

ОТЧЕТ СП/ЖН-312/20 ОТ 06.05.2020 Г.

**ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ И ЛИКВИДАЦИОННОЙ
СТОИМОСТЕЙ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА,
РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ПР-
КТ КРЕСТОВСКИЙ, Д. 15, ЛИТЕРА А, КВ. 28**

Заказчик:

КБ «Москоммерцбанк» (АО)

Исполнитель:

ООО «АПХИЛЛ»

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Объект-оценки (состав объекта оценки):	Недвижимое имущество: жилое помещение (трехкомнатная квартира), расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, пр-кт Крестовский, д. 15, литера А, кв. 28
Правообладатели оцениваемого имущества:	Харитонов Юрий Владимирович Харитонова Татьяна Анатольевна
Дата составления Отчёта:	06.05.2020 г.
Основание для проведения Оценщиком оценки Объекта оценки:	Договор № МоскБ-4 от «26» августа 2013 г. (Дополнительное соглашение № СП/ЖН-312/20 от «06» мая 2020 г.)
Балансовая стоимость Объекта оценки, руб.:	Не применима для настоящего Отчета
Ограничения и пределы применения полученного результата:	Реализация имущества должника, находящегося в процедуре банкротства. Заказчик не может использовать настоящий Отчет (или любую его часть) для других целей
Выводы о ликвидности Объекта оценки:	Срок экспозиции равен 3 мес.
Результат оценки стоимости Объекта оценки, полученный при применении затратного подхода:	Не применялся
Результат оценки стоимости Объекта оценки, полученный при применении доходного подхода:	Не применялся
Результат оценки стоимости Объекта оценки, полученный при применении сравнительного подхода, руб.:	32 752 793 (Тридцать два миллиона семьсот пятьдесят две тысячи семьсот девяносто три) руб., что по официальному курсу ЦБ РФ на дату оценки (72,7263 руб./долл. США) составляет 450 357 (Четыреста пятьдесят тысяч триста пятьдесят семь) долл. США.
Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки на дату оценки, руб.:¹	32 753 000 (Тридцать два миллиона семьсот пятьдесят три тысячи) руб., что по официальному курсу ЦБ РФ на дату оценки (72,7263 руб./долл. США) составляет 450 360 (Четыреста пятьдесят тысяч триста шестьдесят) долл. США.
Итоговая величина ликвидационной стоимости Объекта оценки на дату оценки:	30 608 000 (Тридцать миллионов шестьсот восемь тысяч) руб., что по официальному курсу ЦБ РФ на дату оценки (72,7263 руб./долл. США) составляет 420 866 (Четыреста двадцать тысяч восемьсот шестьдесят шесть) долл. США.
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке иных организациях и специалистах:	Организации и специалисты не привлекались

М. А. Биричев
Оценщик

А.А. Терещенко
Директор по развитию



¹ В рамках настоящего Отчета стоимости указываются без НДС в соответствии с пп. 22 п. 3 ст. 149 НК РФ.

СОДЕРЖАНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
1.1. Задание на оценку	5
1.2. Применяемые стандарты оценочной деятельности	5
1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	6
РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	8
РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
3.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объектов оценки	10
3.2. Перечень использованных при проведении оценки данных	10
3.3. Расположение Объекта оценки	11
3.4. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки, имущественные права и наличие обременений	13
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
4.1. Основные показатели развития Российской экономики	15
4.2. Характеристика г. Санкт – Петербурга	21
4.2.1. Административно – территориальное устройство	21
4.3. Социально – экономическое развитие г. Санкт – Петербурга и Ленинградской области	22
4.4. Анализ рынка жилой недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области	24
4.4.1. Анализ рынка вторичного жилья	24
РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	27
РАЗДЕЛ 6. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ВАРИАНТА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	28
РАЗДЕЛ 7. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ	29
7.1. Этапы проведения оценки	29
7.2. Понятие рыночной и ликвидационной стоимостей	29
7.3. Общие понятия оценки	30
7.4. Подходы к оценке	30
7.5. Выбор подходов и методов оценки рыночной стоимости	32
7.6. Методика расчета уровня физического износа	33
7.7. Методика оценки ликвидационной стоимости	34
РАЗДЕЛ 8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОГО В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	35
8.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках сравнительного подхода	35
8.2. Определение рыночной стоимости недвижимого имущества методом прямого сравнительного анализа продаж	35
8.2.1. Анализ сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемое недвижимое имущество	35
8.2.2. Определение единицы и элементов сравнения	36
8.2.3. Внесение корректировок	36
8.3. Результаты определения рыночной стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках сравнительного подхода	41
РАЗДЕЛ 9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	43
9.1. Согласование результатов	43
9.2. Краткая характеристика сравнительного подхода	43
9.3. Определение итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки	43
РАЗДЕЛ 10. РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	44
10.1. Порядок расчета ликвидационной стоимости Объекта оценки	44
10.2. Расчет ликвидационной стоимости	45

РАЗДЕЛ 11. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	48
РАЗДЕЛ 12. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	49
ПРИЛОЖЕНИЕ 1 ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 2 ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 3 ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ	

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Задание на оценку²

Объект-оценки (состав объекта оценки):	Недвижимое имущество: жилое помещение (трехкомнатная квартира), расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, пр-кт Крестовский, д. 15, литера А, кв. 28
Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей:	См. Раздел 3 настоящего Отчета
Имущественные права на Объект оценки:	Право общей совместной собственности
Наличие ограничений (обременений):	Ипотека
Цель оценки:	Определение рыночной и ликвидационной стоимостей (со сроком вынужденной реализации 2 месяца) для реализации имущества должника, находящегося в процедуре банкротства
Предполагаемое использование результатов оценки:	Реализация имущества должника, находящегося в процедуре банкротства
Вид стоимости:	Рыночная, ликвидационная (со сроком вынужденной реализации 2 месяца)
Дата осмотра:	В связи с невозможностью проведения осмотра не производился
Дата оценки:	06.05.2020 г.
Срок проведения оценки:	3 рабочих дня с даты направления Заказчиком в адрес Исполнителя Задания на оценку
Порядок и сроки предоставления информации	Необходимые для оценки материалы и информация переданы Заказчиком в день получения Задания на оценку
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	При отказе собственника в предоставлении доступа для осмотра залогового имущества, оценка производится без проведения осмотра с допущением, что объект в состоянии «требуется косметический ремонт»
Необходимость привлечения отраслевых экспертов	Отсутствует
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	Отчет об оценке – письменный документ, отвечающий требованиям ст. 11 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.98г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Содержание Отчета должно соответствовать требованиям действующего законодательства и настоящего приложения к Договору. В Отчете указывается: подробное описание объекта оценки, обременения объекта оценки, методика определения стоимости объекта оценки с обоснованием использованных подходов и методов расчета, предположений и допущений, основные промежуточные расчеты и порядок их проведения, на основании которых определялась стоимость. Отчет комплектуется приложениями, в которых приводятся копии документов, использованных при проведении оценки, в том числе: копии правоустанавливающих документов, материалы, которые, по мнению Оценщика, являются необходимыми для обоснования достоверности проведенной оценки.
Особые допущения:	Результаты оценки представить без указания вероятного интервала, в котором эта стоимость может находиться

1.2. Применяемые стандарты оценочной деятельности³

Применяемые стандарты оценочной деятельности:	1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» от 20.05.2015 г. 2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» от 20.05.2015 г. 3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)»
--	---

² п. 8(а) ФСО №3

³ ст. 11 №135-ФЗ, п. 8(д) ФСО №3

	от 20.05.2015 г. 4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» от 25.09.2014 г. 5. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)» от 01.06.2015 г. 6. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО №12)» от 17.11.2015 г. 7. Свод стандартов оценки Саморегулируемой организации Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (СРО Ассоциация оценщиков «СПО»)
Обоснование применения стандартов оценки:	Согласно законодательству РФ, в области оценочной деятельности, ФСО №1-3, 7, 9 обязательны для применения всеми оценщиками; согласно внутреннему регламенту Саморегулируемой организации Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (СРО Ассоциация оценщиков «СПО»)

1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике⁴

Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «Апхилл». (ОГРН: 1097746622643, дата присвоения ОГРН: 14.10.09 г.) ИНН: 7708706445, КПП: 770801001
Место нахождения Исполнителя:	107140, г. Москва, ул. Верхняя Красносельская, д. 34, пом. V, ком. 1В
Почтовый адрес Исполнителя:	191002, г. Санкт-Петербург, ул. Б. Московская, д. 18, лит. А, офис 211
Фактический адрес Исполнителя:	191002, г. Санкт-Петербург, ул. Б. Московская, д. 18, лит. А, офис 211
Контактные данные Исполнителя:	+7 (812) 64-929-64, www.uphill.ru, e-mail: spb@uphill.ru
Банковские реквизиты Исполнителя:	Р/с: 4070 2810 7100 0028 2774 в АО «Тинькофф Банк», к/с: 3010 1810 1452 5000 0974, БИК: 044525974
Сведения о добровольном страховании ответственности Исполнителя:	Страховой полис ООО «Абсолют Страхование» №024-073-004271/19 от 25.09.2018 г. добровольного страхования ответственности юридического лица. Срок действия: с «03» октября 2019 г. по «02» октября 2020 г. Страховая сумма: 100 000 000 руб.
Оценщик:	Биричев Михаил Анатольевич
Почтовый адрес Оценщика:	191002, г. Санкт-Петербург, ул. Б. Московская, д. 18, лит. А, офис 211
Контактная информация Оценщика:	+7 (812) 64-929-64, e-mail: bma@uphill.ru
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков:	Является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки», включен в реестр оценщиков «19» апреля 2011 г. за регистрационным №0430 (Свидетельство СРО Ассоциация оценщиков «СПО»)
Место нахождения саморегулируемой организации оценщиков:	190000, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, офис 233
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика:	Полис обязательного страхования ответственности оценщика №024-073-004280/19, выдан ООО «Абсолют Страхование» «25» сентября 2019 г. Срок действия: с «03» октября 2019 г. по «02» октября 2020 г. Лимит ответственности: 5 000 000 (Пять миллионов) руб.
Сведения о получении Оценщиком профессиональных знаний:	Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», Санкт-Петербургский Государственный университет. ПП-I № 571785. Дата выдачи 28.02.2011 г.
Сведения о квалификационном аттестате:	№ 006045-1 выдан 16.03.2018 г. по направлению деятельности «Оценка недвижимости». Срок действия до 16.03.2021 г.
Стаж работы в оценочной деятельности:	Более 8 лет

⁴ п. 8(в) ФСО №3

Сведения о трудовом договоре между Исполнителем и Оценщиком:	Трудовой договор между Биричевым М. А. и ООО «Апхилл» №06/15-О-СПБ от «01» сентября 2015 г.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистах:	Биричев Михаил Анатольевич, квалификация – Руководитель проектов, участвовал в подготовке расчетных таблиц, отраслевого обзора, формировании отчета
Заказчик:	КБ «Москоммерцбанк» (АО)
Юридический адрес заказчика	119017, г. Москва, ул. Малая Ордынка, 20, строение 1
Представитель заказчика по договору на проведение оценки	Борисенко А.Н.

РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ⁵

1. Оценщик не несет ответственности за точность и достоверность информации, которая будет предоставлена Заказчиком/представителями Заказчика в рамках оказания услуг по Договору на проведение оценки (далее – Договор) и другими лицами, которые будут упоминаться в Отчете об оценке (далее – Отчет), в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, которая будет получена от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде, будет рассматриваться как достоверная.
2. Оценщик в рамках оказания услуг по Договору не будет проводить юридической экспертизы полученных документов и будет исходить из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Оценщик не будет нести ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки. Права на Объект оценки считаются достоверными и достаточными для рыночного оборота данного имущества.
3. Исходные данные, которые будут использованы Оценщиком при подготовке Отчета, будут считаться достоверными и полученными из надежных источников. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, будут делаться ссылки на источник информации. Оценщик не будет нести ответственность за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.
4. Оценщик будет проводить осмотр Объекта оценки, в процессе которого определит физическое наличие объекта, визуальное соответствие осматриваемого объекта документам, устанавливающим количественные и качественные характеристики объекта, степень износа и устареваний, идентифицируемых визуально, будет проводить фотографирование объекта в целом и его составных частей, будет проводить интервьюирование соответствующих специалистов Заказчика о характеристиках и состоянии объекта.
5. Оценщик не будет заниматься измерениями физических параметров Объекта оценки (все размеры и объемы, которые будут содержаться в документах, представленных Заказчиком, будут приниматься как истинные) и не будет нести ответственность за вопросы соответствующего характера.
6. Оценщик не будет проводить технических экспертиз и будет исходить из отсутствия каких – либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости Объекта оценки, которые не могут быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не будет лежать ответственность по обнаружению подобных фактов.
7. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости Объекта оценки действительно на дату оценки. Поэтому непредусмотренное в Отчете изменение самого объекта и его окружения, равно как изменение политических, административных, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на экономическую ситуацию и, следовательно, на стоимость оцениваемых прав, находятся вне рамок данного исследования.
8. Отчет будет содержать профессиональное мнение относительно стоимости Объекта оценки и не будет являться гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Оценщиком.
9. Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Использование отдельных положений и выводов Отчета вне полного текста Отчета является некорректным.
10. Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые будут представлены Оценщиком как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.
11. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором.
12. В расчетных таблицах, которые будут представлены в Отчете, могут быть приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели будут получены при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпадать с указанными в Отчете.
13. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

⁵ п. 8(г) ФСО №3

14. В соответствии со ст. 14 Федерального Закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Оценщик имеет право применять самостоятельно методы проведения оценки Объекта оценки в соответствии со стандартами оценки. В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, будут представлены в Отчете об оценке.
15. Целью проведения оценки является определение итоговой величины рыночной стоимости без указания вероятного интервала, в котором эта стоимость может находиться.

Допущения, принятые Оценщиком в процессе проведения оценки

1. В соответствии с п. 1, подпунктами 22, 23 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.
2. Информация по объектам-аналогам выставленным на продажу уточнялась Оценщиком по телефону у продавца данного объекта. В связи с этим, возможно расхождение данных, указанных в объявлениях (Приложение №3 настоящего Отчета) и используемых Оценщиком в расчетах.
3. В связи с невозможностью проведения осмотра не производился.

РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объектов оценки

Количественные и качественные характеристики объектов оценки установлены по результатам осмотра объекта оценки, а также на основании следующих правоустанавливающих и технических документов, предоставленных Заказчиком:

- Свидетельства о государственной регистрации права запись о регистрации №78-78-01/0142/2007-242 от 03.04.2007 г. (копия);
- Паспорт на квартиру инв. № 691/07 от 20.02.2007 г. (копия);

3.2. Перечень использованных при проведении оценки данных

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об Объектах оценки, полученной от Заказчика, при визуальном осмотре Объектов оценки и в ходе независимых исследований, проведенных Исполнителем. Предполагается, что представленная Заказчиком или сторонними специалистами информация является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Исполнителя и собственным опытом Исполнителя. Количественные и качественные характеристики объектов, подлежащих оценке, установлены по результатам осмотра объектов оценки, а также на основании следующих правоустанавливающих и технических документов, предоставленных Заказчиком.

