



Государственные Ценные Бумаги

ОТЧЕТ № 12130

об оценке квартиры

Адрес: Российская Федерация, Санкт-Петербург, поселок Шушары, территория Ленсоветовский, д. 13, стр. 1, кв. 224

Дата определения стоимости: 16.12.2020

Заказчик: Яковлев Александр Сергеевич

Заемщик: Яковлев Александр Сергеевич

Исполнитель: ООО "Государственные ценные бумаги"

Дата составления: 21.12.2020

Санкт-Петербург • 2020



Оглавление

1	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
1.1	Задание на оценку	5
1.2	Применяемые стандарты оценки	6
1.3	Сведения об Оценщике и Заказчике.....	7
2	ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	8
3	ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	9
3.1	Описание Объекта оценки.....	9
3.2	Определение физического износа здания.....	13
3.3	Место расположения Объекта оценки	14
3.4	Фотографии Объекта оценки	15
4	ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	21
5	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	25
6	МЕТОДИКА ОЦЕНКИ	26
6.1	Основные этапы процесса оценки	26
6.2	Основные понятия и терминология.....	26
6.3	Выбор подходов к оценке.....	27
7	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	29
7.1	Выбор объектов-аналогов	29
7.2	Обоснование корректировок	31
7.3	Выявление стоимости оцениваемого объекта недвижимости	37
8	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	39
9	РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	40
10	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	45
11	СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	46
12	Приложение 1. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ.....	47
13	Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА	56
14	Приложение 3. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ	61

Основные факты и выводы

Описание объекта оценки	Тип помещения:		Кол-во комнат	Этаж	Общая площадь без учета летних помещений, кв. м	Общая площадь с учетом летних помещений, кв. м	Жилая площадь, кв. м	Площадь кухни, кв. м								
	квартира		2	4	52,90	58,60	31,00	8,10								
	Наличие неутверждённой перепланировки		Наличие обременений		Характер обременений											
Нет		Нет		Не зарегистрировано												
Описание здания	Тип/серия здания	Этажность	Год постройки / Год ввода в эксплуатацию		Год капитального ремонта		Физический износ здания, %									
	Многоквартирный двенадцатиэтажный дом / Индивидуальный проект	12	2018 / 2018		Нет сведений		1									
Адрес объекта оценки	Субъект РФ	Район	Населенный пункт		Улица, № дома, № корпуса (строения), № кв.											
	г Санкт-Петербург	-	Санкт-Петербург поселок Шушары		Ленсоветовский тер, д. 13, стр. 1, кв. 224											
Цель и задачи оценки	Определение рыночной и ликвидационной стоимости Объекта оценки для предоставления в банк ПАО Банк «ФК Открытие» для целей ипотечной сделки															
Заказчик оценки	Яковлев Александр Сергеевич. Паспорт: серия 6914, номер 630875, выдан 06.01.2015 Отделом УФМС России по Томской области в Кировском районе г. Томска, код подразделения 700-009. Контактный телефон +79312458806															
Основание оценки	Договор № 979/416 от 14.12.2020															
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Для целей ипотечной сделки. Отчет об оценке не может применяться для иных целей.															
Исполнитель оценки	Форма	Наименование / Ф.И.О. (для ЧПО)		Место нахождения, контактная информация	ОГРН, дата присвоения ОГРН		Сведения о договоре страхования ответственности юридического лица									
	ООО	ООО "Государственные ценные бумаги"		192102, Санкт-Петербург, ул. Бухарестская, д. 6, литер A, пом. 5Н, офис 212	1037843034998 дата присвоения 07.02.2003		Наименование страховой компании «ООО "СК "Капитал-полис"», страховой полис(договор) №ОТВ-ОЦ.№00188, дата выдачи 11.09.2019, срок действия полиса с 01.10.2019 по 30.09.2021, страховая сумма 100 000 000									

Сведения об оценщиках, выполнивших оценку	Стаж работы (кол-во лет)	Номер в реестре членов СРОО	Краткое наименование СРОО	Реквизиты документов оценщика:		
				о членстве в СРОО	Полисы обязательного страхования гражданской ответственности	о получении профессиональных знаний
Силкина Светлана Игоревна	11 лет 11	0247	СРО АО «СПО»	СРО АО «СПО». Свидетельство	Наименование страховой компании «АО	Диплом о профессиональной

4005 044232, Выдан 15 отделом милиции Калининского района Санкт-Петербурга Номер телефона: (812)331-68- 78 E-mail: lanasil@yandex.ru Почтовый адрес: 192102, Россия, Санкт-Петербург, ул. Бухарестская, д. 6	месяцев			0247 от 20.11.2009.	"АльфаСтрахование", страховой полис(договор) №7862R/776/00032/20, дата выдачи 26.03.2019, срок действия полиса с 23.04.2019 по 22.04.2021, страховая сумма 3 000 000	переподготовке ГОУ ВПО «Санкт-Петербургского государственного университета» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». ПП № 887664. Регистрационный № 8630 от 19.05.2008 г.
Даты	Осмотра объекта		Оценки		Составления отчета	
	16.12.2020		16.12.2020		21.12.2020	
Результаты расчета рыночной стоимости при применении	Сравнительного подхода (в рублях)		Доходного подхода (в рублях)		Затратного подхода (в рублях)	
	3 870 000		Не применялся		Не применялся	
Итоговое значение стоимости	Рыночная стоимость (в рублях)		Ликвидационная стоимость (в рублях)			
	3 870 000 (три миллиона восемьсот семьдесят тысяч) рублей		3 220 000 (три миллиона двести двадцать тысяч) рублей			

Оценку выполнил и подготовил отчет оценщик Силкина Светлана Игоревна

Отчет утвердил руководитель Прошков Игорь Николаевич

1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1 Задание на оценку

Параметр	Значение
Объект оценки	Недвижимое имущество (двухкомнатная квартира 52,90 кв. м), расположенное по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, поселок Шушары, территория Ленсоветовский, д. 13, стр. 1, кв. 224
Адрес по ФИАС	г Санкт-Петербург, поселок Шушары, тер Ленсоветовский, д 13 стр 1, кв 224
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Недвижимое имущество (двухкомнатная квартира 52,90 кв. м), расположенное по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, поселок Шушары, территория Ленсоветовский, д. 13, стр. 1, кв. 224 Кадастровый/условный номер: 78:42:1832202:7040
Характеристика Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики Объекта оценки приведены: Право собственности/ЕГРН Техническая документация См. приложение №2
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности в соответствии со следующими документами: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 04.12.2020
Наличие ограничений (обременений)	Не зарегистрировано
Цель оценки	Определение рыночной и ликвидационной стоимости Объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Для предоставления в банк для целей ипотечной сделки ПАО Банк «ФК Открытие»
Вид определяемой стоимости	Рыночная и ликвидационная
Срок экспозиции для ликвидационной стоимости, мес.	1
Дата оценки	16.12.2020
Период проведения оценки	С 16.12.2020 по 21.12.2020
Порядок и сроки предоставления информации	Необходимые для оценки материалы и информация переданы Заказчиком в день заключения договора
Допущения, на которых должна основываться оценка	Все исходные данные по объекту оценки, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, предоставлены Заказчиком и считаются достоверными. Оценщик не проводил специальных исследований Объекта оценки в отношении его прошлого или текущего использования, за исключением тех, которые необходимы для обеспечения достоверности Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения. Передаваемый Заказчику Отчет, так же как и результаты, содержащиеся в нем, предназначен для использования Заказчиком в целях, указанных в Задании на оценку. Оценщик не несет никакой ответственности перед третьими лицами за весь Отчет или любую его часть. От Оценщика не требуется появляться в суде или

Параметр	Значение
	<p>свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.</p> <p>Права собственности на оцениваемый объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.</p> <p>Имущество оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под залог имущества, если иное не оговорено специально.</p> <p>В соответствии со ст. 149 Налогового кодекса РФ, реализация жилых домов, жилых помещений, долей в жилых домах или помещениях не подлежит обложению налогом на добавленную стоимость. Поэтому при расчете стоимости квартир НДС не учитывается.</p>
Особенности осмотра объекта	Отсутствуют
Препятствия к осмотру объекта	Отсутствуют
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	Отсутствует

1.2 Применяемые стандарты оценки

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

Федеральные стандарты оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7, ФСО № 9, ФСО № 12) являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции).

