900 000		1 900 000	

11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

$$C_L = \frac{C_P}{(1 + \frac{m}{n})^t} \times K_e \times \tau_e$$

где:

C_L – ликвидационная стоимость объекта оценки, соответствующая фиксированному периоду его экспозиции (t_e), который короче разумно долгого периода экспозиции (лен. ед.);

C_P – рыночная стоимость объекта оценки (лен. ед.);

t_e – продолжительность периода дисконтирования (лет);

m – количество периодов начисления процентов в течение года;

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

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

Величина t_e в свою очередь, рассчитывается по формуле:

$$t_e = t_{m1} - t_{p1}$$

где:

t_{m1} – продолжительность периода дисконтирования (лет);

t_{p1} – продолжительность разумно долгого периода экспозиции объекта (лет);

t_{p2} – 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 6,60% (Московская биржа, <http://www.moex.com/ru/marketdata/indexes/state-g-spln/e/>).

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

39

Исключение: Глазков В.В., Глазков В.В. «Иррациональные 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 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

Исключение: Глазков В.В., Глазков В.В. «Иррациональные 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 уровнем специализации. Коэффициент, учитывающий эластичность спроса по цене, составит 0,85.

Таблица 11.1.3. Расчет ликвидационной стоимости объекта оценки

Наименование	Значение
Рыночная стоимость (С _Р), руб.	1 900 000
Количество периодов начисления процентов в течение года (m)	12
Годовая ставка дисконта (n), %	6,60
Продолжительность разумно долгого периода экспозиции объекта (P _Д), лет	0,25
Продолжительность фиксированного периода экспозиции объекта (P _Ф), лет	0,08
Коэффициент, учитывающий эластичность спроса по цене	0,85
Ликвидационная стоимость (С _Л), руб. (округленно)	1 600 000

Исключение: Глазков В.В., Глазков В.В. «Иррациональные 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: г. Нижний Новгород, ул. Героя Рыбцева, д. 7, кв. 20, составляет: 1 600 000 (один миллион шестьсот тысяч) рублей

40

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

В отношении объекта оценки Оценка не имеет вещных или обязательственных прав вне договора.

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика либо такою юридическое лицо не является кредитором или страховщиком Оценка.

Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценка, 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 Оценка за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Юридическое лицо не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика, а также в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации.

13 СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

При подготовке данного Отчета Исполнителем были использованы нижеприведенные материалы.

Данные, представляющие Заказчиком (копии):

- Задание на оценку;
- Техническая документация;

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»;

Стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 297 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»;
- Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 298 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»;
- Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 299 (ред. от 06.12.2016) «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»;
- Федеральный стандарт оценки от 25.09.2014 № 611 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»;
- Федеральный стандарт оценки от 01.06.2015 № 327 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)»;
- Федеральный стандарт оценки от 17.11.2016 № 721 «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)»;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценка: СРО «РОО» (в части, не противоречащей ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7, ФСО № 9, ФСО № 12).

Научная литература:

- Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости / Е. И. Тарасевич. — С.-Пб.: СПбГПУ, 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 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



ИО ИИС № 922143758055
в качестве страхователя и выгодополучателя описанна

Настоящий полис выдан в подтверждение факта заключения СДАО «РЕСО» прописку (117105, г. Москва, Нагатинский проезд, д.6, С/ПТЛ №27/0604241С, ИНН 77/08/02520) со Страхователем договор страхования, в соответствии с «Протоколом страхования ответственности адвоката, утвержденного Правлением от 18 августа 2014 года» (далее по тексту – «Договор страхования»)

Дата оформления полиса: 25.08.2018 г. Валюта страхования: Российские рубли

Страхователи: Ионович Дмитрий Александрович
Адрес по месту жительства: Р/г: г. Нижний Новгород, ул. Свободы Акимов, д.5, кв.69
Политорг №2316-564097, выдан: 29.01.2016г. отозван УОФМС России по Нижегородской области и в Калининском районе г.р. Нижнего Новгорода

1. Срок действия полиса: С 01 июля 00 минут 03.10.2018г. по 23 часа 59 минут 02.10.2019г.