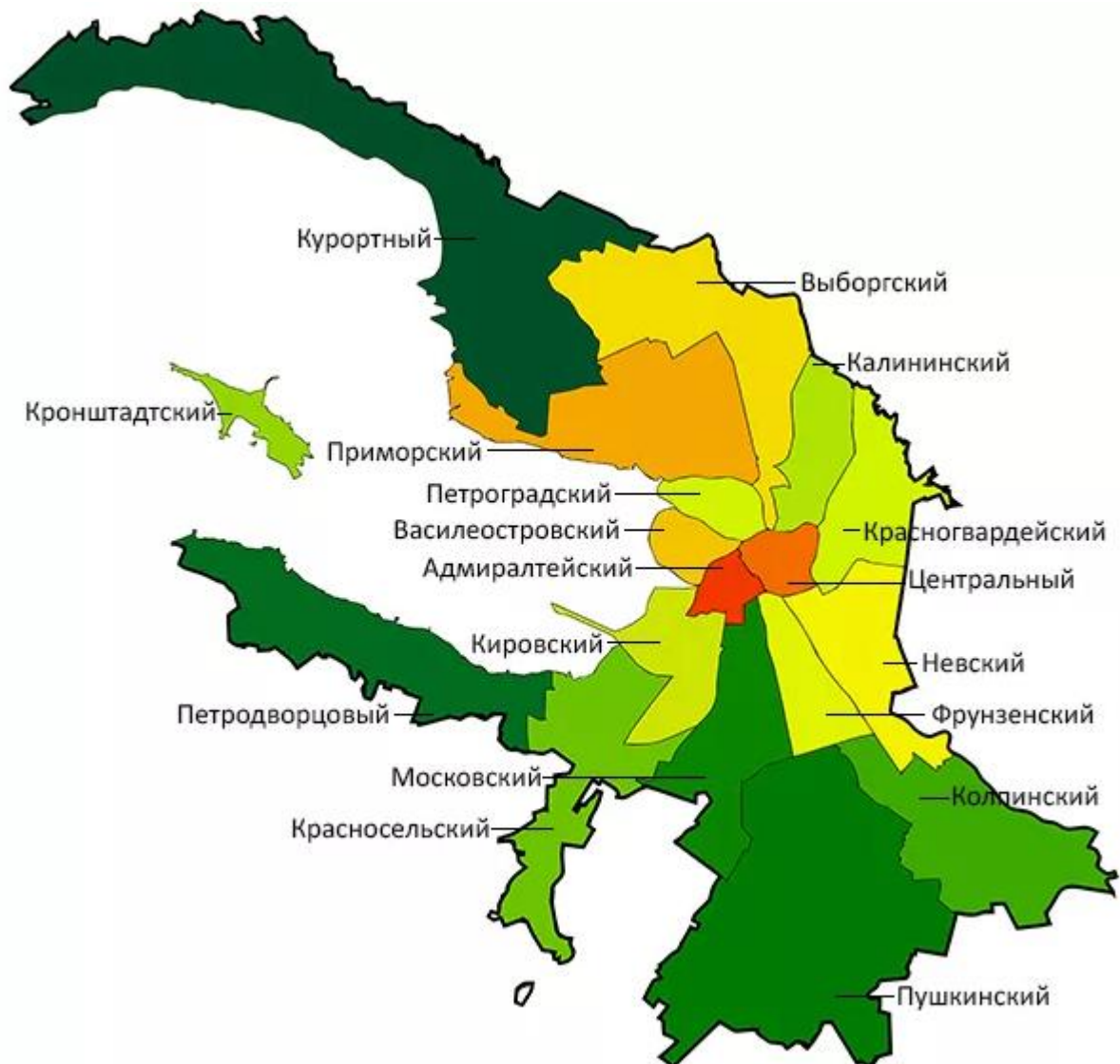
Таблица 3.1. Перечень использованных при проведении оценки данных

№ п/п	Перечень данных	Источник информации
1	Правовая информация	▪ Свидетельства о государственной регистрации права запись о регистрации №78-78-01/0142/2007-242 от 03.04.2007 г.
2	Технические характеристики	▪ Паспорт на квартиру инв. № 691/07 от 20.02.2007 г.
3	Рыночная информация	▪ Интернет-сайты и/или печатные издания специализированных организаций; ▪ Ссылки на конкретные источники информации указаны далее по тексту Отчета

3.3. Расположение Объекта оценки

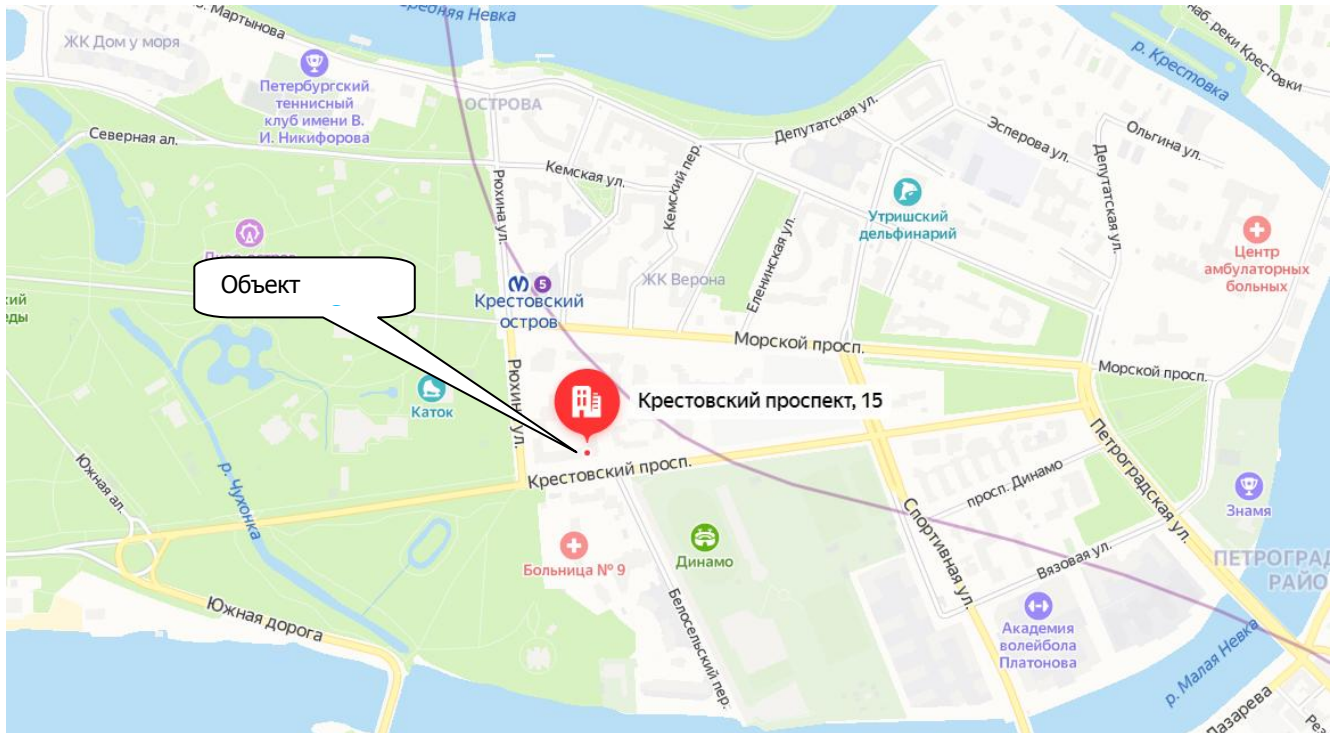
Объект оценки расположен в городе Санкт-Петербурге в Петроградском районе.

Рисунок 3.1. Расположение района на карте г. Санкт-Петербурга



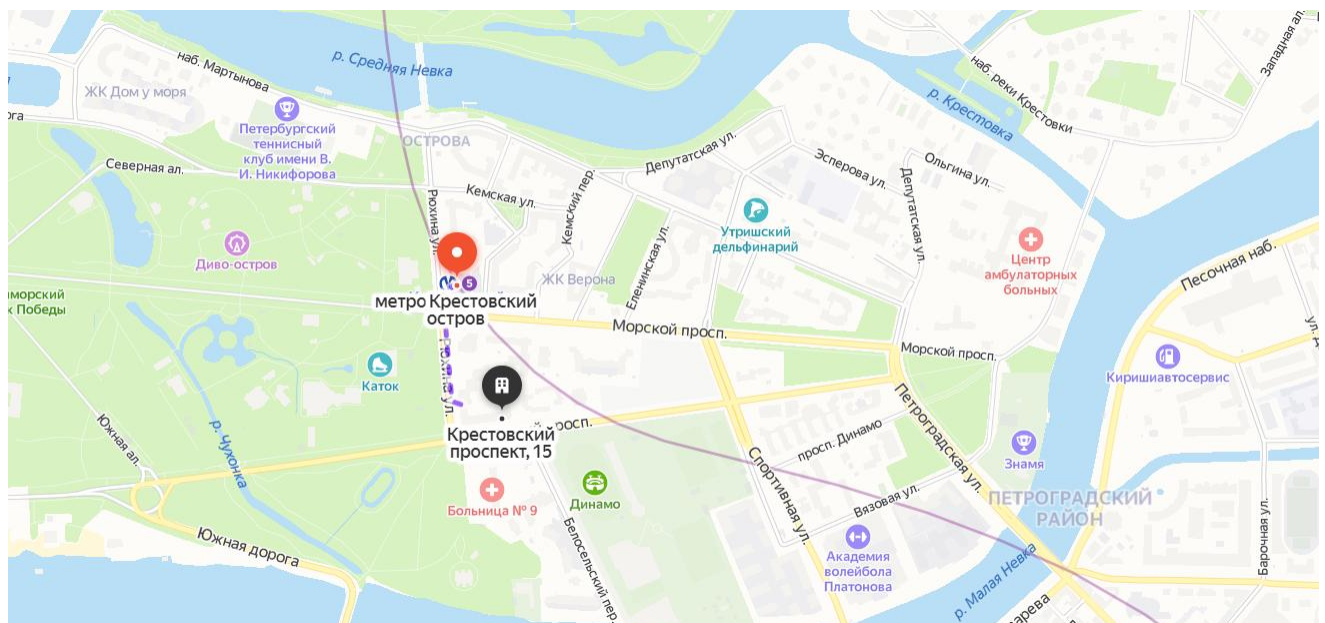
Источник: www.new-rent.ru

Рисунок 3.2. Местоположение Объекта оценки



Источник: www.maps.yandex.ru

Рисунок 3.3. Схема прохода к Объекту оценки от станции м. Крестовский Остров



Источник: www.maps.yandex.ru

На основании изложенной информации составлена характеристика местоположения Объекта оценки, представленная в таблице ниже.

Таблица 3.2. Местоположение/окружение Объекта оценки

Показатель	Характеристика
Адрес Объекта оценки	г. Санкт-Петербург, пр-кт Крестовский, д. 15, литера А, кв. 28
Ближайшая станция метро	ст. м. Крестовский Остров
Удаленность от станции метро	270 м

Показатель	Характеристика
Экологическая обстановка в районе	Хорошая
Интенсивность движения транспорта мимо дома	Средняя
Прилегающая транспортная магистраль	Крестовский проспект
Близость к магистрали	38 м
Эстетичность окружающей застройки	Хорошая
Престижность района	Высокая
Зонирование района (преобладающий тип застройки)	Смешанный
Близость к объектам развлечений и отдыха	Хорошо
Придомовая территория	Сквер
	Огороженная
	Охраняемая
Наличие зеленых насаждений	Есть
Близость к объектам социально-бытовой сферы	Хорошая
Прочие особенности местоположения	Объект расположен в наиболее экологичной части района
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного двора и района в целом	В непосредственной близости располагается Приморский парк Победы

Источник: данные Заказчика и исследование ООО «Апхилл»

Таким образом, анализ местоположения не выявил существенных моментов, способных снизить потребительскую ценность Объекта оценки в течение ближайшего времени при условии его текущего использования.

3.4. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки, имущественные права и наличие обременений⁶

Таблица 3.3. Характеристика прав на Объект оценки

Показатель	Объект оценки
Вид права	Право общей совместной собственности
Кадастровый номер	78:07:0003267:3282
Правоустанавливающие документы	-
Правоподтверждающие документы	Свидетельства о государственной регистрации права запись о регистрации №78-78-01/0142/2007-242 от 03.04.2007 г.
Существующие ограничения (обременения) права	Ипотека
Правообладатели Объекта оценки	Харитонов Юрий Владимирович Харитонова Татьяна Анатольевна

Источник: данные Заказчика

Таблица 3.4. Общие характеристики здания⁷

Показатель	Характеристика
Год постройки (окончание строительства)	2005
Физический износ здания ⁸	10 %
Состояние дома	Дом не состоит на учете по постановке на снос, реконструкцию или капитальный ремонт ⁹
Этажность	9 (1-2-6-7-8-9, в т.ч. цоколь), кроме того мезонин-надстройка
Материал стен	Кирпичные
Характеристика перекрытий	Железобетонные монолитные
Внешний вид фасада дома	Хороший
Уровень защищенности подъезда	Домофон
Состояние общественных зон подъезда	Хорошее

⁶ ст. 11 №135-ФЗ, п. 8(е) ФСО №3

⁷ Описание общих характеристик здания составлено на основании проектного договора строительства, информации, размещенной на сайте компании-застройщика, и визуального осмотра.

⁸ Описание методики расчета физического износа Объекта оценки представлено в Разделе 5.7 настоящего Отчета.

⁹ <http://fkr-spb.ru>

Показатель	Характеристика
Лифты	Есть
Мусоропровод	Нет
Наличие и тип парковки	Нет данных
Общее состояние дома	Хорошее. Исправное состояние конструкций. Отсутствуют видимые повреждения конструкций. Выполняются все требования действующих норм и проектной документации. Необходимости в ремонтных работах нет.
Наличие/отсутствие дополнительных услуг для жильцов	Нет данных
Наличие/отсутствие встроенно-пристроенных помещений нежилого назначения	Присутствуют
Прочие особенности дома	-
Дополнительная информация	-

Источник: исследование ООО «Апхилл»

Таблица 3.5. Общие характеристики квартиры¹⁰

Показатель	Характеристика
Этаж	8
Тип планировки	Фиксированный
Количество комнат	3
Площадь с учетом лоджий и балконов с понижающим коэф., кв. м	140,4
Общая площадь, кв. м	137,0
Жилая площадь, кв. м	53,3
Площадь кухни-холла, кв. м	64,3
Общая площадь балконов, лоджий с понижающим коэф., кв. м	3,4
Общая площадь (балконов, лоджий), кв. м	11,4
Высота помещений, м	3,11
Остекление лоджий/балкона	Нет данных
Санузел, количество санузлов	2 совмещенных
Смежные комнаты	Нет
Телефон	Нет данных
Выход окон (стороны Света)	Нет данных
Полы	Нет данных
Стены	Нет данных
Потолки	Нет данных
Входная дверь	Металлическая с замком
Окна	Пластиковые
Сантехника/состояние	Есть, в хорошем состоянии (не требует замены)
Подключение к электричеству	Есть
Подключение к холодному/горячему водоснабжению	Есть
Подключение к канализации	Есть
Межкомнатные двери	Есть
Кондиционирование	Нет
Отопительные приборы	Есть
Кухонная плита	Электрическая
Наличие следов протечек на потолке	Нет
Наличие перепланировки	Нет ¹¹
Дополнительные удобства	Нет
Состояние отделки	Требуется косметический ремонт
Необходимые ремонтные работы	Требуется обновить настенные и потолочные покрытия во всех помещениях
Текущее использование Объекта оценки	Жилые помещения

Источник: исследование ООО «Апхилл»

В связи с невозможностью проведения осмотра не производился.

¹⁰ Описание общих характеристик квартиры составлено на основании проектного договора строительства, а также информации, размещенной на сайте компании-застройщика.

¹¹ В связи с отсутствием доступа к Объекту Оценки определить наличие/отсутствие перепланировки не представляется возможным.

РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ¹²

4.1. Основные показатели развития Российской экономики

Основные показатели социально-экономического положения Российской Федерации по данным Министерства экономического развития РФ¹³ и Федеральной службы государственной статистики РФ¹⁴ представлены ниже в таблице.

Таблица 4.1. Основные социально-экономические показатели России

	2019 г.	В % к 2018 г.	Справочно 2018 г. в % к 2017 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	109361,5 ¹⁾	101,3	102,5
Реальные располагаемые денежные доходы		100,8 ²⁾	100,1
1) Первая оценка. 2) Оценка.			

	Январь-сентябрь 2019 г.	В % к январю-сентябрю 2018 г.	Справочно январь-сентябрь 2018 г. в % к январю-сентябрю 2017 г.
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	11458,7	100,7	105,1

	Январь 2020 г.	В % к		Справочно	
		январю 2019 г.	декабрю 2019 г.	январю 2019 г. в % к январю 2018 г.	декабрю 2018 г.
Индекс промышленного производства		101,1	82,7	102,0	83,2
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	165,1	102,9	54,3	100,6	55,8
Грузооборот транспорта, млрд т-км	460,4	95,6	94,8	102,4	97,9
в том числе железнодорожного транспорта	209,3	94,9	95,5	102,3	98,0
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2632,7	102,7	75,5	102,0	74,9
Объем платных услуг населению, млрд рублей	838,8	101,9	92,5	98,7	89,8
Индекс потребительских цен		102,4	100,4	105,0	101,0
Индекс цен производителей промышленных товаров		99,3	100,9	110,1	98,0
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,5 ³⁾	95,0	100,3	93,6	99,1
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,7	95,4	101,2	94,2	105,8
3) Предварительные данные.					

	2019 г.	В % к 2018 г.	Декабрь 2019 г.	В % к		Справочно		
				декабрю 2018 г.	ноябрю 2019 г.	2018 г. в % к 2017 г.	декабрю 2018 г. в % к ноябрю 2018 г.	ноябрю 2018 г.
Внешнеторговый оборот ⁴⁾ млрд долларов США	672,8	97,3	63,7	100,8	108,7	117,0	103,0	102,8
в том числе:								
экспорт товаров	418,8	94,5	39,6	97,0	111,7	125,5	109,6	101,5
импорт товаров	254,1	102,2	24,1	107,7	104,2	104,3	92,7	105,4
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций ⁵⁾ :								
номинальная, рублей	47468	107,5	62239	110,1	134,5	111,6	107,3	130,4
реальная		102,9		106,9	134,0	108,5	102,9	129,3
4) В фактически действовавших ценах. 5) За 2019 г. данные предварительные.								