1.3 Сведения об Оценщике и Заказчике

Параметр	Значение
Исполнитель	ООО "Государственные ценные бумаги", ИНН 7825404247, ОГРН 1037843034998 от 07.02.2003
Место нахождения Исполнителя	192102, Санкт-Петербург, ул. Бухарестская, д. 6, литера А, пом. 5Н, офис 212
Почтовый адрес Исполнителя	192102, Санкт-Петербург, ул. Бухарестская, д. 6, литера А, пом. 5Н, офис 212
Банковские реквизиты Исполнителя	р/с: № 40702810410000003539 Филиал ОПЕРУ ОАО Банк ВТБ в Санкт-Петербурге г.Санкт-Петербург, к/с: № 30101810200000000704, БИК: 044030704
Контактная информация	Тел./факс (812) 331-68-78, email: 777-42-91@mail.ru
Сведения о страховом полисе Исполнителя	Страховой полис №ОТВ-ОЦ №00188, выдан ООО "СК "Капитал-полис", страховая сумма: 100 000 000 рублей, дата выдачи: 11.09.2019, срок действия: с 01.10.2019 по 30.09.2021.
Оценщик	<p>Силкина Светлана Игоревна</p> <p>Почтовый адрес: 192102, Россия, Санкт-Петербург, ул. Бухарестская, д. 6</p> <p>Трудовой договор: № 9/2010 от 12.04.2010</p> <p>E-mail: lanasil@yandex.ru</p> <p>Номер контактного телефона: (812)331-68-78</p>
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ГОУ ВПО «Санкт-Петербургского государственного университета» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». ПП № 887664. Регистрационный № 8630 от 19.05.2008 г. Дата начала стажа деятельности в оценке: 01.01.2009
Квалификационный аттестат	Аттестат по оценке недвижимости № Квалификационный аттестат по направлению "Оценка недвижимости" № 006430-1 от 26 марта 2018 г. Срок действия до 26 марта 2021 г. Дата выдачи аттестата: -
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	СРО АО «СПО», дата вступления 20.11.2009, дата выдачи св-ва 20.11.2009, номер в реестре СРО 0247
Сведения о страховом полисе Оценщика	АО "АльфаСтрахование", страховой полис №7862R/776/00032/20, страховая сумма: 3 000 000 рублей, дата выдачи: 26.03.2019, срок действия полиса: с 23.04.2019 по 22.04.2021
Привлекаемые к проведению оценки специалисты	Для проведения работ по оценке не привлекались другие специалисты, помимо указанного выше Оценщика.
Заказчик	Яковлев Александр Сергеевич
Реквизиты Заказчика	Паспорт: серия 6914, номер 630875, выдан 06.01.2015 Отделом УФМС России по Томской области в Кировском районе г. Томска, код подразделения 700-009. Контактный телефон +79312458806

2 ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что объект перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете. Мнение Оценщика относительно величины стоимости действително только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, экологических, юридических и природных условий, способных повлиять на стоимость Объекта оценки.
2. В процессе оценки Оценщик не проводил проверку подлинности и соответствия законодательству предоставленных документов, а исходил из достоверности всех данных, предоставленных Заказчиком. Оценщик не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения, относящиеся к Объекту оценки.
3. Оценщик не проводил специальных исследований Объекта оценки в отношении его прошлого или текущего использования, за исключением тех, которые необходимы для обеспечения достоверности Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.
4. Передаваемый Заказчику Отчет, так же как и результаты, содержащиеся в нем, предназначен для использования Заказчиком в целях, указанных в Задании на оценку. Оценщик не несет никакой ответственности перед третьими лицами за весь Отчет или любую его часть.
5. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
6. Права собственности на оцениваемый объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Имущество оценивается свободным, от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под залог имущества, если иное не оговорено специально. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений/обременений (помимо указанных в тексте отчета), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.
7. Описание состояния конструктивных элементов здания составлено на основании визуального осмотра и в соответствии с предоставленными Заказчиком документами.
8. Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации. На Оценщике не лежит ответственность за обнаружение подобных фактов.
9. Ни полностью, ни частично настоящий Отчет об оценке и никакая ссылка на него не могут быть включены в какой-либо публикуемый документ, циркуляр или заявление и никаким образом не публикуются без письменного одобрения Оценщиком формы и контекста, в котором они могут появиться.
10. Допущения, используемые при проведении оценки, согласованы всеми сторонами договора.
11. 11 марта 2020 Всемирная организация здравоохранения (ВОЗ) объявила пандемию (необычайно сильная эпидемия, распространявшаяся на территории стран, континентов; высшая степень развития эпидемического процесса) коронавирусной инфекции (COVID-19) (<https://ria.ru/20200311/1568462236.html>). На дату оценки не наблюдается существенного изменения рынка жилой недвижимости. Общедоступная информация и методический инструментарий по независящим от Оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать дальнейшее влияние пандемии на ценообразование рынка объекта оценки.
12. В соответствии со ст. 12 Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета. Однако, в связи с объявленной пандемией коронавирусной инфекции (COVID -19) после даты оценки определенная в отчете об оценке итоговая величина стоимости может значительно измениться. Поэтому определенную в отчете об оценке величину стоимости предпочтительно рассматривать в качестве рекомендуемой для целей совершения сделки в течение срока, меньшего, чем 6 месяцев.
13. Согласно Заданию на оценку, итоговый результат оценки стоимости приводится без суждения о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться эта стоимость.

3 ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1 Описание Объекта оценки

Объектом оценки является двухкомнатная квартира, расположенная на 4-м этаже дома по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, поселок Шушары, территория Ленсоветовский, д. 13, стр. 1, кв. 224, кадастровый/условный номер 78:42:1832202:7040.

Характеристика месторасположения	
Район города	Пушкинский район
Транспортная доступность	Средняя
Объект оценки расположен на территории ЗАТО (закрытое административно-территориальное образование)	Нет

Описание района расположения Объекта оценки		
Наличие и описание улучшений	Парки	Нет
	Скверы	Нет
	Водоем	Есть
Близость к объектам социальной сферы (в пределах 1 км)	Школа	Есть
	Детский сад	Есть
	Отделение банка	Есть
	Предприятия службы быта	Есть
	Торговые предприятия	Есть
	Аптека	Есть
	Поликлиника	Нет
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного двора и района в целом	Отсутствуют	
Экологическая обстановка	Неблагоприятная	
Престижность района	Средняя	
Наличие и тип автомобильной парковки	Организованная на придомовой территории	
Ликвидность	Средняя	
Срок экспозиции для оцениваемого объекта, мес.	3	
Состояние прилегающей территории	Хорошее	

Описание здания, подъезда	
Наименование жилого комплекса	ЖК «Ленсоветовский»
Год постройки дома	2018
Год последнего капитального ремонта	Не производился
Группа капитальности	I
Процент износа здания (согласно данным БТИ), %	Нет данных
Физический износ дома, %	1 (определялся исходя из нормативного срока жизни для данного типа домов (150 лет) и результата

Описание здания, подъезда		
	визуального осмотра)	
Серия дома	Индивидуальный проект	
Тип фундамента	монолитный железобетонный	
Этажность дома	12	
Материал стен	Монолит	
Характеристика перекрытий	Железобетонные	
Состояние подъезда	Хорошее	
Видимые дефекты фасада	Отсутствуют	
Благоустройство дома (наличие лифта, мусоропровода, кодового замка/домофона, консьержа)	Лифт	Есть
	Мусоропровод	Нет
	Охрана	Домофон
Наличие информации о признании здания аварийным/ветхим	Здание не является аварийным/ветхим.	
Состояние кровли	-	
Наличие информации о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	Дом не значится в списках на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	
Наличие информации об участии здания в программе «Реновация»	-	

Описание Объекта оценки		
Этаж расположения	4	
Количество квартир на этаже	7	
Тип планировки	Фиксированный	
Количество комнат	2	
Общая площадь без учета летних помещений, кв. м	52,90 (согласно документам БТИ)	
Общая площадь с учетом летних помещений, кв. м	58,60 (согласно документам БТИ)	
Площадь летних помещений, кв. м	5,70 (согласно документам БТИ)	
Жилая площадь, кв. м	31,00 (согласно документам БТИ)	
Площадь кухни, кв. м	8,10 (согласно документам БТИ)	
Площади комнат, кв. м	16,6, 14,4 (согласно документам БТИ)	
Наличие балкона/лоджии	Лоджия (согласно документам БТИ)	
Вспомогательные и подсобные помещения, кв. м	21,90	
Кол-во и тип санузлов	Раздельный (согласно документам БТИ)	
Вид из окна	Во двор	
Высота потолков, м	2,73	
Наличие следов протечек на потолке	Не обнаружены	
Видимые дефекты отделки	Нет	

Инженерное оборудование дома		
Холодное водоснабжение	Централизованное	
Горячее водоснабжение	Иное, Газовая котельная	

Инженерное оборудование дома		
Канализация	Централизованная	
Электроснабжение	Централизованное	
Газоснабжение	Присутствует	
Отопление	Иное, Групп. котельн. на газе	
Состояние коммуникаций	Удовлетворительное	
Кухонная плита	Не установлена, предполагается к установке электрическая	
Сантехника/состояние	Имеется возможность подключения сантехнического оборудования/Не установлена	
Обустройство кухни	Не установлена	
Слаботочное обеспечение	Телефон Интернет Радио ТВ-антенна Другое	Нет Нет Нет Нет Нет данных

Описание внутренней отделки Объекта оценки		
Конструктивные элементы	Описание	
Полы	Без отделки	
Потолок	Без отделки	
Стены	Без отделки	
Окна	Металлопластиковые	
Входная дверь / внутренние двери	Металлическая / Не установлены	
Общее состояние	Без отделки / требуется капитальный ремонт	
Необходимые ремонтные работы	Требуется полная отделка квартиры	