2. Объект страхования: 2.1. Не противоправные законнодействию Российской Федерации добровольные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного ущерба) Страхователем договор на проведение оценки (выявления) имущества (недвижимости), и (или) третьих лиц.
2.2. Действие договора страхования (далее) распространяется на риски, связанные с деятельностью Страхователя согласно договору, заключенным с клиентом, в соответствии с каталогами, утвержденной действующими (перепечатками) об образлении, и были приняты заключены и введены, начиная с 03.10.2018 года.

3. Страховой случай: 3.1. Страховым случаем является установленный наступивший в период по сроку действия договора страхования СДАО или прекращения страхования по факту прекращения действия договора (исключительный) Страхователя (оценочный) в результате нарушения требований федерального стандарта оценки, стандарта или принципа оценки, действительности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь (исключительный) на момент причинения ущерба.
3.2. Урегулирование нескольких претензий (исключительный) осуществляется по отдельным действиям Страхователя, произошедшим в рамках срока действия договора.

4. Страховая сумма:	30 000 000,00 (тридцать миллионов) рублей
5. Формы оплаты:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	9 600,00 (девять тысяч шестьсот) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Средств Договора страхования
8. Претензии и возмещение:	Претензии 1: Заявление на страховое возмещение ответственности адвоката - Договор страхования ответственности адвоката №922143758055 от 26.09.2018 Исковые заявления Исковые заявления

Клиент: Ионович Дмитрий Александрович

Страхователь: Ионович Дмитрий Александрович
С/ПТЛ №27/0604241С
ИНН 77/08/02520



АО ИНОСТРАХ
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
ИНТЕРНАЦИОНАЛЬНЫЕ СТРАХОВЫЕ КОМПАНИИ
№ 40384-07/02/19



Договор №1917

1. ДОКЛАД ЗАЩИТНИКА АДВОКАТОВ
Договор страхования от 21.04.2018г. между Юрием Юрьевичем Печеновым и Банковским отделением в Калининском районе г. Нижний Новгород от 29.08.2018 г.

2. СТАХОВЩИК:

2.1. Страхователь: Печенов Юрий Юрьевич, ул. Свободы Акимов, д.1, кв.69

3. ПОЛУЧАТЕЛЬ ВОЗМЕЩЕНИЯ:

3.1. Страхователь: Печенов Юрий Юрьевич, ул. Свободы Акимов, д.1, кв.69

4. ПОЛУЧАТЕЛЬ ВОЗМЕЩЕНИЯ:

4.1. Страхователь: Печенов Юрий Юрьевич, ул. Свободы Акимов, д.1, кв.69

5. СТРАХОВАТЕЛЬ:

5.1. Страхователь: Ионович Дмитрий Александрович, ул. Свободы Акимов, д.5, кв.69

6. СТРАХОВАТЕЛЬ:

6.1. Страхователь: Ионович Дмитрий Александрович, ул. Свободы Акимов, д.5, кв.69

7. ПОЛУЧАТЕЛЬ ВОЗМЕЩЕНИЯ:

7.1. Страхователь: Ионович Дмитрий Александрович, ул. Свободы Акимов, д.5, кв.69

8. ПОЛУЧАТЕЛЬ ВОЗМЕЩЕНИЯ:

8.1. Страхователь: Ионович Дмитрий Александрович, ул. Свободы Акимов, д.5, кв.69

9. ПОЛУЧАТЕЛЬ ВОЗМЕЩЕНИЯ:

9.1. Страхователь: Ионович Дмитрий Александрович, ул. Свободы Акимов, д.5, кв.69

10. ПОЛУЧАТЕЛЬ ВОЗМЕЩЕНИЯ:

10.1. Страхователь: Ионович Дмитрий Александрович, ул. Свободы Акимов, д.5, кв.69