Индекс промышленного производства в январе 2020 г. по сравнению с январем 2019 г. составил 101,1%, с декабрем 2019 г. - 82,7%.

¹² п. 8(ж) ФСО №3

¹³ <http://www.economy.gov.ru/>

¹⁴ <http://www.gks.ru/>

Рисунок 4.1. Индекс промышленного производства



Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в январе 2020 г. по сравнению с январем 2019 г. составил 99,6%, с декабрем 2019 г. - 95,1%.

Рисунок 4.2. Динамика добычи полезных ископаемых



Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в январе 2020 г. по сравнению с январем 2019 г. составил 103,9%, с декабрем 2019 г. - 71,4%

Рисунок 4.3. Динамика обрабатывающих производств



Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в январе 2020 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 165,1 млрд рублей.

Рисунок 4.4. Индекс сельхозпроизводства



Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в январе 2020 г. составил 476,7 млрд рублей, или 101,0% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Рисунок 4.5. Динамика объема работ, выполненных по виду деятельности «Строительство»


В январе 2020 г. возведено 511 многоквартирных домов. Населением построено 16,81) тыс. жилых домов, из них 2,1 тыс. - на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства. Всего построено 67,7 тыс. новых квартир (без учета квартир в жилых домах на участках для ведения садоводства - 65,6 тыс.).

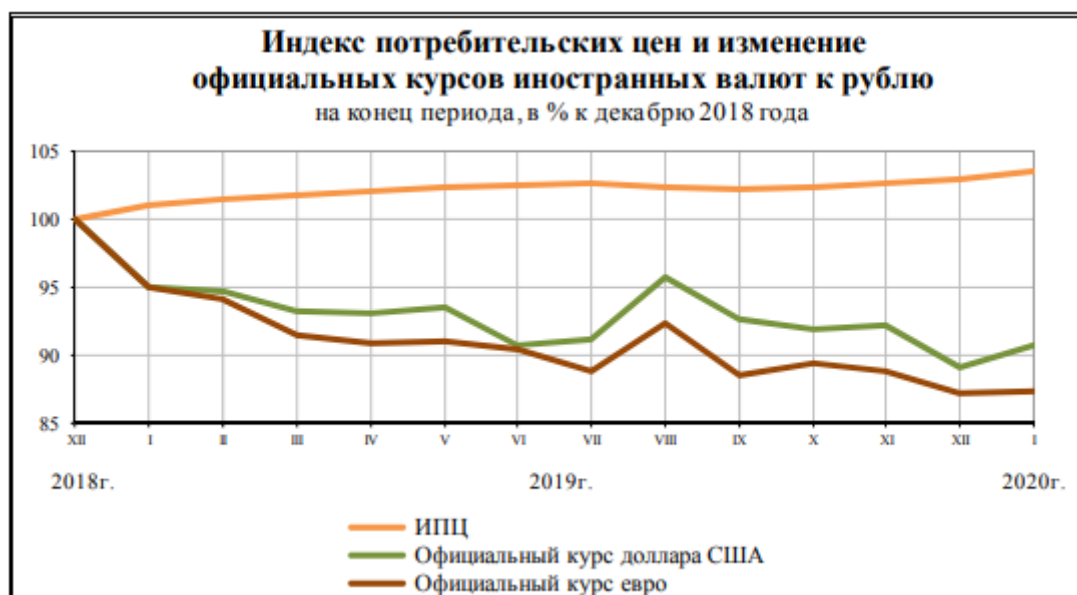
Рисунок 4.6. Динамика ввода в действие жилых домов


В январе 2020 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,4%, в том числе на продовольственные товары - 100,7%, непродовольственные товары - 100,2%, услуги - 100,2%.

Рисунок 4.7. Индексы потребительских цен


В январе 2020 г. в 34 субъектах Российской Федерации прирост потребительских цен составил 0,5% и более. В наибольшей степени в Республике Коми - на 1,9%, в результате увеличения цен на услуги на 4,6%, и Республике Бурятия - на 0,9%, в связи с удорожанием продовольственных товаров на 1,6%. В Москве цены выросли за месяц на 0,4%, в Санкт-Петербурге - на 0,7%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в январе 2020 г. составил 100,2% (в январе 2019 г. - 100,6%). В январе 2020 г. цены на продовольственные товары увеличились на 0,7% (в январе 2019 г. - на 1,3%).

Рисунок 4.8. Изменение курсов валют


Доходы населения

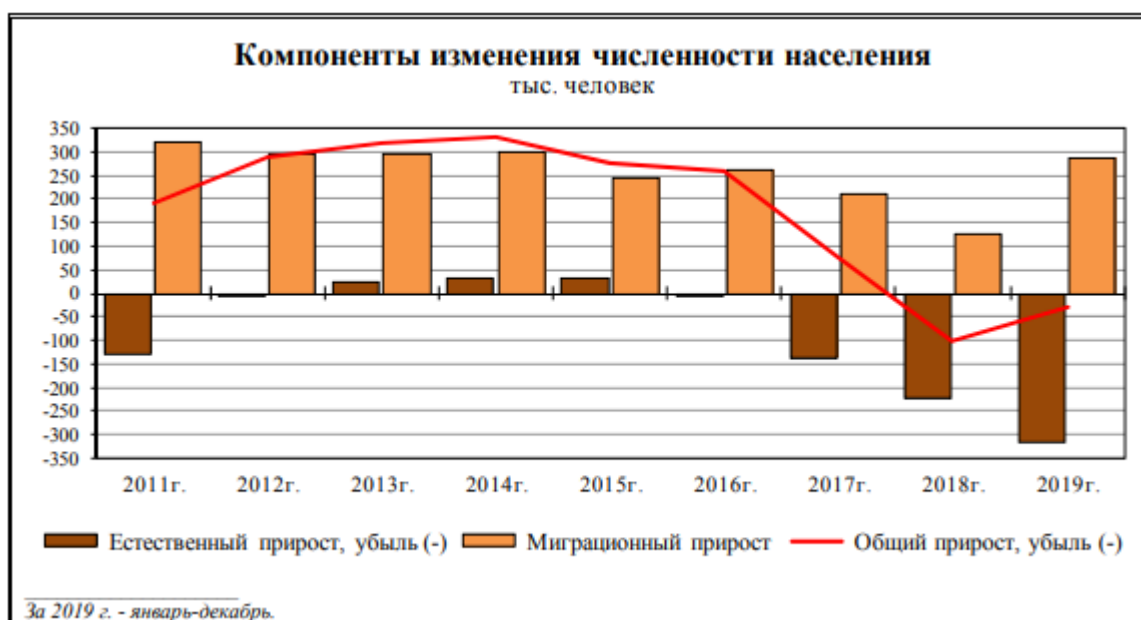
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в 2019 г., по предварительным данным, составила 47468 рублей и по сравнению с 2018 г. выросла на 7,5%, в декабре 2019 г. - 62239 рублей и выросла по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года на 10,1%.

Рынок труда

Численность рабочей силы, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, в январе 2020 г. составила 74,8 млн человек, или 51% от общей численности населения страны. В 2019 г. в общей численности занятого населения 31,8 млн человек, или 44,3% составляли штатные (без учета совместителей) работники организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 1,4 млн человек (в эквиваленте полной занятости). Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях (без субъектов малого предпринимательства) в 2019 г. составило 33,2 млн человек и было больше, чем в 2018 г., на 272 тыс. человек, или на 0,8%.

Безработица. В январе 2020 г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 3,5 млн человек в возрасте 15 лет и старше, или 4,7% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда). При этом зарегистрированы в качестве безработных в органах службы занятости населения, по данным Роструда, 0,7 млн человек, в том числе 0,6 млн человек получали пособие по безработице.

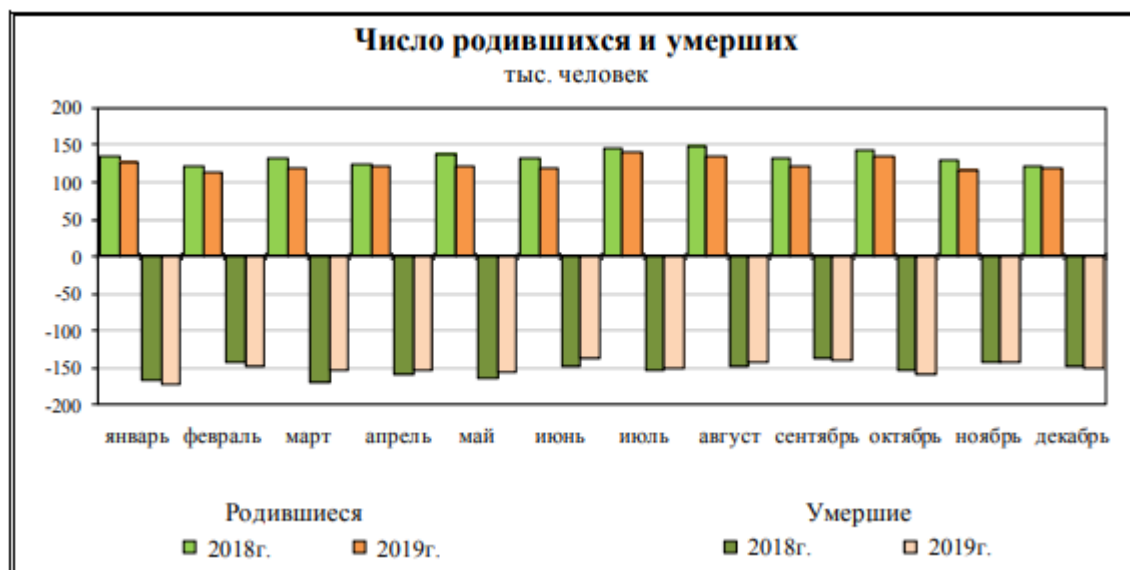
Рисунок 4.9. Компоненты изменения численности населения



По предварительной оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 января 2020 г. составила 146,7 млн человек. С начала года численность населения сократилась на 30,4 тыс. человек, или на 0,02% (за аналогичный период предыдущего года - уменьшилась на 99,7 тыс. человек, или на 0,07%). Миграционный прирост на 90,4% компенсировал естественную убыль населения.

В 2019 г. по сравнению с 2018 г. в России отмечалось снижение числа родившихся (в 82 субъектах Российской Федерации) и числа умерших (в 66 субъектах). В целом по стране в 2019 г., число умерших превысило число родившихся в 1,2 раза (в 2018 г. - в 1,1 раза), в 33 субъектах Российской Федерации это превышение составило 1,5-2,1 раза.

Рисунок 4.10. Число родившихся и умерших



Естественный прирост населения в 2019 г. зафиксирован в 18 субъектах Российской Федерации (в 2018 г. - в 21 субъекте).

4.2. Характеристика г. Санкт – Петербурга¹⁵

Санкт – Петербург – город федерального значения Российской Федерации, административный центр Северо – Западного федерального округа. Расположен на северо-западе Российской Федерации, на побережье Финского залива и в устье реки Невы. В Санкт – Петербурге находятся Конституционный Суд Российской Федерации, Геральдический совет при Президенте Российской Федерации, органы власти Ленинградской области, Межпарламентская ассамблея стран СНГ. В городе также размещены Главное командование Военно-морского флота и штаб Западного военного округа Вооруженных сил России.

Население – 5 383 968 чел. (2019). Санкт – Петербург – самый северный в мире город с населением более одного миллиона человек. Среди городов, полностью расположенных в Европе, Санкт – Петербург является третьим по населению, а также первым по численности жителей городом, не являющимся столицей. Город – центр Санкт – Петербургской городской агломерации. Площадь города – 1 439 кв. км.

Санкт – Петербург – важный экономический, научный и культурный центр России, крупный транспортный узел. Исторический центр Санкт – Петербурга и связанные с ним комплексы памятников входят в список объектов Всемирного наследия ЮНЕСКО; это один из самых важных в стране центров туризма. Среди наиболее значимых культурно – туристических объектов – Эрмитаж, Кунсткамера, Мариинский театр, Российская национальная библиотека, Русский музей, Петропавловская крепость, Исаакиевский собор.

4.2.1. Административно – территориальное устройство

- Санкт – Петербург делится на 18 районов:

- | | |
|----------------------|-------------------|
| ▪ Адмиралтейский; | ▪ Курортный; |
| ▪ Василеостровский; | ▪ Московский; |
| ▪ Выборгский; | ▪ Невский; |
| ▪ Калининский; | ▪ Петроградский; |
| ▪ Кировский; | ▪ Петродворцовый; |
| ▪ Колпинский; | ▪ Приморский; |
| ▪ Красногвардейский; | ▪ Пушкинский; |
| ▪ Красносельский; | ▪ Фрунзенский; |
| ▪ Кронштадтский; | ▪ Центральный |

В границах районов располагаются 111 внутригородских муниципальных образований: 81 муниципальный округ (некоторым из них присвоены названия, некоторые называются по номерам), 9 городов (Зеленогорск, Колпино, Красное Село, Кронштадт, Ломоносов, Павловск, Петергоф, Пушкин, Сестрорецк) и 21 посёлок

¹⁵ На основании данных «Свободной энциклопедии «Википедия»

4.3. Социально – экономическое развитие г. Санкт – Петербурга и Ленинградской области¹⁶

Оборот организаций в январе 2020 года увеличился на 14,3% к соответствующему периоду 2019 года и составил 1 208,2 млрд руб. Положительная динамика по обороту организаций наблюдается по большинству видов деятельности.

Индекс промышленного производства (ИПП) в январе 2020 года составил 104,4%, в том числе в обрабатывающих производствах – 110,0%.

Рисунок 4.11. Индекс промышленного производства Санкт-Петербурга



Объем отгруженной продукции в обрабатывающих производствах составил 163,7 млрд руб. (106,8% к январю 2019 года).

Наблюдается отрицательная динамика объема выполненных работ по виду деятельности «Строительство», в январе 2020 года произошло снижение на 5,4% по сравнению с январем 2019 года.

С начала года в Санкт-Петербурге введено в действие 220,1 тыс. кв. м жилья, что на 509,1% больше января 2019 года.

Рисунок 4.12. Динамика инвестиций в основной капитал и ввод в действие жилых домов в Санкт-Петербурге



Оборот розничной торговли за январь 2020 года составил 115,9 млрд руб. или 103,6% к соответствующему периоду 2019 года. Объем платных услуг населению за январь 2020 года составил 46,8 млрд руб. или 100,4% к январю прошлого года.

Индекс потребительских цен в январе 2020 года составил 100,7% к декабрю прошлого года, что ниже, чем в январе 2019 года (101,1% к декабрю 2018 года).

¹⁶ На основании данных <http://petrostat.gks.ru>

Рисунок 4.13. Индекс потребительских цен в Санкт-Петербурге


За январь 2020 года в бюджет Санкт-Петербурга поступили доходы в сумме 35,2 млрд руб. Годовой уточненный план по доходам исполнен на 5,2%. Темп роста доходов бюджета Санкт-Петербурга за отчетный период составил 110,8% к соответствующему периоду предыдущего года, в том числе темп роста налоговых и неналоговых доходов составил 110,6%.

Внешнеторговый оборот Санкт-Петербурга за январь-декабрь 2019 года составил 50,7 млрд долларов США. По сравнению с соответствующим периодом 2018 года товарооборот увеличился на 2,8%.

По предварительной оценке, численность постоянного населения Санкт-Петербурга на 1 января 2020 года составила 5 398,1 тыс. человек и с начала 2019 года увеличилась на 14,2 тыс. человек или на 0,3%.

В январе-декабре 2019 года в Санкт-Петербурге родилось 59,0 тыс. детей, что на 5,0 тыс. человек меньше значения соответствующего периода 2019 года.

В Ленинградской области в январе 2020 года индекс промышленного производства, оборот розничной торговли, объем платных услуг населению превысили уровень января 2019 года. Снижение допущено по вводу в действие жилых домов, в объеме услуг в сфере телекоммуникаций, обороте организаций, объему работ по виду деятельности «строительство», объеме услуг по транспортировке и хранению.

В отчетном периоде потребительские цены, цены на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения и росли быстрее, чем в январе 2019 года. Полностью и в срок выплачивались пенсии и детские пособия. На 1 февраля 2020 года просроченная задолженность по выплате заработной платы выросла.

Демографическая ситуация характеризовалась ростом естественной убыли населения при снижении рождаемости.