Юридический статус, согласно представленной документации	
Вид права	Михайлов Сергей Анатольевич, Право собственности, дата получения права: 04.12.2020
Обременения	Не зарегистрировано
Текущее использование Объекта оценки	В качестве объекта жилого фонда

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

Описание планировки Объекта оценки

Поэтажный план (по документам БТИ)



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

3.2 Определение физического износа здания

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

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

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

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

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

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

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

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

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

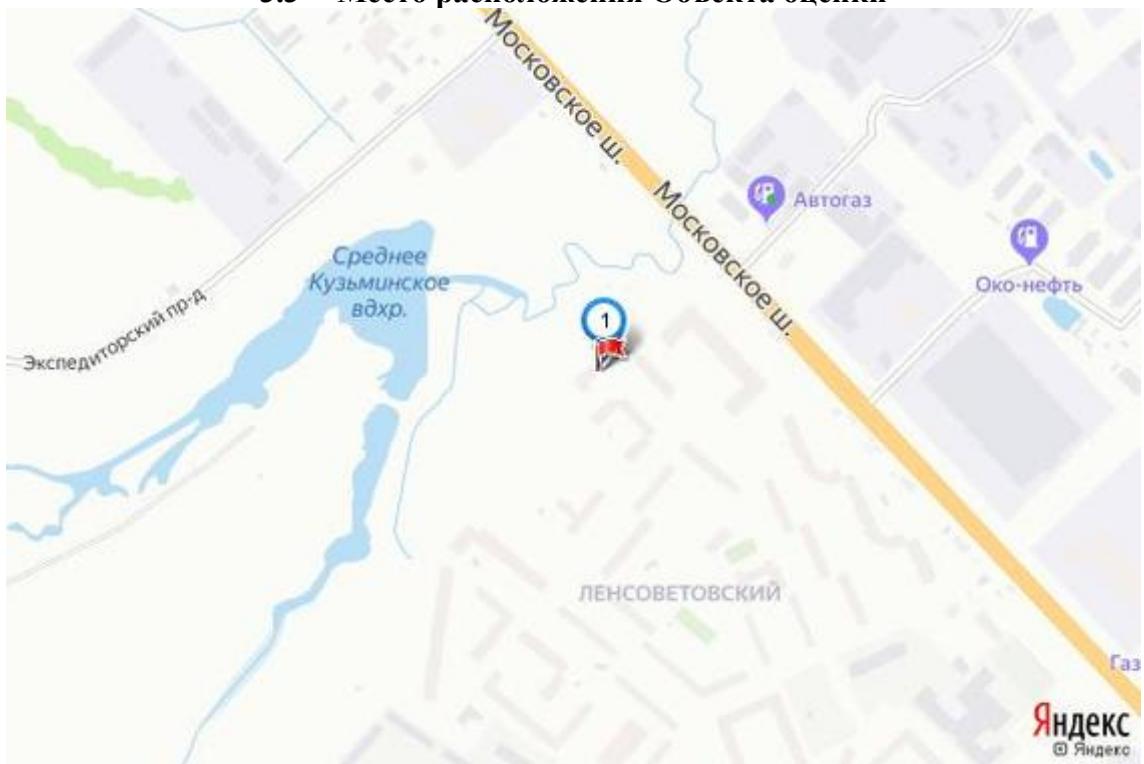
где: YO — год капитального ремонта здания; YB — год постройки здания; YA — год оценки; NL — продолжительность экономической жизни (срок службы).

Таблица 3.2.2. Расчет физического износа дома

Наименование	Нормативный срок жизни (срок службы), лет	Срок остаточной полезной жизни, лет	Эффективный возраст, лет	Физический износ, %
Здание, в котором расположен Объект оценки	150	148	2	1%

Физический износ здания, в котором расположен Объект оценки, рассчитанный методом анализа эффективного возраста в процентном выражении, составляет окруженно 1%.

3.3 Место расположения Объекта оценки



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

Метка	Адрес	Номер аналога
флажок	г Санкт-Петербург, Санкт-Петербург поселок Шушары, Ленсоветовский тер, д. 13, стр. 1, кв. 224	Объект оценки
1	Санкт-Петербург поселок Шушары, Ленсоветовский тер, д. 13 Санкт-Петербург поселок Шушары, Ленсоветовский тер, д. 13 Санкт-Петербург поселок Шушары, Ленсоветовский тер, д. 13 Санкт-Петербург поселок Шушары, Ленсоветовский тер, д. 13	1, 2, 3, 4

3.4 Фотографии Объекта оценки

1. Прилегающая территория



2. Прилегающая территория



3. Прилегающая территория



4. Прилегающая территория



5. Адресный указатель



6. Внешний фасад дома



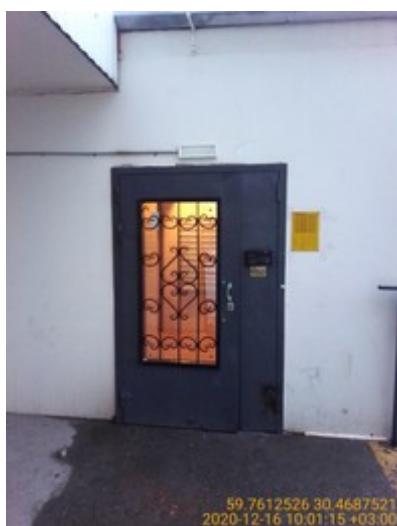
8. Подъезд снаружи



7. Внешний фасад дома



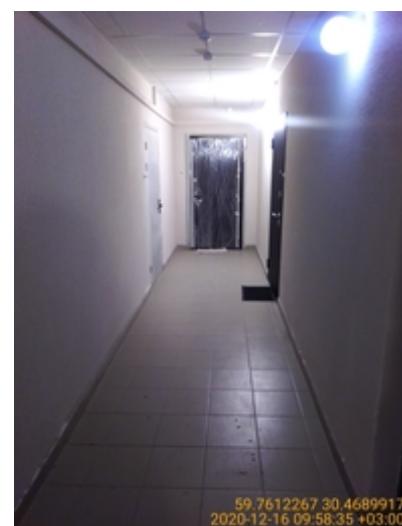
9. Подъезд снаружи



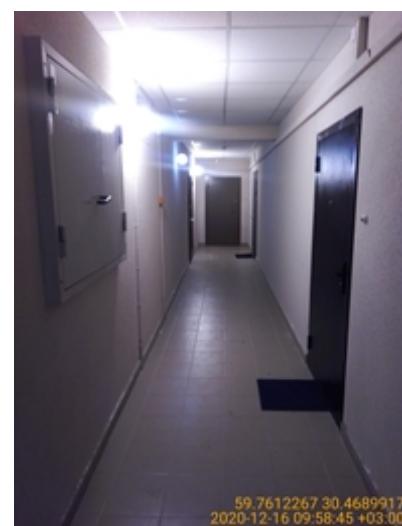
11. Подъезд внутри



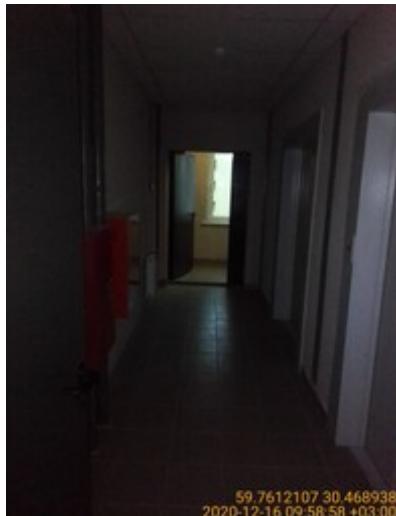
10. Подъезд внутри



12. Подъезд внутри



13. Подъезд внутри



14. Подъезд внутри



15. Входная дверь



16. Коридор



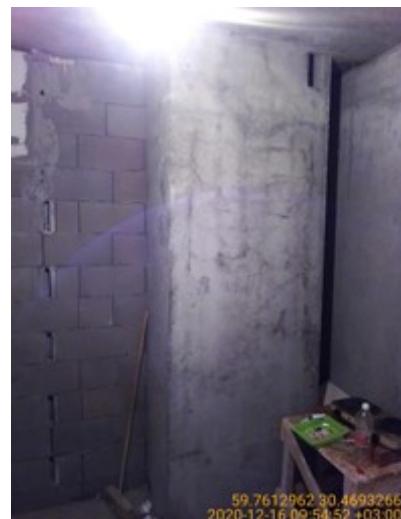
17. Коридор



18. Коридор



20. Кухня



19. Кухня



21. Кухня



22. Комната 1



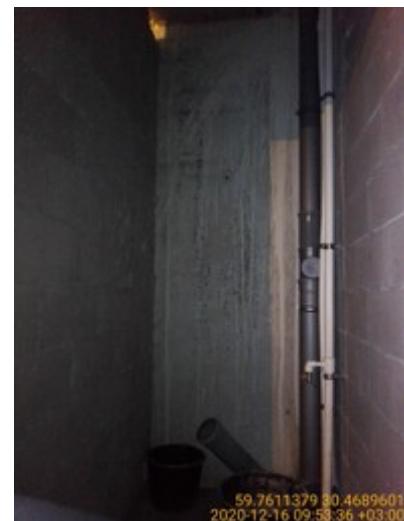
23. Комната 1



24. Комната 2



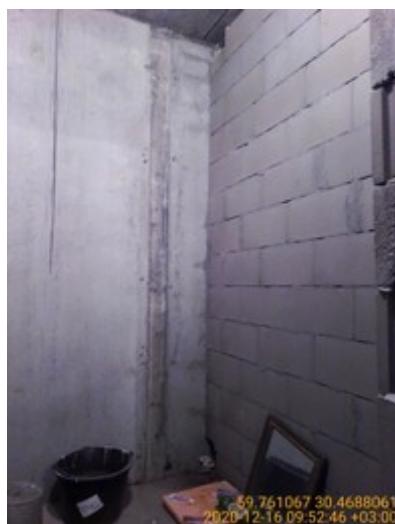
26. Туалет



25. Комната 2



27. Ванная комната



28. Ванная комната



29. Ванная комната



30. Балкон(Лоджия/Терасса)