11. ПОЛУЧАТЕЛЬ ВОЗМЕЩЕНИЯ:

11.1. Страхователь: Ионович Дмитрий Александрович, ул. Свободы Акимов, д.5, кв.69

12. ПОЛУЧАТЕЛЬ ВОЗМЕЩЕНИЯ:

12.1. Страхователь: Ионович Дмитрий Александрович, ул. Свободы Акимов, д.5, кв.69

13. ПОЛУЧАТЕЛЬ ВОЗМЕЩЕНИЯ:

13.1. Страхователь: Ионович Дмитрий Александрович, ул. Свободы Акимов, д.5, кв.69

14. ПОЛУЧАТЕЛЬ ВОЗМЕЩЕНИЯ:

14.1. Страхователь: Ионович Дмитрий Александрович, ул. Свободы Акимов, д.5, кв.69

15. ПОЛУЧАТЕЛЬ ВОЗМЕЩЕНИЯ:

15.1. Страхователь: Ионович Дмитрий Александрович, ул. Свободы Акимов, д.5, кв.69

16. ПОЛУЧАТЕЛЬ ВОЗМЕЩЕНИЯ:

16.1. Страхователь: Ионович Дмитрий Александрович, ул. Свободы Акимов, д.5, кв.69

17. ПОЛУЧАТЕЛЬ ВОЗМЕЩЕНИЯ:

17.1. Страхователь: Ионович Дмитрий Александрович, ул. Свободы Акимов, д.5, кв.69

18. ПОЛУЧАТЕЛЬ ВОЗМЕЩЕНИЯ:

18.1. Страхователь: Ионович Дмитрий Александрович, ул. Свободы Акимов, д.5, кв.69

19. ПОЛУЧАТЕЛЬ ВОЗМЕЩЕНИЯ:

19.1. Страхователь: Ионович Дмитрий Александрович, ул. Свободы Акимов, д.5, кв.69

20. ПОЛУЧАТЕЛЬ ВОЗМЕЩЕНИЯ:

20.1. Страхователь: Ионович Дмитрий Александрович, ул. Свободы Акимов, д.5, кв.69

21. ПОЛУЧАТЕЛЬ ВОЗМЕЩЕНИЯ:

21.1. Страхователь: Ионович Дмитрий Александрович, ул. Свободы Акимов, д.5, кв.69

22. ПОЛУЧАТЕЛЬ ВОЗМЕЩЕНИЯ:

22.1. Страхователь: Ионович Дмитрий Александрович, ул. Свободы Акимов, д.5, кв.69

23. ПОЛУЧАТЕЛЬ ВОЗМЕЩЕНИЯ:

23.1. Страхователь: Ионович Дмитрий Александрович, ул. Свободы Акимов, д.5, кв.69

24. ПОЛУЧАТЕЛЬ ВОЗМЕЩЕНИЯ:

24.1. Страхователь: Ионович Дмитрий Александрович, ул. Свободы Акимов, д.5, кв.69

25. ПОЛУЧАТЕЛЬ ВОЗМЕЩЕНИЯ:

25.1. Страхователь: Ионович Дмитрий Александрович, ул. Свободы Акимов, д.5, кв.69

26. ПОЛУЧАТЕЛЬ ВОЗМЕЩЕНИЯ:

26.1. Страхователь: Ионович Дмитрий Александрович, ул. Свободы Акимов, д.5, кв.69

27. ПОЛУЧАТЕЛЬ ВОЗМЕЩЕНИЯ:

27.1. Страхователь: Ионович Дмитрий Александрович, ул. Свободы Акимов, д.5, кв.69

28. ПОЛУЧАТЕЛЬ ВОЗМЕЩЕНИЯ:

28.1. Страхователь: Ионович Дмитрий Александрович, ул. Свободы Акимов, д.5, кв.69

29. ПОЛУЧАТЕЛЬ ВОЗМЕЩЕНИЯ:

29.1. Страхователь: Ионович Дмитрий Александрович, ул. Свободы Акимов, д.5, кв.69

30. ПОЛУЧАТЕЛЬ ВОЗМЕЩЕНИЯ:

30.1. Страхователь: Ионович Дмитрий Александрович, ул. Свободы Акимов, д.5, кв.69

31. ПОЛУЧАТЕЛЬ ВОЗМЕЩЕНИЯ:

31.1. Страхователь: Ионович Дмитрий Александрович, ул. Свободы Акимов, д.5, кв.69

32. ПОЛУЧАТЕЛЬ ВОЗМЕЩЕНИЯ:

32.1. Страхователь: Ионович Дмитрий Александрович, ул. Свободы Акимов, д.5, кв.69

33. ПОЛУЧАТЕЛЬ ВОЗМЕЩЕНИЯ:

33.1. Страхователь: Ионович Дмитрий Александрович, ул. Свободы Акимов, д.5, кв.69

34. ПОЛУЧАТЕЛЬ ВОЗМЕЩЕНИЯ:

34.1. Страхователь: Ионович Дмитрий Александрович, ул. Свободы Акимов, д.5, кв.69

35. ПОЛУЧАТЕЛЬ ВОЗМЕЩЕНИЯ:

35.1. Страхователь: Ионович Дмитрий Александрович, ул. Свободы Акимов, д.5, кв.69

36. ПОЛУЧАТЕЛЬ ВОЗМЕЩЕНИЯ:

36.1. Страхователь: Ионович Дмитрий Александрович, ул. Свободы Акимов, д.5, кв.69

37. ПОЛУЧАТЕЛЬ ВОЗМЕЩЕНИЯ:

37.1. Страхователь: Ионович Дмитрий Александрович, ул. Свободы Акимов, д.5, кв.69

38. ПОЛУЧАТЕЛЬ ВОЗМЕЩЕНИЯ:

38.1. Страхователь: Ионович Дмитрий Александрович, ул. Свободы Акимов, д.5, кв.69

39. ПОЛУЧАТЕЛЬ ВОЗМЕЩЕНИЯ:

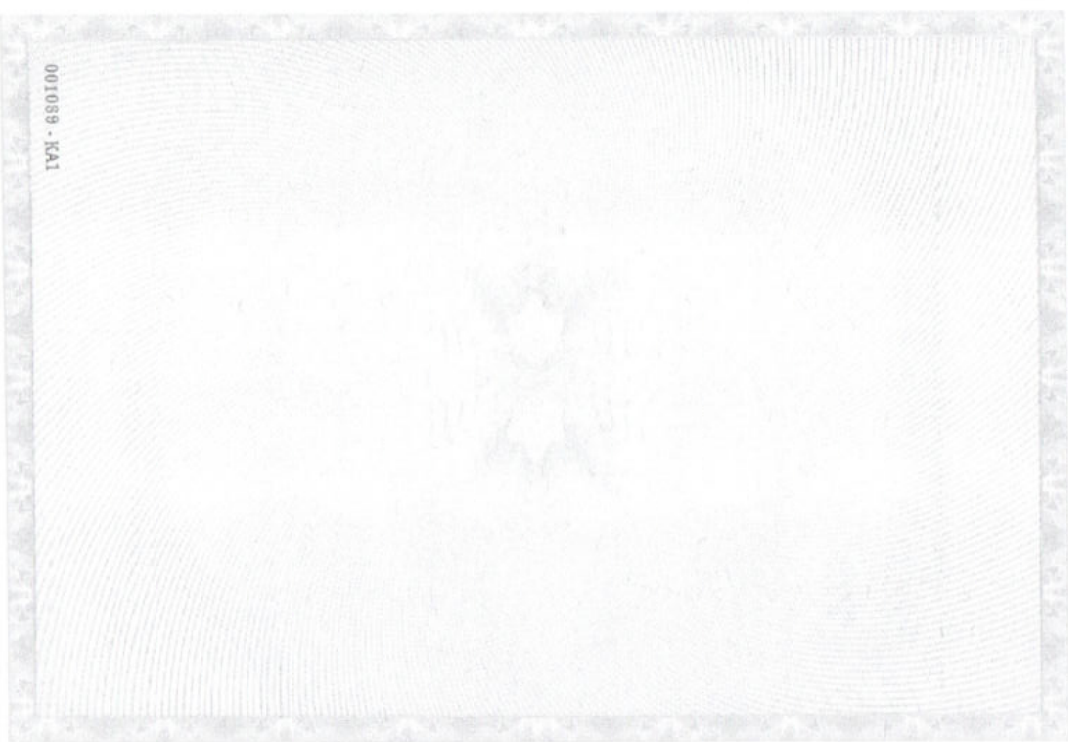
39.1. Страхователь: Ионович Дмитрий Александрович, ул. Свободы Акимов, д.5, кв.69