В январе 2020 года объем работ по виду деятельности «строительство» составил 11,8 млрд руб., что в сопоставимых ценах на 11,4% меньше соответствующего периода предыдущего года. Организациями различных видов деятельности выполнено хозяйственным способом строительно-монтажных работ на сумму 9,3 млн руб.

Ввод в действие жилых домов: В январе 2020 года организациями различных форм собственности введено в действие 1675 квартир общей площадью 103,4 тыс. кв. м (в том числе за счет собственных средств граждан и с помощью кредитов банков – 476 домов, или 45,0 тыс. кв. м), что на 21,2% меньше, чем в январе 2019 года.

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по всем основным видам промышленной деятельности в январе 2020 года составил 89,6 млрд рублей или 100,6% к уровню января 2019 года в действующих ценах. Индекс промышленного производства по полному кругу предприятий к соответствующему периоду предыдущего года составил 102,3%.

В январе 2020 года на рынке труда Ленинградской области наблюдалась стабильная ситуация. Безработными признаны 998 человек, которым назначена социальная выплата в виде пособия по безработице. В экономике региона сохранялась высокая потребность в рабочих кадрах

4.4. Анализ рынка жилой недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области

4.4.1. Анализ рынка вторичного жилья

По данным аналитиков группы компаний Active, квадратный метр на вторичном рынке Петербурга за 2019 год подорожал на 11 189 рублей, рост составил 9,8% в массовом сегменте.

Спрос

Эксперты группы компаний Active отмечают, что в течение 2019 года вторичный рынок жилья Санкт-Петербурга характеризовался состоянием относительного равновесия спроса и предложения, при этом присутствовал фактор переоцененности предложения в отдельных сегментах.

В I полугодии 2019 года прирост спроса и относительный рост цен на вторичную недвижимость масс-маркета происходил на фоне прироста цен на первичную недвижимость в условиях повышения ставки НДС и подогрева инфляционных ожиданий. Во II полугодии 2019 года рост цен замедлился, не считая, традиционного сезонного оживления спроса, характерное для ноября-декабря.

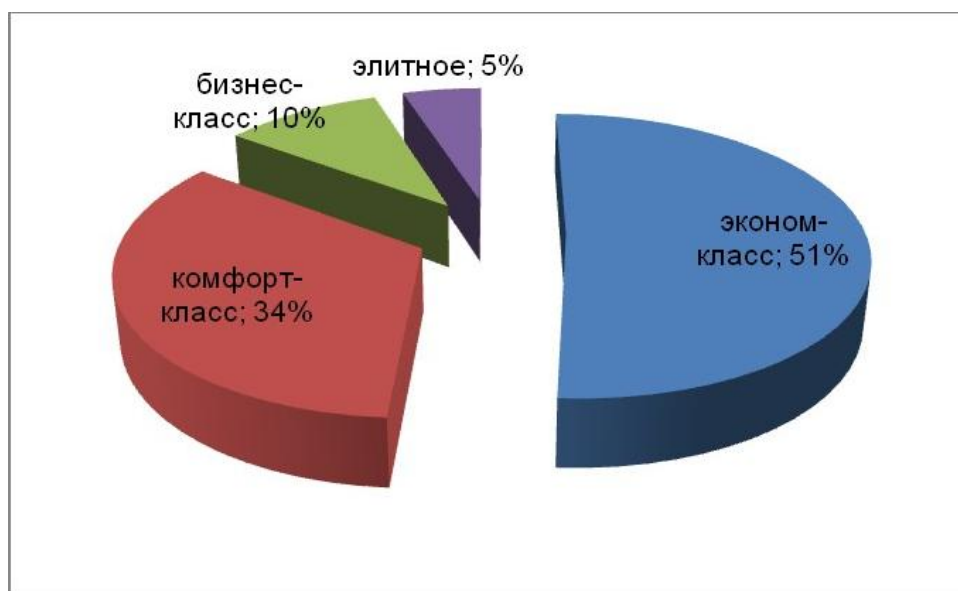
Объем и структура предложения

В предложениях массового сегмента вторичного рынка преобладали квартиры в новых кирпичных и монолитных домах, их доля составила почти половину от общего предложения. Это свидетельствует о том, что дома старой постройки постепенно вытесняются с рынка новой вторичной недвижимостью.

Наибольшую долю составили объекты со стоимостью квадратного метра в диапазонах от 70 000 до 90 000 руб./кв.м. (17%), от 90 000 до 100 000 руб./кв.м. (11%), от 100 000 до 110 000 руб./кв.м. (14%), от 110 000 до 120 000 руб./кв.м. (18%) и диапазон от 120 000 до 150 000 руб./кв.м. (21%).

По итогам 2019 года структура предложения по ценовым сегментам выглядела следующим образом:

Рисунок 4.14. Структура предложения по ценовым сегментам.



Источник: Информационный портал «Деловой Петербург»

Максимальный объем предложения квартир на вторичном рынке приходился на Центральный (12%), Приморский (11%), Московский (11%) и Выборгский (10%) районы. В текущем предложении преобладали квартиры в современных кирпичных и кирпично-монолитных домах (47% от общего количества объявлений).

Рисунок 4.15. Доли районов в общем объеме предложения по итогам 2019 г.

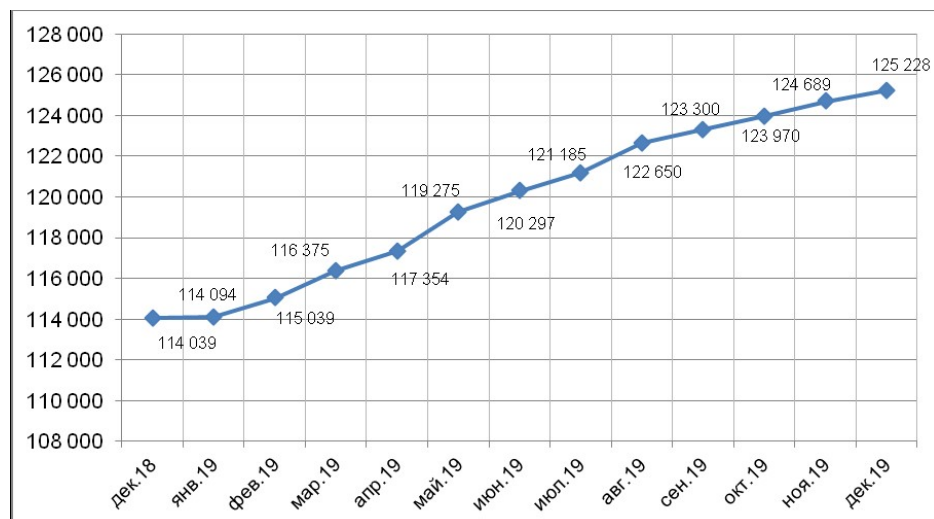


Источник: Информационный портал «Деловой Петербург»

Ценовые характеристики предложения

Средний уровень цены предложения на вторичном рынке в 2019 года составил 125 228 руб./кв.м. За 12 месяцев 2019 года средняя цена предложения выросла на 9,8%, что составило 11 189 руб./кв.м.

Рисунок 4.16. Динамика средней цены предложения, руб./кв.м. (массовый сегмент) по итогам 2019 г.



Источник: Информационный портал «Деловой Петербург»

Цены на вторичном рынке значительно отличаются в зависимости от района города. Самые дорогие квартиры представлены в Центральном и Петроградском районах. Самые дешевые квартиры – в Красносельском и Невском районах Санкт-Петербурга.

Рисунок 4.17. Средние цены предложения на вторичном рынке в массовом ценовом сегменте 2 по районам, руб./кв.м.

Район	1 комн.кв.	2 комн.кв.	3 комн.кв.
Адмиралтейский	143 173	135 064	131 799
Василеостровский	143 575	136 197	132 770
Выборгский	121 830	116 688	113 003
Калининский	119 557	115 630	110 072
Кировский	118 278	112 363	108 814
Красногвардейский	119 440	113 568	109 945
Красносельский	105 319	99 946	96 721
Московский	138 095	132 941	127 647
Невский	113 942	109 315	104 895
Петроградский	159 485	154 218	148 254
Приморский	135 116	129 210	125 067
Фрунзенский	119 423	115 452	109 969
Центральный	158 918	152 973	145 205

Источник: Информационный портал «Деловой Петербург»

Рисунок 4.18. Средневзвешенные цены (бизнес–класс), руб./кв.м

Район	Средняя цена, руб./кв.м
Адмиралтейский	175 200
Василеостровский	174 700
Выборгский	165 600
Красногвардейский	163 400
Московский	170 600
Петроградский	182 500
Приморский	166 400
Центральный	183 500

Источник: Информационный портал «Деловой Петербург»

Выводы

- Стоимость квадратного метра на вторичном рынке Петербурга за 2019 год выросла на 9,8% в массовом сегменте;
- В предложениях массового сегмента вторичного рынка преобладали квартиры в новых кирпичных и монолитных домах
- Максимальный объем предложения квартир на вторичном рынке приходился на Центральный (12%), Приморский (11%), Московский (11%) и Выборгский (10%) районы;
- Самые дорогие квартиры представлены в Центральном и Петроградском районах. Самые дешевые квартиры – в Красносельском и Невском районах Санкт-Петербурга

РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Ликвидность – легкость реализации, продажи, превращения материальных и других ценностей в денежные средства для покрытия текущих финансовых обязательств.

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро можно продать имущество по рыночной цене, то есть на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта – время, которое требуется для продажи имущества на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости.

Вопрос определения ликвидности имущества достаточно сложный, так как количественных методик оценки ликвидности нет, а само понятие ликвидности в большей степени является интуитивным, качественным. На практике более удобно характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы, степени в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

Ликвидность, прежде всего, зависит от наличия и величины спроса на имущество, обусловленного в основном дефицитом данного вида имущества.

Ликвидность объекта недвижимости определяется с учетом ряда факторов:

- местоположение объект, удаленность от метро, наличие развитой инфраструктуры местоположения объекта, транспортная доступность;
- состояние объекта на предмет его ветхости (износа), отделки помещений, состояния дома в котором он расположен;
- наличие и соответствие необходимых правоустанавливающих и технических документов, наличие/отсутствие самовольных перепланировок и переоборудования;
- площадь Объекта оценки;
- социальный состав соседей.

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность разделена на следующие градации:

Таблица 5.1. Показатели ликвидности недвижимого имущества в зависимости от сроков реализации

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев	1-2	3-6	6-18

Источник: «Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации», М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О. Н. Щербакова, А.И. Мышанов, Москва, «Финансы и статистика», 2008 г., стр. 272, Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога»

В связи с отсутствием в открытом доступе информации о конкретных сроках реализации различных объектов единственным способом определения ликвидности являются консультации с участниками рынка – риэлтерскими компаниями. На основании консультаций с ведущими риэлторами г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области («Итака», тел.: +7 (812) 740-70-40, «Александр», тел.: +7 (812) 327-16-16, «Петербургская недвижимость», тел.: +7 (812) 335-55-55). Оценщик пришел к выводу, что примерный срок реализации Объекта оценки составит около 3 месяцев, следовательно, он обладает средней ликвидностью.

РАЗДЕЛ 6. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ВАРИАНТА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ¹⁷

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

Наиболее эффективное использование отражает мнение Исполнителя, исходящего из анализа господствующих рыночных условий. Понятие наиболее эффективного использования определяется как вероятное и разрешенное законом использование Объекта оценки с наилучшей отдачей, при непереносимом условии физической возможности и финансовой оправданности такого рода действий.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта выделяются четыре основных критерия анализа.

Юридическая правомочность, допустимость с точки зрения действующего законодательства – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положениям зонирования.

Физическая возможность (осуществимость) – возможность возведения зданий с целью наилучшего и наиболее эффективного использования их на рассматриваемом земельном участке.

Финансовая целесообразность (выгодность) – рассмотрение тех разрешенных законом и физически осуществимых вариантов использования, которые будут приносить чистый доход собственнику.

Максимальная продуктивность (эффективность) – кроме получения чистого дохода, наиболее эффективное использование подразумевает максимально возможное увеличение чистого дохода собственника от эксплуатации, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

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.

Вывод. В соответствии с ГК РФ собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания его членов семьи, размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое. Перевод помещений из жилых в нежилые производится в порядке, установленном законодательством. На основании проведенного анализа изменение текущего использования объекта представляется Специалистам финансово нецелесообразным. Учитывая спрос на рынке жилой недвижимости, наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование в качестве жилой квартиры.

¹⁷Раздел VI ФСО №7

РАЗДЕЛ 7. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

7.1. Этапы проведения оценки

Этапы проведения оценки описаны в Федеральном стандарте оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» ФСО №1, обязательном к применению при осуществлении оценочной деятельности (утвержден приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №297 г. Москвы «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)»), в стандартах Саморегулируемой организации Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (СРО Ассоциация оценщиков «СПО»).

Проведение оценки состоит из следующих этапов:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки, в том числе возможный осмотр Объекта оценки;
- в) составление таблицы по анализу представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки, о характеристиках недвижимого имущества, права на которое оцениваются;
- г) анализ отраслевых и локальных рынков, к которым относится Объект оценки;
- д) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- е) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости Объекта оценки;
- ж) составление Отчета об оценке.

7.2. Понятие рыночной и ликвидационной стоимостей

В настоящем Отчете оценке подлежит рыночная и ликвидационная стоимости Объекта оценки.

Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Федеральными стандартами оценки (ФСО), стандартами и правилами оценочной деятельности, утвержденными Саморегулируемой организацией Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (СРО Ассоциация оценщиков «СПО»).

Определение рыночной стоимости дается в Федеральном Законе №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральном стандарте оценки: «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» от 20.05.2015 г. Как субъект гражданских правоотношений Оценщик придерживается требований ФЗ и ФСО №2. Тем не менее, рыночная стоимость, указанная в настоящем Отчете, также соответствует Международным Стандартам.

Для целей настоящей оценки было использовано следующее определение **рыночной стоимости**, содержащееся в Федеральном стандарте оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2):

«... 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:

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

Также при написании настоящего Отчёта 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».

7.3. Общие понятия оценки

В настоящем отчете использованы следующие термины:

Оценочная деятельность – профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости (ст. 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года).

Субъекты оценочной деятельности (далее Оценщики) – физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона (ст. 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года).

Отчет об оценке – документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, настоящим федеральным стандартом оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости Объекта оценки (ст. 3 ФСО №3). Отчет об оценке должен быть пронумерован постранично, прошит, подписан оценщиком или оценщиками, которые провели оценку, а также скреплен личной печатью оценщика, осуществляющего оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, или печатью и подписью руководителя юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор (п. 6 ФСО №3).

Объект оценки – объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте; объектами оценки могут выступать доли в праве на объект недвижимости (п. 4 ФСО №7).

Объекты недвижимости – застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству (п. 4 ФСО №7).

Подход к оценке – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость Объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Метод оценки – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость Объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (п. 7 ФСО №1).

Дата оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) – дата, по состоянию на которую определяется стоимость Объекта оценки (п. 8 ФСО №1).

При определении **стоимости Объекта оценки** определяется расчетная величина цены Объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости (п. 5 ФСО №1).

Наиболее эффективное использование Объекта оценки – использование Объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей (п. 10 ФСО №1).

Срок экспозиции рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) Объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

7.4. Подходы к оценке

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

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения Объекта оценки с учетом износа и устаревания. Затратами на воспроизводство Объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии Объекта оценки с использованием применявшихся при создании Объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение Объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки (п. 18 ФСО №1).

При применении затратного подхода Оценщик учитывает следующие положения¹⁸:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования Объекта оценки (п. 15 ФСО №91).

При применении доходного подхода Оценщик учитывает следующие положения¹⁹:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов – и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

¹⁸ п. 24 ФСО №97

¹⁹ п. 23 ФСО №97

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на сравнении Объекта оценки с объектами – аналогами Объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом – аналогом Объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (п. 12 ФСО №1).

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости Оценщик учитывает следующие положения²⁰:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов – аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов – аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах – аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных Оценщику объектов – аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами – аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект – аналог сравнивается с Объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта – аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости Объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

е) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

7.5. Выбор подходов и методов оценки рыночной стоимости

В процессе работы над определением стоимости Объекта оценки Оценщик пришел к выводу, что использование двух (затратного и доходного) из трех существующих подходов является некорректным. Поэтому Оценщик принял решение отказаться от использования этих подходов при расчете величины стоимости Объекта оценки и использовать только один – сравнительный, который, в силу хорошо развитой системы информационного обеспечения, дает наиболее объективные результаты.