31. Балкон(Лоджия/Терасса)



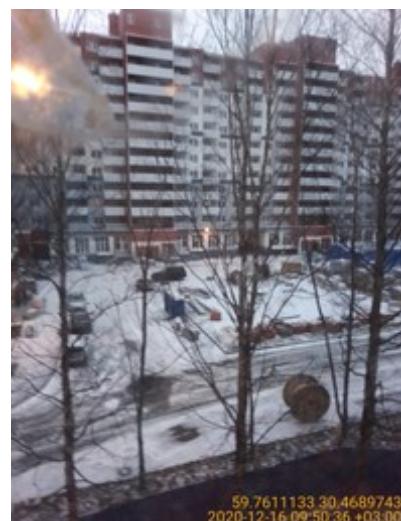
32. Балкон(Лоджия/Терасса)



33. Балкон(Лоджия/Терасса)



34. Вид из окна



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

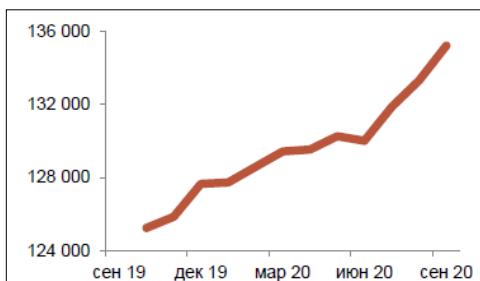
Общая характеристика и тенденции

Вторичное жилье Санкт-Петербурга - это рынок квартир, которые уже находились в собственности. Преимуществом вторичного рынка жилья Санкт-Петербурга является его разнообразие, возможность выбрать подходящий вариант среди множества обжитых районов с развитой инфраструктурой, известных типов домов и квартир, по сравнительно недорогим ценам. Обилие предложений по продаже квартир на вторичном рынке Санкт-Петербурга, а также различные, зачастую сложные, схемы продажи-обмена жилья нередко вызывают трудности у желающих купить квартиру в Санкт-Петербурге.

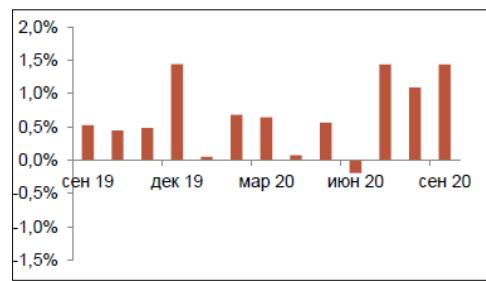
Приобретая жилье на вторичном рынке Санкт-Петербурга, покупатель имеет возможность сразу же вселиться в квартиру, а не ждать сдачи объекта, как это происходит с новостройками. Кроме того, квартира сразу же переходит в собственность, что немаловажно для тех, кто собирается купить квартиру в Петербурге в кредит. Ведь на покупку квартир вторичного рынка банки предоставляют более выгодные ипотечные программы с низкой процентной ставкой. Это связано с отсутствием риска «недостроя» дома.

Динамика цен и предложения жилья на вторичном рынке жилья Санкт-Петербурга

За сентябрь 2020 г. изменение средней цены предложения на вторичном рынке квартир в рублевом эквиваленте составило 1,44%, это 1 914 руб. с кв. м. Показатель средней цены предложения в сентябре 2020 года – 135,2 тыс. руб. за кв. м.

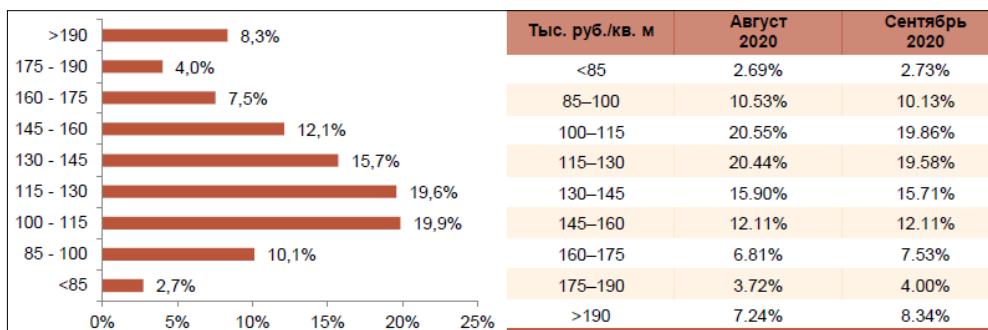


1. Средняя цена предложения, руб./кв.м



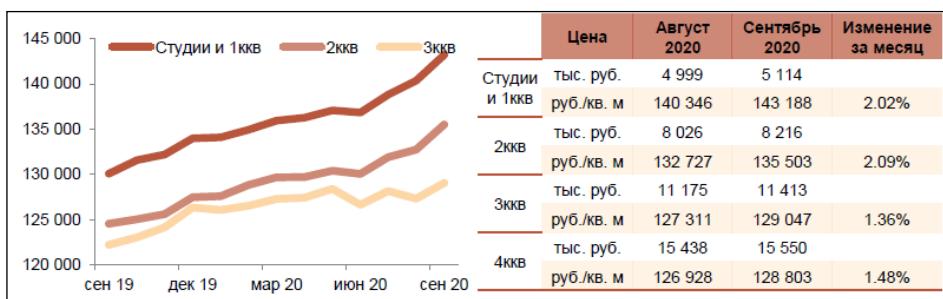
2. Изменение цены, % к предыдущему месяцу

Доля объектов, цена которых меньше 100 тыс. руб. за кв. м, составила 12,9% от общего объема предложения квартир. Большую долю рынка занимает диапазон цен от 100 тыс. до 145 тыс. руб., это 55,2% от объема выставленных на продажу квартир. Диапазон стоимости квадратного метра от 145 тыс. до 175 тыс. составляет 19,7%. Доля дорогих объектов, цена которых превышает 175 тыс. руб. за кв. м, – 12,4% от всего предложения.



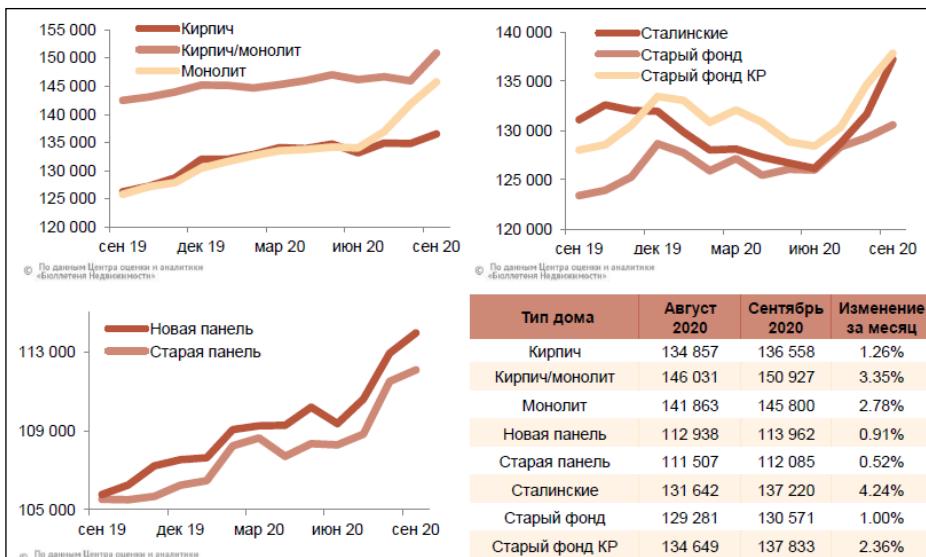
3. Распределение цены (тыс. руб./кв. м), % от общего объема

В среднем по вторичному рынку изменение цены предложения студий и однокомнатных квартир составило 2,02%, двухкомнатных – 2,09%. Трехкомнатные квартиры показали рост на 1,36%. Средние цены предложения студий и однокомнатных квартир на конец месяца составили 5,1 млн руб., двухкомнатных – 8,2 млн руб., трехкомнатных – 11,4 млн руб.