40. ПОЛУЧАТЕЛЬ ВОЗМЕЩЕНИЯ:

40.1. Страхователь: Ионович Дмитрий Александрович, ул. Свободы Акимов, д.5, кв.69



Ионович Дмитрий Александрович
С/ПТЛ №27/0604241С
ИНН 77/08/02520





ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Москва, Мясницкая ул. в Косовский пер., 24. Э/П 107074, г. Москва, 4/14 этаж.
Тел.: (495) 662-7423, (499) 285-85-01. Факс: (499) 207-85-12. E-mail: info@roo.ru, http://www.roo.ru

Член Национального рейтингового общества (НРО)

Член Ассоциации «Российские оценщики» (РОО)

Член Ассоциации «Российские оценщики» (РОО)

Член Ассоциации «Российские оценщики» (РОО)

**Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков
выдана по заявлению

Яковлева Дмитрий Александровича

(ИНН заявителя для целей налогообложения)

о том, что Яковлев Дмитрий Александрович является членом
Общероссийской общественной организации «Российское общество
оценщиков»

«31» июля 2007 г.

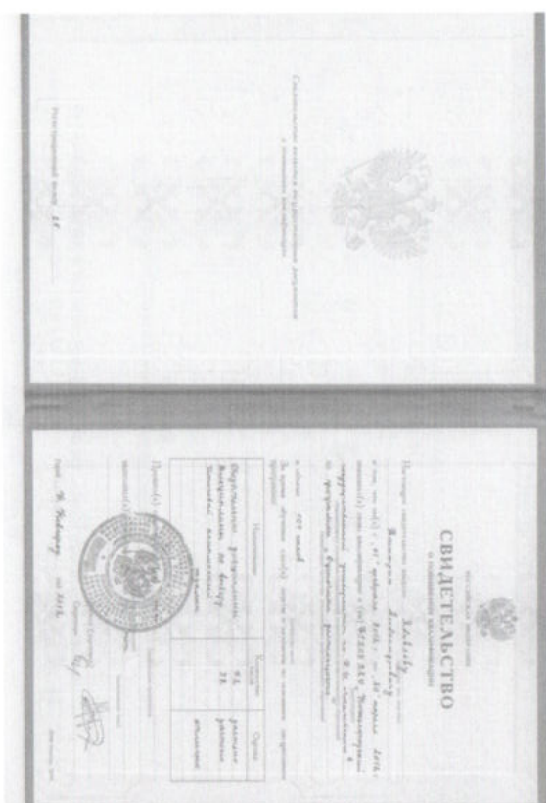
и включен (а) в реестр оценщиков
за регистрационным №0000533

Дата выдачи «20» января 2015 г.

Председатель Нижегородского
областного отделения Общероссийской
общественной организации «Российское
общество оценщиков», действующий от
имени Президента РОО по Доверенности
№9/Д.01 от 01 января 2015 г.,

 Д.А. Лейфер

Н. Новгород № 0386



16 Приложение 3. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ

Аннот 1



Аннот 2



Аннот 3



Аннот 4