Причины (обоснование) отказа от использования затратного и доходного подходов

Объектом оценки является встроенное жилое помещение (квартира).

Исходя из техники проведения расчета затратным подходом, Оценщику необходимо определить стоимость здания, в котором расположен Объект оценки, и выделить часть стоимости, приходящуюся на Объект оценки, через удельные

²⁰ п. 22 ФСО №7

показатели (через площадь или объем). Пересчет стоимости через ее удельные показатели приводит к возникновению серьезных погрешностей. Возникновение погрешностей вызвано тем, что удельные составляющие конструктивных и архитектурных элементов здания не в равной степени относятся к площадям (объемам) различных помещений. Технические документы на жилой дом, в котором расположен Объект оценки, отсутствуют, в связи с чем корректный расчет Объекта оценки затратным подходом не представляется возможным.

Доля земельного участка, относящегося к Объекту оценки, не выделена в натуре.

Невозможно однозначно выявить в границах здания долю земельного участка, относящегося к Объекту оценки, и, соответственно, обоснованно рассчитать стоимость доли земельного участка, приходящуюся на оцениваемый объект.

Использование затратного подхода требует принятия большого количества допущений, которые приведут к высокой погрешности результата вычислений, вследствие чего результат, полученный затратным подходом, нельзя будет считать обоснованным и соответствующим ст. 12 Закона об оценочной деятельности в Российской Федерации.

Таким образом, принимая во внимание весомость приведенных выше аргументов против использования затратного подхода, Оценщик принял решение отказаться от его применения в рамках данного Отчета.

Применительно к Объекту оценки можно гипотетически предположить, что он приобретается не как «квартира для проживания» (удовлетворение собственных потребностей), а как объект для извлечения прибыли от сдачи его в аренду и последующей (возможной) продажи.

Против использования доходного подхода, как некорректного в данной ситуации, у Оценщика имелось несколько аргументов. Прежде всего – это информация, полученная от Заказчика, что данная квартира будет использоваться исключительно для целей проживания, т.е. собственник не планирует сдавать ее в аренду с целью извлечения дохода. Во – вторых, несмотря на существующий в г. Санкт – Петербурге развитый рынок аренды жилья, он продолжает в основном оставаться «черным». Договоры аренды в подавляющем количестве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде необлагаемой налогом наличной суммы. Это обстоятельство не позволяет Оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам – аналогам. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования, Оценщик посчитал невозможным.

Таким образом, применение доходного подхода для определения рыночной стоимости представляется не достаточно корректным.

7.6. Методика расчета уровня физического износа

Определение физического износа методом срока жизни

Физический износ Объекта оценки рассчитан в соответствии с рекомендациями Ю. В. Бейлезона по формуле:

$$И_{ф.о.} = (ХВ / ФЖ) \times 100\%,^{21}$$

где:

И_{ф.о.} – фактический износ Объекта оценки ;

ХВ – хронологический возраст Объекта оценки (период времени, прошедший со дня ввода объекта в эксплуатацию до даты оценки);

ФЖ – физическая жизнь Объекта оценки (период эксплуатации здания, в течении которого состояние несущих конструктивных элементов здания соответствует определенным критериям (конструктивная надежность, физическая долговечность и т.п.)).

Таблица 7.1. Средние предельные сроки службы строений

Характер строения	Срок полезной службы, лет
Жилые дома:	
каменные, кирпичные	150
смешанные (панельные и прочие)	100
деревянные, бревенчатые	60

Источник: «Конспект лекций по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений» Главный специалист Главгосархстройнадзора России, заслуженный строитель РСФСР Ю. В. Бейлезон

²¹«Оценка недвижимости»: учебник/под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Финансы и статистика, 2010. – 560 с.: ил.

7.7. Методика оценки ликвидационной стоимости

Определение ликвидационной стоимости Объекта оценки включает следующие основные этапы:

- расчет чистой стоимости реализации Объекта оценки;
- определение разумно долгого срока экспозиции Объекта оценки;
- определение срока реализации при вынужденной продаже;
- определение ставки дохода для Объекта оценки.

Подробное описание этапов каждого из этапов определения ликвидационной стоимости Объекта оценки представлено в Разделе 9 настоящего Отчета.

РАЗДЕЛ 8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОГО В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

8.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках сравнительного подхода

В рамках данного Отчета для оценки Объекта оценки Оценщик использовал метод прямого сравнительного анализа продаж.

Метод сравнительного анализа продаж в настоящее время наиболее востребован в российской оценочной практике. Данное обстоятельство связано с характером используемой в данной процедуре информации и ее доступности при проведении индивидуальной оценки недвижимости.

Алгоритм расчета методом прямого сравнительного анализа продаж

В целом реализацию метода прямого сравнительного анализа при оценке недвижимости можно представить в следующих последовательно реализуемых этапах:

1. Анализ территориального рынка недвижимости и сбор информации по недавно совершенным сделкам и предложениям о покупке или продаже объектов, сходных с оцениваемым объектом.
2. Проверка достоверности информации и анализ типичности отобранных объектов – аналогов на соответствие рыночной конъюнктуры. Составление списка объектов – аналогов и позиционирование оцениваемого объекта недвижимости среди отобранных аналогов.
3. Выбор рациональных единиц сравнения, анализ элементов сравнения оцениваемой недвижимости и объектов – аналогов, расчет и внесение необходимых корректировок в цену каждого объекта – аналога.
4. Анализ скорректированных цен аналогов и согласование полученных результатов для выведения итоговой стоимости недвижимости сравнительным подходом.

8.2. Определение рыночной стоимости недвижимого имущества методом прямого сравнительного анализа продаж

8.2.1. Анализ сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемое недвижимое имущество

В процессе реализации 1 – го этапа применения метода прямого сравнительного анализа продаж для определения рыночной стоимости, оцениваемого недвижимого имущества Оценщик анализировал информацию следующих источников:

- информационные порталы Internet: www.best-realty.ru, www.miel.ru, www.incom-realty.ru, www.mian.ru, www.estate.spb.ru, www.bn.ru, www.arin.spb.ru, www.itaka.spb.ru, www.avito.ru, www.eip.ru, www.irr.ru, www.emls.ru и др.;
- информационный ресурс RealTo, информационная база WinNER;
- иллюстрированные каталоги: информационное издание «Из рук в руки», «Бюллетень недвижимости Санкт – Петербурга», журнал «Большой Каталог Недвижимости» (БКН.РУ).

В указанных выше источниках Оценщиком были изучены предложения к продаже жилых помещений (квартир), которые расположены в районе нахождения Объекта оценки. На основе анализа Оценщик выявил объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым объектом недвижимости, из которых была подготовлена выборка объектов, являющихся аналогами оцениваемого объекта недвижимости.

8.2.2. Определение единицы и элементов сравнения

В процессе реализации 2 – го этапа применения метода прямого сравнительного анализа продаж Оценщик обобщил и уточнил информацию по объектам – аналогам. Были выделены элементы сравнения, по которым сравнивался оцениваемый объект недвижимости с объектами – аналогами.

В качестве единицы сравнения использовалась цена предложения 1 кв. м общей площади жилого помещения. В процессе оценки цены предложения 1 кв. м общей площади объектов – аналогов приводятся к цене 1 кв. м общей площади Объекта оценки через систему корректировок.

8.2.3. Внесение корректировок

Корректировка на состав передаваемых имущественных прав

Качество передаваемых прав при проведении сделок с объектами-аналогами и рассматриваемыми объектами недвижимости учитывает наличие частных и публичных сервитутов, а также других обременений, приводящих к снижению величины стоимости за обремененные объекты недвижимости по сравнению с рассматриваемыми объектами.

Подобранные объекты сравнения не отличаются по данному показателю, поэтому данная корректировка не производилась.

Корректировка на разницу между ценами предложения/спроса и сделок (торг)

Рынок жилой недвижимости имеет ряд специфичных черт, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения стоимости купли – продажи, причем данные переговоры в подавляющем большинстве случаев приводят к положительному результату для покупателя. Стандартные скидки, описанные в теории оценки, составляют от 0% до 10%, в зависимости от конъюнктуры рынка в целом и отдельного его сегмента, к которому относится оцениваемый объект.

Важным является тот факт, что в процессе переговоров с риелторами, собственниками и представителями собственников не редки случаи, когда Исполнителю удается выяснить, что объект недвижимости уже реализован на рынке, и известна цена совершившейся сделки. В таких случаях в качестве стоимости объекта – аналога, принимаемой к расчетам, используется стоимость фактически состоявшейся сделки, и скидка на торг не применяется. В результате интервьюирования собственников и представителей собственников объектов, предлагаемых к продаже и используемых Оценщиком в качестве объектов – аналогов в рамках настоящего Отчета, было выяснено, что при продаже данных объектов допускается торг в среднем **10 %**.

Корректировка на условия продажи (предложения)

Объект оценки и объекты – аналоги характеризуются одинаковыми рыночными условиями продажи, поэтому корректировка по данному элементу сравнения не вносится.

Корректировка на период (время) предложения

Данная корректировка вносится для отражения динамики роста стоимости жилой недвижимости во времени, если объекты – аналоги имеют разницу во времени предложения на открытом рынке. Для внесения корректировки на данную характеристику в цену продажи объекта – аналога необходимо знать тенденции изменения цен на рынке недвижимости с течением времени. Поскольку в расчетах используется информация актуальная на дату определения стоимости, корректировка по данному элементу сравнению не вносится.

Корректировка на местоположение (на доступность объекта)

Цена предложения недвижимости зависит от места расположения Объекта оценки. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города/регионов государства, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения. На основании консультаций с ведущими риелторами г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области («Адвекс», тел.: +7 (812) 380-30-01, www.advecs.com; «МИАН», тел.: +7 (812) 702-62-10, www.mian.ru, «ИТАКА», тел.: +7 (812) 740-70-40, www.itaka.spb.ru) корректировка на местоположение в зависимости от удаленности от ближайшей станции метрополитена, автобусных остановок, либо ж/д станций составляет от 1 до 10%.

Корректировка на удаленность от станции метро

В результате консультаций с ведущими риелторами на рынке жилой недвижимости («Адвекс», тел.: +7 (812) 380-30-01, www.advecs.com; «МИАН», тел.: +7 (812) 702-62-10, www.mian.ru, «ИТАКА», тел.: +7 (812) 740-70-40, www.itaka.spb.ru), Оценщиком было выявлено, что разница около 10 минут между объектами сравнения влияет на стоимость в среднем на 3%. Проведя анализ указанного значения, можно сделать вывод, что поправка на удаленность

квартиры от метро вносится только в случае, если разница во времени, требуемом для преодоления данного расстояния, между объектом – аналогом и объектом оценки составляет более двух минут (к временным затратам меньше указанного времени рынок, по мнению Оценщика, не чувствителен). Величина данной корректировки составляет 0,3% за каждую минуту превышения времени, требуемого, для того чтобы добраться до объекта-аналога над временем, требуемым, для того чтобы добраться до Объекта оценки.

Корректировка на инфраструктуру

Присутствие вблизи объекта недвижимости социальных систем, направленных на удовлетворение всевозможных потребностей, экологическая ситуация, а так же благоустроенность, в определенной степени так же влияют на стоимость недвижимости. Сравниваются экономические, природные и социальные условия, в которых находятся объекты.

Объект оценки так же, как и объекты – аналоги, характеризуется развитой инфраструктурой, поэтому корректировка по данному элементу сравнению не вносится.

Корректировка на тип дома (материал стен)

Оценщиком было выявлено, что тип дома существенно влияет на качество и стоимость жилья. Стоимость 1 кв. м. домов монолитного и кирпичного типа значительно выше, чем домов панельной сборки. Корректировка была применена согласно данным приведенным в Справочнике оценщика недвижимости за 2018 г., под руководством Л. А. Лейфера.

Таблица 8.1. Корректировка на тип дома (материал стен)

Объект оценки	Аналог		
Санкт-Петербург	Монолитные	Кирпичные	Панельные/блочные
Монолитные	1,00	0,93	0,95
Кирпичные	1,08	1,00	1,14
Панельные/блочные	0,95	0,88	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости за 2018 г., под руководством Л. А. Лейфера

Корректировка на общую площадь (фактор масштаба)

Площадь квартиры является одним из параметров, выбор которых осуществляет сам покупатель, исходя из своих интересов. Исследование рынка квартир²² за истекший квартал показало, что зависимость рыночной стоимости единицы площади квартиры от общей площади квартиры выражается степенной функцией:

$$C = b * S^n$$

где:

- C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. квартиры, ден.ед./кв.м.
- b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка
- S – общая площадь квартиры, кв.м
- n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади квартиры.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади квартиры снижается. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов. Аналогичные квартиры не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это квартиры разных сегментов рынка. Построение линии тренда зависимости цены 1 кв. м. от общей площади ($R^2=0,755$) выявило коэффициент торможения $n = -0,12$. Коэффициент торможения – это показатель степенной функции, определяющий запоздавшее уменьшение площади 1 кв. м объекта оценки при увеличении площади объекта оценки по сравнению с площадью аналога. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид: ²³

$$K_s = (S_o/S_a)^{-0,12}$$

где:

- S_o – общая площадь оцениваемой квартиры, ед;
- S_a – общая площадь аналогичной по остальным параметрам квартиры, ед.

²² Источник: www.statistelt.ru

²³ А.П. Ковалев, «Оценка стоимости активной части основных фондов». Финстатинформ. М. 1998.

Корректировка на этаж расположения/этажность

Поправка на этаж вносится, если Объект-аналог, в отличие от Объекта оценки (или наоборот), расположен на крайнем этаже. Корректировка на расположение была применена согласно данным Справочника оценщика недвижимости под руководством Л.А. Лейфера, 2018 г.

Таблица 8.2. Корректировка на этаж расположения/этажность

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,94	0,93	0,95
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,96	0,95	0,97

Источник: Справочник оценщика недвижимости за 2018 г., под руководством Л. А. Лейфера

Корректировка на наличие балкона/лоджии

В результате консультаций с ведущими риелторами на рынке жилой недвижимости («Адвекс», тел.: +7 (812) 380-30-01, www.advecs.com; «МИАН», тел.: +7 (812) 702-62-10, www.mian.ru, «ИТАКА», тел.: +7 (812) 740-70-40, www.itaka.spb.ru), Оценщиком было выявлено, что на стоимость квартиры влияет наличие или отсутствие летних помещений (балкон, лоджия, веранда, терраса), увеличивая или уменьшая потребительские свойства квартиры (количество летних помещений не имеет существенного значения для потенциального покупателя и, следовательно, не влияет на стоимость жилого помещения). Эксперты рынка недвижимости отмечают, что стоимость тех квартир, где отсутствует балкон или лоджия, может быть на 3 – 5 % дешевле схожих объектов с наличием таких конструкций²⁴.

Корректировка на техническое и инженерное оснащение здания

Отсутствие хотя бы одного компонента необходимых коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление, вентиляция) существенно снижает уровень комфорта зданий. Как следствие, отсутствие, либо наличие удобств, находит отражение в цене на рынке недвижимости. У оцениваемого объекта и подобранных объектов – аналогов присутствуют все стандартные коммуникации, поэтому корректировка по данному элементу сравнению не вносится.

Корректировка на наличие бытовой техники и мебели

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на наличие / отсутствие бытовой техники и мебели. Проанализированы удельные рыночные цены предложений аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся наличием (отсутствием) бытовой техники и мебели. Наличие техники и мебели старше 5 лет не оказывает ощутимого влияния на общую стоимость продаваемой жилой недвижимости, поскольку такая мебель чаще всего достаточно изношена, морально устарела и/или не удовлетворяет требованиям и вкусам потенциального покупателя (нового собственника). Жилая недвижимость с бытовой техникой и мебелью серийного (массового) производства не старше 5 лет, находящейся в хорошем состоянии, продается с повышающим коэффициентом.

Таблица 8.3. Корректировка на наличие мебели

Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Квартиры и комнаты в многоквартирных жилых домах с мебелью и техникой в хорошем или новом состоянии	1,03	1,05	1,04

Источник: www.statrilt.ru

²⁴<http://www.bpn.ru/publications/74723/> (Большой портал недвижимости, e – mail: info@bpn.ru), <http://vsenovostroyki.ru/articles/4420/> (портал «Все Новостройки.ru»)

Корректировка на состояние внутренней отделки помещений²⁵

Внесение корректировки на состояние Объекта оценки обусловлено различиями в качестве отделки, а также возможным наличием дополнительных улучшений, увеличивающих или снижающих стоимость аналогов по сравнению с оцениваемым единым объектом недвижимости.