4. Цена по типу квартиры, руб./кв. м

По типу дома на вторичном рынке квартир за прошедший период наибольший процент изменения цены квадратного метра показали квартиры в кирпично-монолитных домах и сталинских домах.



5. Цена по типу дома, руб./кв. м

Самое дорогое жилье предлагается в Центральном и Петроградском районах (средняя цена в этих районах – от 154,5 тыс. до 214,8 тыс. руб. за кв. м), а также в Василеостровском и Московском районах – в среднем от 148,5 тыс. до 172,3 тыс. руб. за кв. м. Самые дешевые квартиры – в Красносельском и Красногвардейском районах Петербурга, квадрат жилья в них стоит в среднем от 103,1 тыс. до 127,7 тыс. руб. в зависимости от типа квартиры и типа дома.

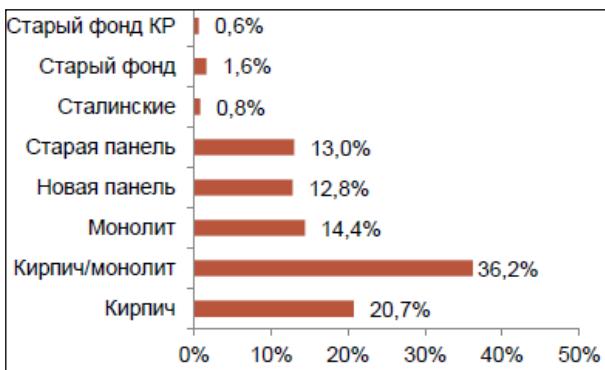
Район	Студии и однокомнатные квартиры			Двухкомнатные квартиры			Трехкомнатные квартиры		
	Цена, тыс. руб.	Цена, руб./кв. м	Изменение за месяц, %	Цена, тыс. руб.	Цена, руб./кв. м	Изменение за месяц, %	Цена, тыс. руб.	Цена, руб./кв. м	Изменение за месяц, %
Адмиралтейский	5 613	176 653	0.84%	9 127	145 455	-0.18%	11 657	131 019	-0.27%
Василеостровский	6 465	172 258	4.43%	10 287	159 620	2.87%	14 241	148 460	1.94%
Выборгский	5 103	137 457	2.35%	8 187	130 757	2.40%	10 607	119 654	2.05%
Калининский	5 055	143 121	2.40%	6 951	124 631	1.53%	9 025	116 620	0.26%
Кировский	4 708	133 877	1.95%	6 375	118 228	-0.08%	7 893	113 244	2.02%
Красногвардейский	4 617	127 741	1.76%	6 042	112 850	-0.71%	10 000	112 839	1.31%
Красносельский	4 313	121 373	2.15%	6 439	112 260	1.40%	8 306	103 093	-1.16%
Московский	5 392	154 436	1.59%	9 329	153 580	4.96%	14 509	149 140	-0.01%
Невский	4 481	134 060	1.12%	6 623	119 543	1.86%	8 552	112 084	0.60%
Петроградский	9 172	214 800	4.02%	14 950	196 848	0.95%	20 514	189 499	5.13%
Приморский	5 153	148 468	3.24%	8 811	142 971	0.54%	11 488	131 974	0.61%
Фрунзенский	5 286	147 666	1.43%	7 069	129 847	4.20%	8 255	116 300	0.71%
Центральный	7 411	181 770	-0.92%	11 341	164 851	-0.59%	15 046	154 537	0.58%

6. Цена по районам и типам квартир

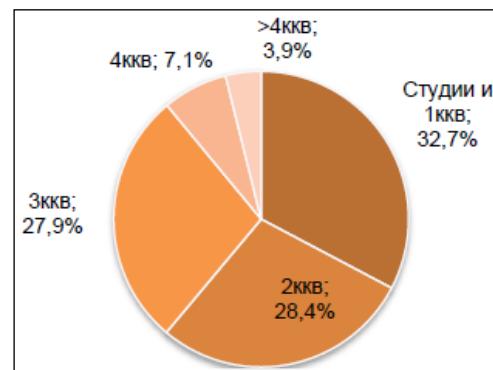
В структуре предложения на вторичном рынке квартир преобладают студии и одно- и двухкомнатные квартиры – они составили 61,1% рынка, трехкомнатные – 27,9%, многокомнатные – 11,0% от общего объема.

В предложении с разбивкой по типу дома преобладают кирпичные и кирпично-монолитные дома, в сумме их доля составляет 56,9%. Также наибольший объем в структуре предложения занимают панельные дома

старой и новой постройки – 12,8% и 13,0% от всего рынка. Меньший процент приходится на квартиры в домах типов «сталинка» и «старый фонд».

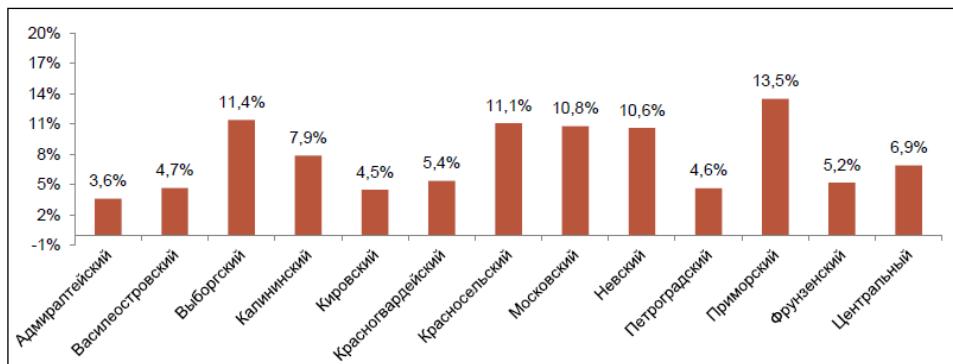


7. Структура по типам домов, % от общего объема



8. Структура по типам квартир, % от общего объема

В структуре предложения по районам на конец месяца лидирующую позицию занимает Приморский район – 13,5% от объема выставленных на продажу квартир. Далее на вторичном рынке жилья большие доли занимают Выборгский, Красносельский, Московский и Невский районы, предложение в них составляет 11,4%, 11,1%, 10,8% и 10,6% соответственно. Минимальные доли составляет предложение в Адмиралтейском, Василеостровском и Кировском районах – 3,6%, 4,7% и 4,5% соответственно от общего объема выставленных на продажу квартир.



9. Структура предложения по районам, % от общего объема

Средняя цена предложения в пригородных районах Санкт-Петербурга и в Ленинградской области

Средняя цена предложения в пригородных районах Санкт-Петербурга на конец месяца составляет от 84,7 тыс. до 132,9 тыс. руб. за кв. м. Самым дорогим является Курортный район, самыми дешевыми – Колпинский и Кронштадтский.

Во Всеволожском районе Ленинградской области средняя цена квадратного метра составляет от 77,2 тыс. до 107,3 тыс. руб., в Ленинградской области без учета Всеволожского района – в среднем от 57,6 тыс. до 72,1 тыс. руб.

Район	Студии и однокомнатные квартиры			Двухкомнатные квартиры			Трехкомнатные квартиры		
	Цена, тыс. руб.	Цена, руб./кв. м	Изменение за месяц, %	Цена, тыс. руб.	Цена, руб./кв. м	Изменение за месяц, %	Цена, тыс. руб.	Цена, руб./кв. м	Изменение за месяц, %
Всеволожский ЛО	3 374	108 948	1.58%	5 016	88 968	1.45%	6 124	79 056	2.45%
Колпинский	3 438	99 875	1.52%	4 771	91 046	1.71%	6 152	85 478	0.93%
Кронштадтский	3 739	109 951	1.80%	5 183	97 808	2.01%	6 713	90 947	5.58%
Курортный	5 939	139 341	4.85%	7 826	124 536	6.54%	10 582	120 649	5.17%
Петродворцовый	3 544	104 584	3.57%	4 919	94 161	-1.58%	6 859	93 627	1.77%
Пушкинский	3 884	109 008	1.83%	6 022	102 803	1.17%	8 529	101 098	1.23%
Ленинградская область	2 529	73 456	1.83%	3 241	61 826	1.29%	4 157	58 712	1.98%

10. Цена по районам и типам квартир

Основными ценообразующими факторами и критериями выбора квартиры являются:

- Расположение квартиры – ее удаленность от центра Петербурга, внешнее окружение и наличие социальной инфраструктуры в районе, престижность района, озелененность территории.
- Видовые характеристики (вид на исторический центр города, вид на воду).
- Тип и серия дома - здания старого фонда, хрущевки или брежневки, а также современные серии домов.

Современные многоквартирные жилые дома классифицируются на два типа:

- а) массового жилья (разделяемые на эконом-класс и комфорт-класс);
- б) жилье повышенной комфортности (разделяемые на бизнес-класс и элитный-класс);

Также важным фактором являются характеристики дома – архитектурный облик объекта, наличие балконов или террас, внутренняя отделка общественных зон, придомовая территория двора и безопасность, инфраструктура дома, параметры паркинга.

- Количество этажей – на каком этаже находится квартира. Как правило, жилье на первом и последнем этажах пользуется наименьшей популярностью.
- Высота потолков – немаловажный фактор, особенно в случае, если для отделки планируется применять современные технологии ремонта (подвесные и натяжные потолки, теплый пол).
- Общее состояние комнат:
 - а) качество ремонта (в том числе наличие сауны или камина);
 - б) состояние инженерных и электромонтажных сетей.
- Площадь комнат (с увеличением площади ее ликвидность снижается).
- Площадь кухни (большим спросом пользуются квартиры с большей площадью кухни).

Иные факторы – наличие перепланировок.

Выходы:

Вторичный рынок сегодня - это самый распространенный вид сделок с недвижимостью. В этом сегменте больше всего самых разнообразных предложений. Это и элитные квартиры в центре и однокомнатные квартиры эконом-класса в спальных районах. Широкий выбор по типам домов, годам постройки, расположению. На вторичном рынке всегда можно без проблем выбрать квартиру на любой вкус.

На основе проведенного анализа состояния данного сегмента рынка можно сделать следующие выводы:

- Показатель средней цены предложения в сентябре 2020 года – 135,2 тыс. руб. за кв. м.
- Большую долю рынка занимает диапазон цен от 100 тыс. до 145 тыс. руб., это 55,2% от объема выставленных на продажу квартир.
- Скидка на торг составляет до 19 % в зависимости от степени ликвидности, а также от количественных и качественных характеристик объекта.
- Самое дорогое жилье предлагается в Центральном и Петроградском районах (средняя цена в этих районах – от 154,5 тыс. до 214,8 тыс. руб. за кв. м), а также в Василеостровском и Московском районах – в среднем от 148,5 тыс. до 172,3 тыс. руб. за кв. м.
- Средняя цена предложения в пригородных районах Санкт-Петербурга на конец месяца составляет от 84,7 тыс. до 132,9 тыс. руб. за кв. м.

5 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6 МЕТОДИКА ОЦЕНКИ

6.1 Основные этапы процесса оценки

Процесс оценки включает в себя следующие действия:

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

Анализ представленной Заказчиком информации представлен в нижеследующей таблице.

Таблица 6.1.1. Анализ представленной Заказчиком информации

Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на недвижимое имущество, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права на него (в правоудостоверяющих, правоустанавливающих документах)	Проведено
Сопоставление данных об Объекте оценки	Установление конструктивных особенностей недвижимого имущества, права на которое оцениваются, а также соответствия (наличия/отсутствия не зарегистрированных в установленном порядке перепланировок и т.п.) фактического состояния недвижимого имущества характеристикам объекта, отраженным в действительных на дату оценки документах органов/организаций, осуществляющих технический учет и инвентаризацию на здания, строения, сооружения, входящие в состав Объекта оценки (технический паспорт, выписка из технического паспорта, поэтажный план, экспликация, справка о физическом состоянии здания/сооружения, кадастровый паспорт при наличии)	Проведено
Установление данных об обременениях на Объект оценки	Установление наличия/отсутствия обременений недвижимого имущества, права на которое оцениваются, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитутом, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров, зарегистрированных в квартире лиц (включая несовершеннолетних) и любых других обременений (при их наличии)	Проведено
Установление данных об имуществе, не являющемся недвижимым	Установление наличия/отсутствия подлежащего оценке в составе недвижимого имущества, права на которое оцениваются, имущества, не являющегося недвижимым (неотъемлемые улучшения Объекта оценки (улучшения, без которых невозможно полноценное текущее использование/эксплуатация объекта))	Проведено
Установление иных сведений	Установление иных количественных и качественных характеристик недвижимого имущества, права на которое оцениваются, в том числе содержащих описание существующих прав на Объект оценки	Проведено

Источник: ООО "Государственные ценные бумаги"

6.2 Основные понятия и терминология

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

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

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:

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

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

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

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

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

Показатель ликвидности — характеристика ликвидности, которая зависит от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

В рамках настоящего Отчета используется следующая градация.

Таблица 6.2.1. Градация ликвидности имущества

Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев	Менее 1	1—2	2—4	4—6	Более 6

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

6.3 Выбор подходов к оценке

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

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

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

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

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

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

1. подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
2. определение объектов-аналогов, наиболее схожих с оцениваемым объектом, и проведение сравнительного анализа по каждому аналогу;
3. сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка объектов-аналогов;
4. приведение ряда скоординированных показателей стоимости сравнимых объектов к рыночной стоимости Объекта оценки.

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

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

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

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

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

7 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

7.1 Выбор объектов-аналогов

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

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

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

Таблица 7.1.1. Описание объектов-аналогов и их характеристики

	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Адрес	Санкт-Петербург поселок Шушары, Ленсоветовский тер, д. 13			
Источник информации	https://spb.cian.ru/sale/flat/246724257/	https://spb.cian.ru/sale/flat/246724794/	https://spb.cian.ru/sale/flat/235081017/	https://spb.cian.ru/sale/flat/247069551/
Контактная информация	Жанна Ворошилова (+7 958 774-64-09)	Жанна Ворошилова (+7 958 774-64-09)	Елена Зирка (+7 958 605-76-52)	Ирина Аленичева (+7 958 774-23-66)
Цена предложения	3 981 000	4 019 000	4 080 000	3 950 000
Цена за 1 кв. м	77 002	76 992	77 567	76 848
Населенный пункт	Санкт-Петербург поселок Шушары	Санкт-Петербург поселок Шушары	Санкт-Петербург поселок Шушары	Санкт-Петербург поселок Шушары
Тип дома (материал стен)	Монолит	Монолит	Монолит	Монолит
Этаж	6/12	8/12	9/12	10/12
Площадь без учета летних помещений, кв. м	51,70	52,20	52,60	51,40
Физическое состояние	Без отделки / требуется капитальный ремонт			

7.2 Обоснование корректировок

Корректировка на уторговывание.

Скидки на торг - коэффициенты перехода от цены рекламного предложения квартиры к рыночной цене. Коэффициенты скидки на торг при продаже новых квартир и вторичного рынка - соотношение цен сделок (рыночных цен) к ценам опубликованных рекламных предложений квартир.

По сложившейся рыночной практике продавцы и покупатели окончательно договариваются и совершают сделку купли-продажи по цене, несколько меньшей, чем цена, указанная в рекламном объявлении.

На основании on-line-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей портала Statrielt (данные Некоммерческой организации Ассоциации развития рынка недвижимости "СтатРиелт" по состоянию на 01.10.2020 г. (<https://statrielt.ru/>)).

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам		
					А-группа	Б-группа	В-группа
1	Недвижимость вторичного рынка с общей площадью до 70 кв.м.	0,88	0,98	0,94	0,85	0,93	0,92
2	Недвижимость вторичного рынка с общей площадью до 100 кв.м.	0,87	0,97	0,93	0,94	0,94	0,91
3	Недвижимость вторичного рынка с общей площадью 100,1 - 150 кв.м.	0,95	0,98	0,97	0,91	0,91	0,99
4	Недвижимость вторичного рынка с общей площадью более 150 кв.м.	0,81	0,95	0,90	0,82	0,89	0,87
5	Недвижимость первичного рынка с общей площадью до 100 кв.м.	0,91	0,99	0,95	0,97	0,96	0,95
6	Недвижимость первичного рынка с общей площадью 100,1 кв.м. и более.	0,89	0,99	0,95	0,96	0,95	0,93
7	Недвижимость первичного рынка с общей площадью 150 кв.м. и более.	0,95	0,98	0,96	0,96	0,95	0,93

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Оцениваемый объект и объекты-аналоги относятся к группе А, так как расположены в г. Санкт-Петербург.

Корректировка на материал стен дома.

Материал стен жилого дома является одним из наиболее значимых ценообразующих факторов для потенциальных покупателей жилья. Этот фактор влияет на долговечность службы объекта, экологичность, на его тепло и шумоизоляционные характеристики.

К объектам в подгруппе "кирпичные" относится жильё, расположенное в домах с кирпичными и кирпично-монолитными стенами.

К объектам в подгруппе "панельные" относится жильё, расположенное в панельных, монолитно-панельных и блочных домах.

К объектам в подгруппе "монолитные" относится жильё, расположенное в монолитных постройках.

Материал стен здания на рынке может быть воспринят потребителем на основе внешнего вида фасада. Так, например, монолитно-кирпичные дома отнесены к подгруппе "кирпичные", а не "монолитные"

Для расчета корректировки по данному фактору Оценщик использовал данные "Справочника оценщика недвижимости - 2018. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертических оценок. Нижний Новгород, 2018", стр. 179, табл. 90.