Таблица 8.4. Краткие характеристики ремонтных работ

Класс качества ремонтных работ	Описание ремонтных работ
«Без отделки»	Состояние квартиры подразумевает минимальный объем отделочных работ, является начальным и основополагающим этапом комплексного проведения ремонтных работ - стены и потолки оштукатурены грубой штукатуркой, но при этом требуют выравнивания и обработки финишной шпатлевкой. На полу имеется стяжка, которая после выравнивания сделает его пригодным для осуществления работ по устройству напольного покрытия. В помещении установлены окна и двери. Все коммуникации, включая электричество, водоснабжение и водоотведение, к такой квартире, как правило, подведены, установлены батареи или иные приборы отопления.
«Требуется косметический ремонт»	Косметический ремонт подразумевает комплекс мероприятий, связанных с ремонтными и отделочными работами, в ходе которых также производится установка или замена отдельных конструктивных элементов, а также инженерных систем и оборудования на новые.
«Под чистовую отделку»	Чистовая отделка помещения включает в себя следующие работы: выравнивание и финальная штукатурка стен; стяжка пола под устройство напольных покрытий всех видов; выравнивание, грунтовка и окраска потолков. Прокладка системы отопления (в полном объеме), подведение горячего и холодного водоснабжения, электросиловая разводка (без установки и комплектации электроприборов и оборудования).
«Требуется легкий косметический ремонт»	Легкий косметический ремонт подразумевает комплекс мероприятий, связанных с ремонтными и отделочными работами, в ходе которых производится частичное обновление напольного, стенового и потолочного покрытия на базе существующего ремонта.
«Хорошее состояние»	Стандартный ремонт является быстрым по времени и экономичным по затратам. Включает в себя демонтажные работы; подготовку и окраску потолка; подготовку стен и оклейку обоями; выравнивание стяжки пола и настил линолеума (ламината); установка плинтуса; окраска труб отопления; оштукатуривание, шпаклевание и окраска откосов окон; замена ванной, унитаза, раковины в санузле и на кухне, замена электроточек.
«Проведен косметический ремонт»	Включает в себя не только внешнее обновление помещений с использованием современных строительных материалов, но и при необходимости замену коммуникаций, проводки, дверей, окон и отопительной систем, перепланировку с выделением функциональных зон.
«Евроремонт»	Подразумевает весь комплекс ремонтных работ, начиная с создания дизайнерского проекта, состоящего из эскизов дизайнера, чертежей, схем электросети, систем электроснабжения и вентиляции, примеров расстановки мебели и других предметов будущего интерьера. Отделочные работы производятся с использованием качественных материалов и новых уникальных технологий.
«Эксклюзивный ремонт»	Эксклюзивный ремонт предполагает разработку уникального дизайна всех помещений в комплексе с детальной проработкой планировки отличающейся индивидуальностью. При эксклюзивном ремонте большинство комплектующих изготавливается на заказ: начиная дверными ручками и заканчивая мебелью. Исключение возможно только для электропроводки, сантехники, части отделочных материалов. Материалы и выполненные работы подлежат строгому многоуровневому контролю качества с использованием материалов брендовых фирм-производителей. При выполнении эксклюзивного ремонта и отделки квартир используются самые неординарные приемы отделки, в том числе художественную роспись. Отделка при эксклюзивном ремонте производится с использованием различных декоративных техник (художественная роспись, фрески и т.д.) и дорогостоящими материалами (натуральный камень, массив ценных пород дерева и т.д.).

²⁵ Источник информации: <http://decoplus.ru> тел. 744-50-21 – Алексей, <http://rem-imperial.ru> тел. 726-10-14 Александр, <http://remont-mytischi.com> тел. 8-901-522-52-43 Павел, <http://bastroy.ru> тел.8 (499) 502-97-93 , 8 - 903- 743-11-62 Александр, <http://remka.ru> тел. 649-99-20 Алексей, <http://TopDom.ru> тел. 225-32-62 Дмитрий, <http://vashsm.ru> тел. 729-24-46, <http://sk-tricolor.ru> 911-90-11 Павел Анатольевич, <http://rembrigada.ru> тел. 507-33-74 Олег, <http://remont-otdelka.ru> тел. 8 (909) 954-58-28, 741-94-84 Михаил

Источник: данные анализа ООО «Апхилл»

В результате проведенного анализа рынка, а также из интервью со специалистами, работающими в организациях, занимающихся ремонтом жилых помещений (РСК «Евродом» (<http://moievrodom.ru>, мастер - Александр тел. 8 (812) 923-30-91), ООО «Философия ремонта» (<http://www.f-remonta.ru>, прораб - Андрей, тел. 8 (812) 922-06-70), ООО «Нева-ремонт» (<http://www.nevaremont.ru>, мастер - Вадим, тел. 8 (812) 640-01-02), ООО «Дом-Мастер» (<http://www.dm-spb.ru>, менеджер - Сергей, тел. раб. (812) 702-88-18); РСК «Империя» (<http://rsk-imperia.ru>, контактное лицо - Валерия, тел. 8 (812) 938-6-938), были рассчитаны значения корректировок на состояние и уровень отделки для каждого возможного соотношения уровней отделки объекта – аналога и оцениваемого недвижимого имущества по формуле:

$$K_{\text{сост}} = C_{\text{отд.об}} - C_{\text{отд.ан}},$$

где:

$K_{\text{сост}}$ – корректировка на состояние и уровень отделки объекта – аналога, руб./кв. м;

$C_{\text{отд.об}}$ – рассчитанная выше величина затрат для состояния и уровня отделки оцениваемого недвижимого имущества, руб./кв. м;

$C_{\text{отд.ан}}$ – рассчитанная выше величина затрат для состояния и уровня отделки i-го объекта – аналога, руб./кв. м.

Таблица 8.5. Значения корректировки на состояние отделки помещений за 1 кв. м, российских рублей²⁶

№ п/п	Состояние Объекта оценки/Аналога	Без отделки	Требуется косметический ремонт	Под чистовую отделку	Требуется легкий косметический ремонт	Хорошее состояние	Проведен косметический ремонт	Евроремонт	Эксклюзивный ремонт
1	Без отделки	0	-1800	-2400	-3000	-4500	-7200	-11500	20000
2	Требуется косметический ремонт	1 800	0	-1500	-2500	-3000	-6200	-9600	-19500
3	Под чистовую отделку	2 400	1500	0	-1300	-2300	-4600	-8200	-19000
4	Требуется легкий косметический ремонт	3 000	2500	1300	0	-1600	-3500	-7600	-18500
5	Хорошее состояние	4 500	3000	2300	1600	0	-2800	-6700	-18000
6	Проведен косметический ремонт	7 200	6200	4600	3500	2800	0	-4000	-17000
7	Евроремонт	11 500	9600	8200	7600	6700	4000	0	-15000
8	Эксклюзивный ремонт	20 000	11500	19000	18500	18000	17000	15000	0

Источник: данные анализа ООО «Апхилл»

²⁶ Значение корректировки указано с учетом стоимости работы и материалов

8.3. Результаты определения рыночной стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках сравнительного подхода

В процессе реализации 4 – го этапа применения метода прямого сравнительного анализа продаж Оценщик произвел расчет величины рыночной стоимости. Оценщик рассчитал:

- показатель суммарной корректировки по абсолютной величине (путем суммирования абсолютных значений внесенных корректировок);
- коэффициент соответствия оцениваемому недвижимому имуществу (обратно пропорционален показателю суммарной корректировки по абсолютной величине);
- показатель стоимости с учетом коэффициента соответствия;
- удельный вес объектов – аналогов с учетом коэффициента соответствия;
- средневзвешенную величину стоимости.

Наибольший вес присваивается скорректированным величинам цен тех отобранных аналогов, к которым вводилось меньшее количество и величина поправок (иначе говоря, наибольший вес при согласовании результатов корректировок будут иметь те аналоги, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом).

Рассчитанная Оценщиком средневзвешенная величина принимается равной рыночному значению стоимости единицы сравнения оцениваемого объекта, которая может быть округлена в допустимых пределах в каждом конкретном случае.

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки, проведенный в рамках сравнительного подхода, представлен в таблице ниже.

Таким образом, в результате проведенных расчетов рыночная стоимость Объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода по состоянию на дату оценки, составляет:

32 752 793 (Тридцать два миллиона семьсот пятьдесят две тысячи семьсот девяносто три) руб., что по официальному курсу ЦБ РФ на дату оценки (72,7263 руб./долл. США) составляет 450 357 (Четыреста пятьдесят тысяч триста пятьдесят семь) долл. США.

Таблица 8.6. Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
1	Объект	Недвижимое имущество	Недвижимое имущество	Недвижимое имущество	Недвижимое имущество	Недвижимое имущество
2	Описание объекта	Квартира в жилом доме. Хорошее месторасположение, удобные подъездные пути	Квартира в жилом доме. Хорошее месторасположение, удобные подъездные пути	Квартира в жилом доме. Хорошее месторасположение, удобные подъездные пути	Квартира в жилом доме. Хорошее месторасположение, удобные подъездные пути	Квартира в жилом доме. Хорошее месторасположение, удобные подъездные пути
3	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра объекта	Информационная база «ЦИАН», www.cian.ru, +7 958 604-94-19 Департамент элитной недвижимости	Информационная база «ЦИАН», www.cian.ru, +7 958 604-83-35 ID 13101462	Информационная база «Яндекс Недвижимость», www.realty.yandex.ru, +7 (911) 846-59-58 Илья	Информационная база «ЦИАН», www.cian.ru, +7 958 604-73-47 АН Конкорд
4	Ссылка	-	https://sob.cian.ru/sale/flat/228412217/	https://sob.cian.ru/sale/flat/229934342/	https://realty.yandex.ru/offer/73052436	https://sob.cian.ru/sale/flat/22833257
5	Цена предложения объекта недвижимости, руб.	-	29 520 000	32 950 000	39 000 000	36 000 000
6	Цена предложения объекта недвижимости, руб./кв.м	-	268 364	253 462	295 455	283 912
7	Состав передаваемых прав	Право общей совместной собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
8	Разница между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
9	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
10	Период предложения	Май 2020	Май 2020	Май 2020	Май 2020	Май 2020
11	Местоположение	г. Санкт-Петербург, пр-кт Крестовский, д 15, литера А, кв 28	Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Чкаловское, Морской просп., 28	Санкт-Петербург, пр-кт Крестовский, д 15	Санкт-Петербург, Морской проспект, 15	Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Чкаловское, Вязовая ул., 10
12	Удаленность от станции метро, мин пешком	3	4	3	8	14
13	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
14	Общая площадь, кв.м	137,0	110,0	130,0	132,0	126,8
15	Тип дома	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный
16	Этаж расположения/этажность	8/9	5/6	2/8	4/7	5/9
17	Наличие балкона/лоджии	Присутствует	Присутствует	Отсутствует	Присутствует	Присутствует
18	Наличие мебели	Отсутствует	Отсутствует	Присутствует	Присутствует	Отсутствует
19	Состояние внутренней отделки помещений	Требуется косметический ремонт	Под чистовую отделку	Проведен косметический ремонт	Проведен косметический ремонт	Проведен косметический ремонт
20	Показатель суммарной корректировки по абсолютной величине	-	13,7%	21,1%	19,1%	16,5%
	Коэффициент обратно пропорциональный показателю суммарной корректировки по абсолютной	-	7,31	4,73	5,24	6,07
	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	31,32%	20,27%	22,44%	25,97%
21	Стоимость после введенных корректировок, руб./кв.м	-	233 937	215 494	248 967	255 111
	Соединенная величина стоимости, руб./кв.м	-	-	-	-	239 071
	Общая площадь Объекта оценки, кв.м	-	-	-	-	137
	Рыночная стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб.	-	-	-	-	32 752 793
	Рыночная стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода с учетом округления, руб.	-	-	-	-	32 753 000

Источник: расчет ООО «Апхилл»

РАЗДЕЛ 9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

9.1. Согласование результатов²⁷

В рамках выполнения настоящей оценки Исполнитель применил только сравнительный подход, опираясь на значительный объем информации по достаточно репрезентативной выборке объектов недвижимости, поэтому сравнительному подходу присваивается удельный вес в размере 100%.

9.2. Краткая характеристика сравнительного подхода

Сравнительный подход при оценке может оказывать очень большое влияние на итоговое согласование стоимости, если имеется рыночная информация по сделкам с объектами, аналогичными оцениваемым. Продажи сопоставимых объектов позволяют оценить отличия объектов оценки от сопоставимых объектов и получить оцененную рыночную стоимость рассматриваемого объекта недвижимости. Сравнительный подход имеет следующие преимущества:

- это единственный подход, базирующийся, на рыночных ценах недвижимости;
- данный подход отражает текущую реальную практику сделок на рынке недвижимости.

9.3. Определение итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки

Расчет итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки представлен в таблице ниже.

Таблица 9.1. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки

Вид стоимости	Стоимость в рамках подхода, руб.	Удельный вес подхода	Рыночная стоимость Объекта оценки, руб.
Стоимость объекта сравнительным подходом	32 752 793	1,00	32 752 793
Итоговая рыночная стоимость объекта			32 753 000

Источник: расчеты ООО «Апхилл»

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки, определенная по состоянию на дату оценки, составляет:

32 753 000 (Тридцать два миллиона семьсот пятьдесят три тысячи) руб., что по официальному курсу ЦБ РФ на дату оценки (72,7263 руб./долл. США) составляет 450 360 (Четыреста пятьдесят тысяч триста шестьдесят) долл. США.

²⁷ п. 8(и) ФСО №3, разд. VIII ФСО №7

РАЗДЕЛ 10. РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

10.1. Порядок расчета ликвидационной стоимости Объекта оценки

Рассчитанная выше рыночная стоимость предполагает, что Объект оценки будет реализовываться в рыночных условиях, важнейшими из которых являются невынужденный характер действий обеих сторон сделки и разумные сроки реализации объекта.

Однако в целях обеспечения кредита залогом необходимо рассчитать ликвидационную стоимость Объекта оценки, т.к. предполагается, что в случае невозврата заемщиком кредита банку придется реализовывать заложенное имущество в краткие сроки и нести дополнительные расходы, связанные с продажей объекта залога.

При определении ликвидационной стоимости Объекта оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции Объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать Объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным²⁸. При этом следует отличать ликвидационную стоимость предмета залога от чистой стоимости реализации, которая в соответствии с Международными стандартами²⁹ определяется как расчетная цена продажи за вычетом издержек на продажу и оформление.

Таким образом, чистая стоимость реализации по своей природе аналогична рыночной стоимости за вычетом затрат на реализацию, но только в случае соблюдения всех условий определения рыночной стоимости. В частности, это означает наличие достаточного количества времени для совершения сделки, определяющей рыночную стоимость.

Исходя из представленного определения ликвидационной стоимости предмета залога, общая формула ее расчета выглядит следующим образом:

$$ЛС = ЧСР \times K_{ликв}, \text{ где:}$$

ЛС – ликвидационная стоимость предмета залога;

ЧСР – чистая стоимость реализации предмета залога;

K_{ликв} – коэффициент ликвидности предмета залога.

Расчет чистой стоимости реализации Объекта оценки

В действующем Российском законодательстве понятие ликвидационной стоимости закреплено в Федеральном стандарте оценки ФСО № 2, обязательном к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденном Минэкономразвития от 20 июля 2007 г. № 255. Согласно п. 9 ФСО № 2, «При определении ликвидационной стоимости объекта оценки определяется 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».

Как видно из определения, основополагающим фактором, влияющим на различия в рыночной и ликвидационной стоимости, выступает срок экспозиции имущества и вынужденность сделки. При этом, если срок экспозиции уменьшается, то растет величина ликвидационной скидки, и снижается ликвидационная стоимость. В общем случае ликвидационная стоимость может быть рассчитана двумя методами: прямым и косвенным.

Прямой метод основывается исключительно на сравнительном подходе. Применение данного метода реализуется либо прямым сравнением с аналогами, либо статистическим моделированием (корреляционно-регрессионный анализ). Однако информация о ценах сделок в условиях вынужденной продажи труднодоступна, что обуславливает крайнюю ограниченность возможности применения данного метода, хотя при наличии необходимой информации он обладает высокой степенью объективности.

Косвенный метод основывается на расчете ликвидационной стоимости объекта, исходя из величины его рыночной стоимости. После определения рыночной стоимости, ликвидационная стоимость получается из рыночной путем применения ликвидационной скидки.

Ликвидационная скидка – величина, выраженная в процентном отношении к рыночной стоимости, на которую уменьшается рыночная стоимость объекта оценки при отчуждении на открытом рынке в срок, меньший обычного

²⁸ п. 9 ФСО №2

²⁹ Международный стандарт оценки (МСО 2007) шестое издание «МСО 2. Базы оценки отличные от рыночной стоимости». Международный комитет по стандартам оценки имущества (IVSC), 2007 г.