		Аналог		
		монолитные	кирпичные	панельные/ блочные
Объект оценки	монолитные	1,00	0,93	0,95
	кирпичные	1,08	1,00	1,14
	панельные/ блочные	0,95	0,88	1,00

При проведении расчетов корректировки вносились в рамках указанного выше диапазона.

Корректировка на этаж.

Следует отметить, что этаж, на котором расположена квартира, влияет на ее стоимость, при этом величина корректировки зависит от года постройки жилого дома.

Наименшим спросом пользуются квартиры на первых этажах домов.

Для расчета корректировки по данному фактору Оценщик использовал матрицу коэффициентов согласно Справочнику оценщика недвижимости - 2018, стр. 207, табл. 131. (Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок - Нижний Новгород 2018) .

Санкт-Петербург		Аналог		
		первый этаж	средний этаж	последний этаж
Объект оценки	первый этаж	1,00	0,97	0,99
	средний этаж	1,03	1,00	1,02
	последний этаж	1,01	0,98	1,00

При проведении расчетов корректировки вносились в рамках указанных выше диапазонов. Наличие технических этажей и пр., в свою очередь, не удешевляет квартиры, находящиеся на верхних этажах.

Корректировка на общую площадь.

Чем больше площадь объекта, представленного к продаже, тем ниже его стоимость в пересчете на 1 кв.м. Таким образом, цены предложений объектов сравнения корректировались в зависимости от их площади в сторону увеличения или уменьшения.

Для расчета корректировки по данному фактору Оценщик использовал данные "Справочника оценщика недвижимости - 2018. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок. Нижний Новгород, 2018", стр. 196, табл. 115/116.

В случае если значение площади объекта оценки и объекта аналога относятся к различным диапазонам, но при этом различаются по площади между собой незначительно (или значение площади находится на границе диапазона), то корректировка на общую площадь не проводится.

Значения корректировок приведены в таблице ниже.

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки						
Площадь, кв.м		аналог				
		<30	30-40	40-50	50-65	65-80
объект оценки	<30	1,00	1,03	1,08	1,13	1,18
	30-40	0,97	1,00	1,05	1,10	1,15
	40-50	0,93	0,95	1,00	1,05	1,09
	50-65	0,88	0,91	0,95	1,00	1,05
	65-80	0,85	0,87	0,91	0,96	1,00
	≥80	0,83	0,85	0,90	0,94	0,98

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности						
Площадь, кв.м		аналог				
		<30	30-50	50-65	65-90	90-120
объект оценки	<30	1,00	1,07	1,15	1,23	1,32
	30-50	0,94	1,00	1,08	1,16	1,24
	50-65	0,87	0,92	1,00	1,07	1,14
	65-90	0,81	0,86	0,94	1,00	1,07
	90-120	0,76	0,81	0,88	0,94	1,00
	≥120	0,74	0,79	0,85	0,91	0,97

Корректировка на качество отделки.

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

Таблица 7.2.1. Корректировки на состояние внутренней отделки, руб./кв. м

Аналог/Объект	Без отделки / требуется капитальный ремонт	Под чистовую отделку	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	Хорошее состояние	Отличное (евроремонт)	Ремонт премиум класса
Без отделки / требуется капитальный ремонт	от 0	от -4000	от -6000	от -11000	от -13000	от -20000
Под чистовую отделку	от 4000	от 0	от -2000	от -7000	от -9000	от -16000
Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	от 6000	от 2000	от 0	от -5000	от -7000	от -14000
Хорошее состояние	от 11000	от 7000	от 5000	от 0	от -2000	от -9000
Отличное (евроремонт)	от 13000	от 9000	от 7000	от 2000	от 0	от -7000
Ремонт премиум класса	от 20000	от 16000	от 14000	от 9000	от 7000	от 0

Описание ремонтных работ

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

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

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

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

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

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

Внесение весовых коэффициентов

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

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

где:

K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

s_i – общее количество корректировок i -ого аналога;

7.3 Выведение стоимости оцениваемого объекта недвижимости

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

3 870 000 (три миллиона восемьсот семьдесят тысяч) рублей.

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки представлен в таблице ниже.

Таблица 7.3.1. Расчет рыночной стоимости объекта сравнительным подходом

Группы элементов сравнения, ед. изм.	Объект оценки	Расчет рыночной стоимости объекта оценки					
		Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4		
Адрес	г Санкт-Петербург, Санкт-Петербург поселок Шушары, Ленсоветовский тер, д. 13, стр. 1, кв. 224	Санкт-Петербург поселок Шушары, Ленсоветовский тер, д. 13					
Цена предложения	—	3 981 000	4 019 000	4 080 000	3 950 000		
Цена за 1 кв. м	—	77 002	76 992	77 567	76 848		
Уторговывание	—	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%		
Скорректированная цена предложения за 1 кв. м., руб.	—	73 152	73 143	73 688	73 006		
Тип дома (материал стен)	Монолит	Монолит	0,0%	Монолит	0,0%	Монолит	0,0%
Этаж	4	6/12	0,0%	8/12	0,0%	9/12	0,0%
Площадь без учета летних помещений, кв. м	52,90	51,70	0,0%	52,20	0,0%	52,60	0,0%
Общая процентная поправка		-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%		
Физическое состояние	Без отделки / требуется капитальный ремонт	Без отделки / требуется капитальный ремонт	0	Без отделки / требуется капитальный ремонт	0	Без отделки / требуется капитальный ремонт	0
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.		73 152	73 143	73 688	73 006		
Весовые коэффициенты		0.25	0.25	0.25	0.25		
Средневзвешенная стоимость 1 кв. м, руб.							73 247
Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб.							3 874 766
Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб. (округленно)							3 870 000

8 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

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

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

Таблица 8.1.1. Согласование полученных результатов

Наименование подхода	Значение	Удельный вес	Удельное значение
Затратный подход	Не применялся	—	—
Сравнительный подход	3 870 000	1,0	3 870 000
Доходный подход	Не применялся	—	—

Источник: расчеты ООО "Государственные ценные бумаги"

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, поселок Шушары, территория Ленсоветовский, д. 13, стр. 1, кв. 224, составляет: 3 870 000 (три миллиона восемьсот семьдесят тысяч) рублей

9 РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В случае реализации объекта залога, определение ликвидационной стоимости необходимо для обоснования нижней границы кредита, обеспечением которого является заложенное имущество и речь не идет о реальном факте реализации объекта. Однако для предоставления ссуды кредитору необходимо знать, по какой цене будет возможно реализовать предмет залога в сжатые сроки при невозврате выданного кредита.

Согласно п. 9 ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости», «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 рыночным».

Основным вопросом, возникающим при расчете ликвидационной стоимости, остается вопрос перехода от рыночной стоимости имущества к ликвидационной.

В общем случае ликвидационная стоимость может быть рассчитана двумя методами:

- прямой метод основывается исключительно на сравнительном подходе. Применение данного метода реализуется либо путем прямого сравнения с аналогами, либо через статистическое моделирование (корреляционно-регрессионный анализ). Однако информация о ценах сделок в условиях вынужденной продажи труднодоступна, что обуславливает крайнюю ограниченность возможности применения данного метода. Хотя в случае наличия необходимой информации, он обладает высокой степенью объективности.
- косвенный метод основывается на расчете ликвидационной стоимости объекта, исходя из величины его рыночной стоимости. Расчет ликвидационной стоимости объекта имущества при использовании косвенного метода выглядит следующим образом: рыночная стоимость объекта, за минусом скидки на факт вынужденности продажи. Таким образом, основной методологической проблемой в данном случае является определение скидки на факт вынужденности продажи (поправки, отражающей условия продажи).

Для того, чтобы перейти от рыночной стоимости объекта оценки к ликвидационной стоимости, необходимо учесть два фактора:

1. Фактор стоимости денег во времени;
2. Фактор эластичности спроса по цене.

Учет фактора стоимости денег во времени

Учет фактора стоимости денег во времени базируется на принципе безубыточности реализации объекта по цене, которая ниже его рыночной стоимости. Суть принципа заключается в следующем: убытки, возникающие при реализации объекта по цене, которая ниже его рыночной стоимости, должны быть компенсированы доходами от размещения денежных средств, полученных от реализации этого объекта в меньшем объеме, но ранее.

Доход от размещения суммы, полученной в результате ускоренной реализации объекта, рассчитывается по следующей формуле:

$$\mathcal{D} = Cy * ((1 + R)^t - 1), \text{ где}$$

\mathcal{D} – доход от размещения суммы, полученной в результате ускоренной реализации объекта,

Cy – денежная сумма, полученная в результате ускоренной реализации,

R – требуемая доходность инвестирования в Объект оценки;

t – период времени, равный разнице между сроком реализации объекта по рыночной и по ликвидационной стоимости.