срока экспозиции аналогичных объектов, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

10.2. Расчет ликвидационной стоимости

Скидка, обусловленная сроком экспозиции, определяется по следующей формуле:

$$\Delta_{\text{л}} = \left(\frac{t_{\text{л}}}{t_{\text{р}}} - 1 \right)^2 * e^{-A * E_{\text{д}}}, \text{ где:}$$

Таблица 10.1. Показатели для расчета скидки, обусловленной сроком экспозиции

Краткое обозначение	Показатель	Значение
$\Delta_{\text{л}}$	Скидка	Расчетная величина
$t_{\text{л}}$	Срок вынужденной реализации в соответствии с Заданием на оценку	60 дней
$t_{\text{р}}$	Среднерыночный срок экспозиции в соответствии с результатами опроса специалистов компаний, функционирующих на рынке недвижимости	90 дней
A	Коэффициент на вынужденность продажи	Расчетная величина
$E_{\text{д}}$	Коэффициент эластичности спроса по цене	Расчетная величина
e	Основание натурального логарифма	2,7182

Фактор вынужденности продажи, влияющий на величину ликвидационной стоимости, и выражаемый количественно в виде корректировочной поправки на вынужденность продажи (*коэффициент вынужденной продажи A* , находящийся в диапазоне от 0 до 1), определялся по методике, изложенной в публикациях:

- «Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта в рамках исполнительного производства, обоснование их использования при проведении оценки объекта» (www.appraiser.ru);
- «Ликвидационная стоимость в оценке недвижимости» (www.valnet.ru);
- «Расчет корректировочной поправки на вынужденности продажи и внесение ее в значение рыночной стоимости объекта недвижимости» (lawref.narod.ru).

В указанных публикациях отмечено, что математическое обоснование корректировочной поправки на вынужденность продажи относительно затруднено из-за непрозрачности информации о реальных сделках купли-продажи объектов недвижимости, реализованных в условиях сниженного срока экспозиции.

Для обоснования коэффициента вынужденности продажи использовался кумулятивный метод, который заключается в анализе различных видов рисков, характерных для процедуры реализации залога на открытых торгах, и составляющих, в свою очередь, фактор вынужденности продажи. В зависимости от конкретных условий и характера имущества риски могут быть различными. В результате анализа составляющих рисков, Оценщик счел возможным принять значение коэффициента вынужденности продажи на уровне – 0,5.

Коэффициент эластичности спроса по цене определялся по методике, изложенной в статье «Практические аспекты учета фактора эластичности спроса по цене при определении ликвидационной стоимости объектов оценки и характеристика их ликвидности», Галасюк В.

С учетом того, что коэффициент эластичности спроса по цене, как правило, берут по абсолютной величине, он может принимать значения от 0 до ∞ .

В зависимости от значения коэффициента эластичности спроса по цене, чаще всего различают следующие типы спроса:

- абсолютно неэластичный - $|ED| = 0$, когда величина спроса не изменяется при изменении цены;
- неэластичный - $0 < |ED| < 1$, когда процентное изменение величины спроса меньше, чем процентное изменение цены;
- с единичной эластичностью - $|ED| = 1$, когда процентное изменение величины спроса равно процентному изменению цены;
- эластичный - $|ED| > 1$, когда процентное изменение величины спроса больше, чем процентное изменение цены;

- абсолютно эластичный - $|ED| \rightarrow \infty$, когда бесконечно малое изменение цены приводит к бесконечно большому изменению величины спроса.

Таблица 10.2. Таблица для определения коэффициента эластичности спроса

Тип спроса	Подтип спроса	Диапазон значений коэффициента эластичности спроса по цене $ ED $
Абсолютно эластичный	Абсолютно эластичный	$ ED \rightarrow \infty$
	Сильно-эластичный	$ ED > 2$
	Средне-эластичный	$1,5 < ED \leq 2$
	Слабо-эластичный	$1 < ED \leq 1,5$
С единичной эластичностью	С единичной эластичностью	$ ED = 1$
Неэластичный	Слабо-неэластичный	$0,66 < ED < 1$
	Средне-неэластичный	$0,33 < ED \leq 0,66$
	Сильно-неэластичный	$0 < ED \leq 0,33$
Абсолютно неэластичный	Абсолютно неэластичный	$ ED = 0$

Источник: данные анализа ООО «Апхилл»

Тип спроса определяется исходя из данных нижеследующей таблицы.

Таблица 10.3. Таблица для определения типа спроса

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

Источник: данные анализа ООО «Апхилл»

Для объекта оценки Оценщик принимает тип спроса как «средне-эластичный», со значением коэффициента эластичности спроса по цене 1,5.

Данные о среднерыночной продолжительности срока экспозиции объекта оценки были определены Оценщиком путем консультаций у операторов рынка жилой недвижимости.

Среднерыночный срок экспозиции оцениваемого объекта, учитывая его месторасположение и транспортную доступность, может составлять до 3 месяцев (90 дней) («Итака», тел.: +7 (812) 740-70-40, «Александр», тел.: +7 (812) 327-16-16, «Петербургская недвижимость», тел.: +7 (812) 335-55-55).

Кроме этого, при расчете ликвидационной скидки необходимо учесть расходы по обеспечению безопасности предмета залога, расходы по реализации объекта оценки и уменьшение стоимости объекта в течение срока кредитования.

Безопасность объекта оценки обеспечивается посредством страхования объекта. Для корректного определения размера страхового платежа Оценщиком были проанализированы предложения страховых компаний, оказывающих услуги по страхованию коммерческой недвижимости (отделка помещений, полный вид рисков).

Таким образом, суммировав все риски, Оценщик определил ставку дохода на инвестиционный капитал (R), расчет которой приведен в таблице ниже.

Таблица 10.4. Показатели для расчета скидки, обусловленной сроком экспозиции

Наименование страховой компании	Страховой тариф (ежегодный)	Источник информации
Страховая компания «Арбат»	от 0,2%	spb.arbat-ins.ru, т. (812) 363-48-48
Страховая группа «Спасские»	от 0,4%	www.spass.ru, т. (812) 336-36-36

ворота»		
Страховая компания «Русский мир»	от 0,3%	www.rusworld.ru, т. (812) 324-69-69
Страховая группа «АСК-Петербург»	от 0,4%	www.ask-petersburg.com, т. (812) 329-36-56

Источник: данные анализа ООО «Апхилл»

К расчету принимается величина страховки на среднем уровне – 0,30%.

По данным агентств недвижимости, расходы на реализацию объекта составляют 1% от рыночной стоимости объекта («Итака», тел.: +7 (812) 740-70-40, «Александр», тел.: +7 (812) 327-16-16, «Петербургская недвижимость», тел.: +7 (812) 335-55-55).

Таблица 10.5. Расчет ликвидационной скидки

Показатель	Значение
ликвидационная скидка	5,25%
срок вынужденной реализации	60
среднерыночный срок экспозиции	90
коэффициент на вынужденность продажи	0,5
коэффициент эластичности спроса по цене	1,5
основание натурального логарифма	2,718281828

Источник: расчеты ООО «Апхилл»

Таблица 10.6. Расчет ликвидационной стоимости оцениваемой недвижимости

Показатель	Значение
Рыночная стоимость объекта, руб.	4 268 000
Ликвидационная скидка, %	5,25%
Страхование объекта, %	0,30%
Затраты на реализацию объекта, %	1,00%
Сумма скидок, %	6,55%
Ликвидационная стоимость объекта, руб.	3 988 000

Источник: расчеты ООО «Апхилл»

Таким образом, ликвидационная стоимость оцениваемой квартиры на дату оценки составляет:

30 608 000 (Тридцать миллионов шестьсот восемь тысяч) руб., что по официальному курсу ЦБ РФ на дату оценки (72,7263 руб./долл. США) составляет 420 866 (Четыреста двадцать тысяч восемьсот шестьдесят шесть) долл. США.

РАЗДЕЛ 11. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Оценщик, выполнивший данную работу, подтверждает на основании знаний, что:

- утверждения и факты, содержащиеся в данном Отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются личными, независимыми и профессиональными;
- у Оценщика не было текущего имущественного интереса, отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте, и отсутствуют какие – либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему договору) по отношению к какой – либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом;
- оплата услуг Оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта и также не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу клиента;
- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г.; Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности: ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, утвержденных приказами № 297, № 298, № 299 соответственно, Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации «20» июля 2007 г.; Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» от 25.09.2014 г.; Своду стандартов оценки 2010 Саморегулируемой организации Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (СРО Ассоциация оценщиков «СПО»);
- квалификация Оценщика, участвующего в выполнении Отчета, соответствует профессиональным критериям Саморегулируемой организации Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (СРО Ассоциация оценщиков «СПО»).

РАЗДЕЛ 12. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

При подготовке данного Отчета нами были использованы нижеследующие материалы.

Данные, предоставленные Заказчиком:

- Свидетельства о государственной регистрации права запись о регистрации №78-78-01/0142/2007-242 от 03.04.2007 г. (копия);
- Паспорт на квартиру инв. № 691/07 от 20.02.2007 г. (копия);
- информация консультативного характера, предоставленная Заказчиком.

Нормативные акты:

- Конституция РФ;
- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Налоговый кодекс Российской Федерации;
- Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от «29» июля 1998 г. №135-ФЗ.

Стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 г. №297 г. Москвы;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 г. №298 г. Москвы;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 г. №299 г. Москвы;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25.09.2014 г. №611 г. Москвы;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 01.06.2014 г. №327 г. Москвы;
- Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО №12)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 17.11.2016 г. №721 г. Москвы;
- Свод стандартов оценки Саморегулируемой организации Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (СРО Ассоциация оценщиков «СПО»).

Научная литература:

- Оценка и переоценка основных фондов: учебно – практическое пособие / В.В. Григорьев. – Москва: ИНФРА – М, 1997 г. – 318 с.;
- Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости»/СПбГТУ, СПб, 1997 г.;
- Генри С. Харрисон. Оценка недвижимости: Уч. пособие/Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздат. 1994 г.;
- Д. Фридман, Н. Ордуй «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». Пер. с англ. – М.: Дело, 1997 г. – 480 с.;
- Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. – М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003 г. – 704 с. ISBN 5-8137-0098-6;
- Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие. Под ред. В.Н. Зарубина и В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998 г.;
- Оценка недвижимости: учебник/под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Финансы и статистика, 2010. – 560 с.: ил.;
- Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / Е.Н. Иванова; под ред. д – ра экон. наук, проф. М. А. Федотовой. – 2 – изд., стер. – М.: КНОРУС, 2008 г. – 344 с.
- Лейфер Л. А. «Справочник оценщика недвижимости 2014. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода». Третье издание (актуализированное и расширенное), г. Нижний Новгород, 258с. ISBN 978-5-901956-79-3.

- Сборник рыночных корректировок (СРК) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. – М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2015 г. – 110 с.

Информационно – аналитические материалы:

- www.emls.ru;
- www.eip.ru;
- www.irr.ru;
- www.estate.spb.ru;
- www.bn.ru;
- www.arin.spb.ru;
- www.itaka.spb.ru.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1 К ОТЧЕТУ СП/ЖН-312/20 ОТ 06.05.2020 Г.

ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ



Общество с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование»
(ООО «Абсолют Страхование»)
ул. Ленинская Слобода, д. 26
125280, Москва
Т 495 525 57 52
Ф 495 525 57 52
www.absolutins.ru

ПОЛИС № 024-073-004271/19 от 25.09.2019 г.
страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик
заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и
причинение вреда имуществу третьих лиц

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц №024-073-004271/19 от 25.09.2019 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования гражданской ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование. Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью «АПХИЛЛ» (ИНН/КПП: 7708706445/770801001)
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	РФ, 107140, г. Москва, ул. Верхняя Красносельская, д. 34, пом. V, ком. 18
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей 00 копеек.
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	21 500 (Двадцать одна тысяча пятьсот) рублей 00 копеек. Единоновременно, безличным платежом
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Последствия неоплаты Страхователем страховой премии в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии при единовременной оплате в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «03» октября 2019 г. по «02» октября 2020 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - нарушения договора на проведение оценки действующими (бездействующими) Страхователем в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действующими (бездействующими) Страхователем в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования. Все неоговоренные настоящим Полисом условия регулируются Договором.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ:	
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» 2. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 25.09.2019 г.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Руководитель дирекции
М.П.
Действующий на основании Доверенности

Страхователь:
ООО «АПХИЛЛ»
Генеральный директор
М.П.
Действующий на основании Устава



Общество с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование»
(ООО «Абсолют Страхование»)
ул. Ленинская Слобода, д. 26
125280, Москва
Т 495 525 57 52
Ф 495 525 57 52
www.absolutins.ru

ПОЛИС № 024-073-004280/19 от 25.09.2019 г.
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 024-073-004280/19 от 25.09.2019 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования гражданской ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование», в редакции, действующей на дату заключения Договора и на основании Заявления на страхование. Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Биричев Михаил Анатольевич паспорт серии 47 01 284683, выдан ОВД г. Заозерск Мурманской обл. от 19.10.2001 г., дата рождения 02.11.1977
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	г. Санкт-Петербурга, Шлиссельбургский пр., д. 24, корп. 1, кв. 354
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей 00 копеек.
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	3 000 (Три тысячи) рублей 00 копеек. Единоновременно, безличным платежом
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Последствия неоплаты Страхователем страховой премии в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии при единовременной оплате в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «03» октября 2019 г. по «02» октября 2020 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключающему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключающему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования. Все неоговоренные настоящим Полисом условия регулируются Договором.
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ:	
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» 2. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 25.09.2019 г.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Руководитель дирекции
М.П.
Действующий на основании Доверенности №358/19 от 26.04.2019 г.

Страхователь:
Биричев Михаил Анатольевич
М.П.
Действующий на основании Доверенности

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 006045-1 « 16 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Биричеву Михаилу Анатольевичу**

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

от « 16 » марта 20 18 г. № 55

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 16 » марта 20 21 г.

АО «Оценки», Москва, 2017 г. «А» - Лицензия № 50-05-00002-00402-Р/0-13/18, Тел.: (495) 738-47-43, www.apxill.ru

003743 - КА1





+7 (495) 22-777-92 | www.uphill.ru | info@uphill.ru
107031, г. Москва, ул. Кузнецкий Мост, д. 19, стр. 1

Доверенность №01/20

09 января 2020 года

г. Москва

Настоящей доверенностью Общество с ограниченной ответственностью «Апхилл» (далее – Общество), в лице Генерального директора Сёмина Алексея Александровича, действующего на основании Устава, уполномочивает Терещенко Александра Анатольевича, имеющего паспорт серии: 4019, номер: 329875, выдан ГУ МВД России по г. Санкт-Петербургу и Ленинградской области, дата выдачи: 28.05.2019, код подразделения: 780-046, зарегистрирован по адресу: СПб, ул. Марата, д. 55/5, кв. 33.

1. Вести переговоры и представлять интересы Общества в коммерческих, некоммерческих организациях, органах государственной власти и государственного управления по всем вопросам, связанным с деятельностью Общества в рамках деятельности обособленного подразделения «Апхилл Санкт-Петербург», получать от имени Общества имущество и деньги в рамках деятельности Обособленного подразделения «Апхилл Санкт-Петербург».
2. Совершать на территории г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области различного рода сделки и иные юридические акты с коммерческими, некоммерческими организациями, органами государственной власти и государственного управления, а также с физическими лицами, прямо или косвенно относящиеся к делам и интересам Общества, и в этих целях подписывать, заключать, изменять контракты, договоры, соглашения, акты приема-передачи, счета-фактуры, осуществлять любые платежи, принимать все обязательства в связи с подписанием или исполнением любого контракта в рамках деятельности Обособленного подразделения «Апхилл Санкт-Петербург».
3. Подписывать (утверждать) документацию по личному составу в рамках существующего штатного расписания и действующих мотивационных схем, в том числе: трудовые договоры, а также дополнительные соглашения к ним, приказы (распоряжения) о приеме на работу, о переводе на другую должность или работу, об отпусках всех видов, о прекращении трудового договора (увольнении), о привлечении к дисциплинарной ответственности, о поощрении, о совмещении должностей (профессий) с внесением соответствующих записей в трудовые книжки и их заверением в соответствии с действующим трудовым законодательством в рамках деятельности Обособленного подразделения «Апхилл Санкт-Петербург». Подписывать договоры о полной индивидуальной материальной ответственности с работниками и выносить решения о прекращении их действия.
4. Подписывать отчеты об оценке (в т. ч. в форме электронного документа), а также финансовые документы (право первой подписи на документах), связанные с деятельностью Обособленного подразделения «Апхилл Санкт-Петербург»;
5. Заключение прочих сделок, либо осуществление иных действий, прямо неуказанных в настоящей доверенности, не допускается.

Настоящая доверенность выдана без права передоверия и действительна до тридцать первого декабря 2020 года включительно.

Изложенное и образец подписи доверенного лица  удостоверяю.

Генеральный директор
ООО «Апхилл»



Сёмин Алексей Александрович

ПРИЛОЖЕНИЕ 2 К ОТЧЕТУ СП/ЖН-312/20 ОТ 06.05.2020 Г.

ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

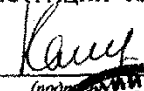


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним
Главное управление Федеральной регистрационной службы
по Санкт-Петербургу и Ленинградской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи 03.04.2007

Документы, на основании которых зарегистрировано право	Договор купли-продажи квартиры от 16.03.2007										
Субъект (субъекты) права	Харитонов Юрий Владимирович-25.06.1964 г.рожд. Паспорт: №40 05 168160, выдан 14 ОМ Кировского района Санкт-Петербурга 16.01.2004 Адрес: г.Санкт-Петербург, Тверская улица, дом 13, кв.88 Харитонова Татьяна Анатольевна-30.06.1969 г.рожд. Паспорт: №40 05 885032, выдан 76 ОМ Центрального района Санкт-Петербурга 04.04.2006 Адрес: г.Санкт-Петербург, Тверская улица, дом 13, кв.88										
Вид зарегистрированного права	общей совместной собственности										
Описание объекта права	Квартира <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">Этаж</td><td style="width: 10%;">8</td><td style="width: 30%;">Площадь, м²</td><td style="width: 30%;">137,0</td></tr> <tr> <td>Назначение</td><td colspan="3">Жилое</td></tr> </table>			Этаж	8	Площадь, м ²	137,0	Назначение	Жилое		
Этаж	8	Площадь, м ²	137,0								
Назначение	Жилое										
Адрес объекта	г.Санкт-Петербург, Крестовский проспект д.15 кв.28										
Условный номер	78-78-01/0892/2005-124										
Сведения об ограничениях (ограничениях)	Ипотека в силу закона. Зарегистрировано 78-78-01/0142/2007-242 03.04.2007										
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 03.04.2007 сделана запись регистрации № 78-78-01/0142/2007-242 РЕГИСТРАТОР  Калужин В.А.											




 Санкт-Петербургское государственное унитарное предприятие
 "Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости"

ПРОЕКТНО-ИНВЕНТАРИЗАЦИОННОЕ БЮРО Петроградского района

Инв. № документа 691/07

Кадастровый номер 78:

Паспорт на квартиру

Адрес: Санкт-Петербург, Крестовский проспект
 дом № 15 корпус ж.к. № 28

I. Общие сведения о строении литеры А

Описательный адрес: Крестовский проспект, дом 15

Год постройки 2005

Год последнего капитального ремонта

Этажность 9 (1-2-6-7-8-9, а.м. и цоколь) подземный надземный подземный надземный

Материал стен кирпичные
 Материал перекрытий железобетонные монолитные железобетонные монолитные железобетонные монолитные железобетонные монолитные

II. Характеристики квартиры

Квартира расположена на 8 этаже, состоит из 3 комнат,
 жилой площадью 53.30 кв.м, общей площадью 137.00 кв.м
 высота 3.11 м

Благоустройство квартиры:

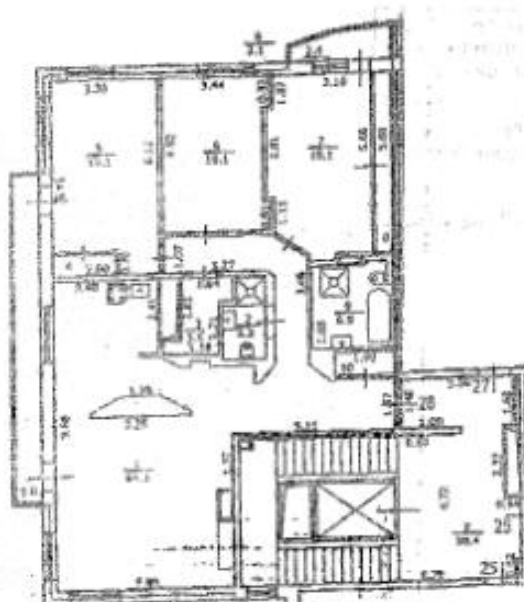
отопление: центральное ☐, автономное ☒
 горячее водоснабжение: центральное ☒, от газовых колонок ☐, дровяных колонок ☐
 водопровод ☒; канализация ☒; газоснабжение ☐; электроплиты ☒; мусоропровод ☐
 прочее: спущенный санузел ☒, туалет ☐, ванная ☐, душевая ☐
 наличие в парадной: мусоропровод ☐; лифт ☒

Инвентаризационная стоимость квартиры по состоянию на 01.01.2007 года
 составляет 947833 рублей (девятьсот сорок семь тысяч восемьсот тридцать три рубля)

III. Распределение и планы квартиры

№ п/п	№ по плану	Наименование части помещения	Общая площадь квартиры, кв.м (до 01.03.03 - площадь квартиры)	В т.ч. площадь, кв.м		Кроме того, прилегающая площадь подлужий, балконов, веранд, террас	Примечание
				Жилая	Вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	кухня-холл	64.3		64.3		
2	2	совм. с/у	3.2		3.2		
3	3	кладовая	3.6		3.6		
4	4	шкаф	1.2		1.2		
5	5	комната	19.1	19.1		2.7	балкон 1: 9.0 кв.м
6	6	комната	16.1	16.1		0.7	балкон 2: 2.4 кв.м
7	7	комната	18.1	18.1			
8	8	шкаф	3.1		3.1		
9	9	совм. с/у	6.9		6.9		
10	10	шкаф	1.4		1.4		
Итого:			137.0	53.3	83.7	3.40	

IV. План мероприятия



Перепланировка самовольная/уточровка
№ по кв. (четверть): 44.28
Основание: не предоставлено
Границы объекта показаны / не показаны:
в 20 кв. 2004 г.
Исполнитель: Мин.

границы квартиры

Дополнительные сведения:

Договорительные условия:
Самостоятельная перепланировка. Полная перепланировка квартиры с изменением назначения частей помещений.

Наружный вид квартиры не изменился.

Протокол составлен по состоянию на 15 февраля 2007 г.

15 февраля 2007 г.

የጥንታዊ የኢትዮጵያ ልማት

ИСТОРИКАЛЬ *Олександр*

20 Февраль 2007 г.

1. (विद्यार्थी विचार)।

Национальный фонд ГУП "ТЭ"

Козлов А.Н.

NEW YORK UNIVERSITY

[illegible]

2. Прилагательные и наречия, обозначающие степень, употребляются в предложении, употребляющем сравнительную или превосходную степень. Например: «Самый лучший фильм года», «Самый лучший фильм года».

Copyright © 2000 by John Wiley & Sons, Inc.

В работе [1] дано определение понятия *информационной культуры* (ИК) как совокупности знаний, умений и навыков, позволяющих человеку эффективно использовать информационные ресурсы для решения задач, стоящих перед ним.

© 2004 Blackwell Publishing Ltd *Journal of Internal Medicine* 255: 103–110

¹ «Смешанная» структура подразумевает наличие с присущей доминантностью в составе организмов как минимум одной из двух указанных выше групп организмов.

[illegible]

Результатом исследования является разработанная модель взаимодействия стратегической коммуникации и маркетингового планирования в организации.

Примечание: в таблице приведены данные по состоянию на 1 января 2014 года.

Генеральный директор ООО «Сибирский завод минеральных удобрений» (СЗМУ) Александр Сидоров сообщил, что в настоящее время завод работает на полную мощность, производя 1,5 миллиона тонн аммиака в год.

ПРИЛОЖЕНИЕ 3 К ОТЧЕТУ СП/ЖН-312/20 ОТ 06.05.2020 Г.

ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ

Объект-аналог №1.

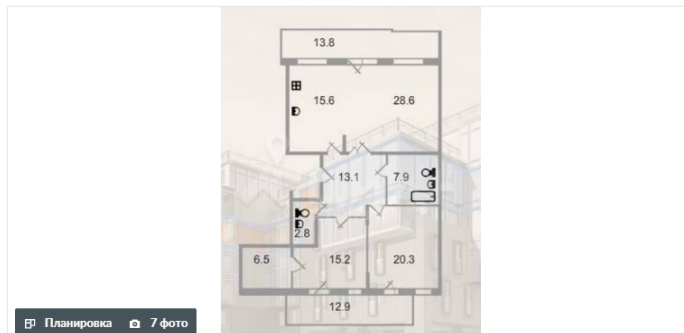
spb.cian.ru/sale/flat/228412217/

Ремонтище Info Move Shops Language Fun порталы ремонтники

Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Чкаловское, Морской просп., 28 [На карте](#)

Крестовский остров - 4 мин. пешком

В избранное Поделиться Добавить в избранное Пожаловаться



Планировка 7 фото



123 м²
Общая

64 м²
Жилая

16 м²
Кухня

5 из 6
Этаж

EMLS ID 706712405. Уникальная квартира в самом сердце Крестовского острова. Роскошная жизнь прямо рядом с парком. Площадь 123 кв. м. Удобная двухсторонняя планировка включает: просторную гостиную с кухней и балконом, две спальни с выходом на общую лоджию, две ванные комнаты, холл-прихожую. Выполнена подготовка под чистовую отделку, установлены деревянные стеклопакеты, отопительные приборы фирмы "Kermi". Закрытая благоустроенная территория с детской площадкой, контроль доступа, система центрального кондиционирования, автономная газовая котельная. Комфорт и безопасность жильцов комплекса обеспечивает профессиональная служба охраны с круглосуточным видеонаблюдением. Предусмотрена парковка во дворе, есть возможность приобретения парковочного места в паркинге. Дом располагается недалеко от м.Крестовский остров, Санкт-Петербург.2 санузла. Правильная квартира с тремя комнатами для большой семьи.

29 520 000 ₽ 240 000 ₽/м²

Покупаете в ипотеку?

Следить за изменением цены

Свободная продажа

+7 958 604-94-19

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Lime Estate
Агентство недвижимости
Еще 217 объектов



Департамент элитной недвижимости
Нет отзывов

Уточненная площадь ОА №1 составила 110 кв.м

Объект-аналог №2.

spb.cian.ru/sale/flat/229934342/

Ремонтище Info Move Shops Language Fun порталы ремонтники

Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Чкаловское, Крестовский просп., 15 [На карте](#)

Крестовский остров - 5 мин. пешком

В избранное Поделиться Добавить в избранное Пожаловаться



21 фото



130 м²
Общая

84 м²
Жилая

19 м²
Кухня

2 из 8
Этаж

2005
Построен

EMLS ID 1600020. Продаётся просторная трёхкомнатная квартира для комфортной жизни в ЖК элит-класса Крестовский 15.

Дом расположен в самом престижном районе Петербурга, в непосредственной близости от Приморского парка Победы (2 мин пешком).

Квартира общей площадью 130 м амп; 178; расположена на 2 этаже с идеальной планировкой: полноценная спальня (26 м амп; 178); совмещённая с джакузи и большой гардеробной (8 м амп; 178); детская комната (12 м амп; 178); кухня (19 м амп; 178) и большая гостиная (46 м амп; 178).

32 950 000 Р 253 462 Р/м²

Покупаете в ипотеку?

Следить за изменением цены

Свободная продажа

+7 958 604-83-35

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните. В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

ID 13101462

Ещё 6 объектов



Объект-аналог №3.
realty.yandex.ru/offer/7305243687476229888/

Ремонтные Info Move Shops Language Fun порталы ремонтники

Санкт-Петербург, Морской проспект, 15

Крестовский Остров, 9 мин. Чкаловская, 9 мин. Петродградская, 11 мин.

11 июля 2019 г. (обновлено 12 декабря 2019 г.) Просмотры: 1 350 № 7305243687476229888

Добавить в избранное


39 000 000 ₽

40 000 000 ₽ - 1 000 000 ₽

Следить за ценой

295 455 ₽ за м²

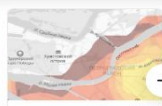
Ипотека, свободная продажа

+7 (911) 846-59-58

 Илья
Частный агент

 Расположение
Объекты рядом

 Панорама
Обзор вокруг

 Транспорт
Выше среднего

 Стоимость жилья
Очень высокая

Описание

Ипотека, свободная продажа.


realty.yandex.ru/offer/7305243687476229888/

Ремонтные Info Move Shops Language Fun порталы ремонтники

132 м² — общая площадь

59 м² — жилая

58 м² — кухня

21 / 14 / 10 м² — комнаты

4 комнаты

4 этаж из 7

Отделка — дизайнерский ремонт

Несколько санузлов

Балкон

Вид из окон на улицу

Интернет

Мебель

Мебель на кухне

Холодильник

Кондиционер

Комментарий продавца

Эта квартира то, что вам нужно!

Квартира в современном жилом комплексе Кристаллы Крестовского на Крестовском острове.

Преимущества:

- закрытая территория с ландшафтным дизайном;
- автономная котельная;
- центральная система кондиционирования;
- служба охраны с круглосуточным видеонаблюдением;
- трехступенчатая система очистки воды;
- автомоечный комплекс в подземном паркинге;
- бесшумные лифты;
- презентабельные входные группы;
- детская площадка;
- гостевая парковка;

Планировка квартиры включает в себя четыре спальни, просторную кухню-гостиную 58 м², две гардеробные, две ванных комнаты;

Отделка:

- дизайнерский ремонт;
- отделка из натуральных материалов;
- деревянная мебель;
- изолированные комнаты;
- высокие потолки - 3,1 м;
- 2 балкона;

На территории комплекса:

- ресторан;
- частный детский садик;
- танцевальный клуб;
- аптека;
- спортивный магазин;

39 000 000 ₽

132 м², многокомнатная квартира

+7 (911) 846-59-58

 Илья
Частный агент

**СЕМЕЙНАЯ
ИПОТЕКА
ОТ 4,7%**

Объект-аналог №4.

spb.cian.ru/sale/flat/228332571/

Ремонтище Info Move Shops Language Fun порталы ремонтники

Санкт-Петербург, р-н Петроградский. Чкаловское. Вязовая ул., 10 [На карте](#)
Крестовский остров - 15 мин. пешком

В избранное [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



126,9 м² **71,7 м²** **17,6 м²** **5 из 9** **2007**
Общая Жилая Кухня Этаж Построен

EMLS ID 706711570. Арт. 31633537 Петроградский район
Улица Вязовая, дом 10
Этаж: 5/9
Общая площадь: 126,9 м
Площадь кухни: 17,6 м
Жилая Площадь: 71,7 м
Высота потолков: 3,31 м.
Продаётся 3 комнатная квартира в элитном жилом комплексе "Олимпийская Деревня" на Крестовском острове.
Общая площадь 126,90 кв.м.: площадь комнат: гостиная 32 кв.м., Детская комната 22,3 кв.м., спальня 17,4

36 000 000 Р 283 688 Р/м²

Покупаете в ипотеку?

Следить за изменением цены

Свободная продажа, возможна ипотека

+7 958 604-73-47

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка

Конкорд
Агентство недвижимости
[Ещё 227 объектов](#)



АН Конкорд
Нет отзывов

Уточненная площадь ОА №4 составила 126,8 кв.м

Исх. № 6/н от 06.05.2020 г.

В управление федеральной службы
Государственной регистрации,
Кадастра и картографии
по Санкт-Петербургу и Ленинградской области

**Выписка из Отчета об оценке рыночной стоимости
СП/ЖН-312/20 от 06.05.2020 г.**

Специалистами ООО «Апхилл» была проведена оценка квартиры по адресу: г. Санкт-Петербург, пр-кт Крестовский, д. 15, литера А, кв. 28, о чем был составлен Отчет об оценке.

На дату оценки рыночная стоимость квартиры составила 32 753 000 (Тридцать два миллиона семьсот пятьдесят три тысячи) руб., что по официальному курсу ЦБ РФ на дату оценки (72,7263 руб./долл. США) составляет 450 360 (Четыреста пятьдесят тысяч триста шестьдесят) долл. США.

На дату оценки ликвидационная стоимость квартиры составила 30 608 000 (Тридцать миллионов шестьсот восемь тысяч) руб., что по официальному курсу ЦБ РФ на дату оценки (72,7263 руб./долл. США) составляет 420 866 (Четыреста двадцать тысяч восемьсот шестьдесят шесть) долл. США.

Дата проведения оценки 06.05.2020 г.

Руководитель проектов
Доверенность №01/20 от 09.01.2020 г.

Терещенко А. А.

МП