Поскольку доход равен разнице между денежной суммой, полученной от реализации объекта с течение среднерыночного периода экспозиции, и денежной суммой, полученной в результате ускоренной реализации объекта, денежная сумма, полученная от реализации объекта с течение среднерыночного периода экспозиции (Cp) равна:

$$Cp = Cy + \mathcal{D} = Cy + Cy * ((1 + R)^t - 1) = Cy * (1 + R)^t$$

Из этой формулы мы можем вычислить коэффициент, учитывающий фактор стоимости денег во времени, как отношение денежной суммы, полученной в результате ускоренной продажи объекта, к

денежной сумме, полученной от реализации объекта с течением среднерыночного периода экспозиции:

$$K_{\text{сдв}} = 1 / (1 + R)^t$$

$$t = t_{\text{РЛ}} - t$$

$t_{\text{Р}}$ - срок реализации объекта по рыночной стоимости, который равен среднему периоду экспозиции объектов, схожих с объектом оценки на сегодняшний день.

$t_{\text{Л}}$ - срок реализации объекта по ликвидационной стоимости.

Требуемая доходность инвестирования в Объект оценки

Ставка дисконтирования – требуемая инвесторами ставка дохода на инвестиции в сопоставимые по уровню риска объекты инвестирования.

Для расчета ставки дисконтирования был использован *метод кумулятивного построения*. Данный метод предусматривает построение ставки дисконтирования с использованием безрисковой ставки в качестве базовой.

Ставка дисконтирования рассчитывается путем добавления к безрисковой ставке поправок на риск инвестирования в рассматриваемый сектор рынка, на низкую ликвидность и инвестиционный менеджмент. Под риском понимается степень оправданности ожиданий получения будущих доходов.

Наиболее распространенным и адекватным выбором *безрисковой ставки*, является годовая доходность к погашению государственных ценных бумаг. Государственные ценные бумаги являются высоколиквидными, с наиболее низким уровнем риска инвестирования. Для определения значения безрисковой ставки оценщик использовал значения кривой бескупонной доходности государственных облигаций на дату оценки со сроком погашения 20.0 лет. Источник информации Московская биржа. <http://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/>

Риски вложения в объект недвижимого имущества подразделяются на два вида. К первому относятся систематические и несистематические риски, ко второму – статичные и динамичные.

Систематический риск связывают с появлением излишнего числа конкурирующих объектов, изменением законодательства в худшую для инвестора сторону и т.п.

Несистематический риск – это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и не зависимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты. К примеру, ухудшение физического состояния здания, неуплата арендных платежей, криминогенные факторы и т.п.

Статичный риск – это риск, который можно рассчитать и переложить на страховую компанию. Размер поправки за статичный риск определяется как размер страховых отчислений за полный пакет страховки недвижимости.

Динамический риск может быть определен как прибыль или потеря определенных выгод вследствие конкуренции.

Таблица 9.1.1. Расчет премии за риск вложений в Объект оценки

Вид и наименование риска	Категория риска	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск												
Ухудшение общей экономической ситуации	Динамичный				1							
Увеличение числа конкурирующих объектов	Динамичный					1						
Изменение федерального или местного законодательства	Динамичный				1							
Несистематический риск												
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	Статичный				1							
Ускоренный износ объекта оценки	Статичный			1								
Неполучение арендных платежей	Динамичный	1										
Неэффективный менеджмент	Динамичный				1							

Вид и наименование риска	Категория риска	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Криминогенные факторы	Динамичный				1							
Финансовые проверки	Динамичный	1										
Неправильное оформление договоров аренды	Динамичный	1										
Количество наблюдений		3	0	2	4	1	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		0	0	4	12	4	0	0	0	0	0	0
Сумма	20											
Количество факторов	10											
Поправка на риск вложений в объект недвижимости	2,0											

Источник: расчеты Оценщика

Компенсация за низкую ликвидность определяется путем деления годовой безрисковой ставки на 12 месяцев и умножения на типичный срок экспозиции объектов, аналогичных оцениваемому. При расчете компенсации на низкую ликвидность Оценщик использовал данные, предоставленные агентствами недвижимости. Срок экспозиции предмета залога должен определяться индивидуально по каждой позиции оценки исходя из ликвидности объекта. Стандартные величины разумно долгого срока экспозиции представлены в разделе «Основные понятия и терминология». В соответствии с принятой градацией ликвидность Объекта оценки определена как «Средняя», за разумно долгий срок экспозиции для оцениваемого Объекта оценки оценщик принял 3 месяца.

Премия за риск инвестиционного менеджмента представляет собой компенсацию за риски, связанные с управлением «портфелем инвестиций». Для одних видов инвестиций необходим незначительный менеджмент, тогда как для других - большие управленческие усилия. Инвестиционный менеджмент включает выбор среди различных вариантов финансирования и принятие решения о сохранении или продаже активов, и требует дополнительной поправки к уровню дохода.

В зависимости от объекта инвестиций, общепринятая величина поправки на инвестиционный менеджмент составляет 1-3%. При определении составляющей, отражающей значимость инвестиционного менеджмента при инвестициях в недвижимость, Оценщик учитывал назначение и площадь объекта оценки. Объектом оценки является квартира. Квартира, как объект недвижимого имущества, не подразумевает необходимости значительных усилий направленных на обеспечение ее эксплуатации, в связи с чем, Оценщик определил размер премии за риск инвестиционного менеджмента в размере 1%.

Таблица 9.1.2. Расчет ставки дисконтирования

№ п/п	Наименование показателя	Значения
1	Безрисковая ставка, % (Московская биржа. http://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/)	6,81
2	Компенсация за риск вложений в недвижимость, % Дополнительный риск вложения в оцениваемый объект недвижимости по сравнению с государственными облигациями.	2,0%
3	Компенсация за низкую ликвидность, % Определяется путем деления годовой безрисковой ставки на 12 месяцев и умножения на типичный срок экспозиции объектов, аналогичных оцениваемому, который составляет в среднем 3 месяца (по данным агентств недвижимости «МИАН», «Миэль-недвижимость», «Инком-недвижимость»).	1,7%
4	Инвестиционный менеджмент при инвестициях в недвижимость требует немало усилий, составляющую примем равной.	1,0%
5	Требуемая доходность инвестирования в Объект оценки (стр.1+стр.2+стр.3+стр.4)	11,51

Источник: расчеты Оценщика

Учет фактора эластичности спроса по цене

Для учета влияния на ликвидационную стоимость объекта оценки фактора эластичности спроса по цене, целесообразно рассмотреть реализацию объекта как процесс:

- Продавец снижает цену реализуемого объекта. При этом необходимо, чтобы потенциальные покупатели были проинформированы о снижении цены объекта.
- Под воздействием снижения цены реализуемого объекта, как правило, происходит повышение величины спроса на этот объект.
- Повышение величины спроса, при прочих равных условиях, сокращает период экспозиции объекта на рынке.

Тесноту взаимосвязи экономических параметров «цена» - «спрос» можно оценивать при помощи коэффициента эластичности спроса по цене. Причем, чем выше значение показателя эластичность, тем выше теснота связи показателей, и тем незначительнее величина ликвидационной стоимости будет отличаться от рыночной стоимости.

В этой связи представляется целесообразным учесть влияние фактора эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость путем введения в формулу для ее расчета поправочного коэффициента, учитывающего эластичность спроса по цене K_E :

С учетом характера влияния эластичности спроса по цене на величину ликвидационной стоимости объекта, представляется возможным аналитически задать зависимость значения поправочного коэффициента K_E от величины коэффициента эластичности спроса по цене E следующим выражением:

$$K_E = (e^{1/E} - e^{-1/E}) / (e^{1/E} + e^{-1/E}), \text{ где } e = 2,71828 \text{ (const).}$$

Рассчитаем ликвидационную стоимость Объекта оценки, используя вышеприведенные формулы.

Основные факторы, влияющие на эластичность спроса по цене: количество потенциальных покупателей объекта и степень специализации объекта оценки. Чем большее число потенциальных покупателей, тем выше потенциальная реакция на изменение цены данного объекта, и тем выше эластичность спроса по цене. Чем выше степень специализации объекта, тем сложнее его перепрофилировать, и тем ниже эластичность спроса по цене.

Таблица 9.1.3. Зависимость типа спроса от факторов.

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

Источник: расчеты Оценщика.

Таблица 9.1.4. Определение исходных параметров для расчета скидки на ликвидность применительно к Объекту оценки.

	Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта
Значительное	-	-
Среднее	+	-
Незначительное	-	+

Источник: расчеты Оценщика.

Таблица 9.1.5. Определение исходных параметров для расчета скидки на ликвидность применительно к Объекту оценки.

Подтип спроса	Коэффициент эластичности спроса по цене	Коэффициент, учитывающий эластичность
---------------	---	---------------------------------------

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

Источник: расчеты Оценщика.

Расчет ликвидационной стоимости

Ликвидационная стоимость Объекта оценки рассчитывается по формуле:

$$L = P * K_{СДВ} * K_{Э}$$

Л – ликвидационная стоимость Объекта оценки,

Р – рыночная стоимость Объекта оценки,

Ксдв – коэффициент, учитывающий стоимость денег во времени,

Кэ – коэффициент, учитывающий эластичность.

Таблица 9.1.6. Расчет ликвидационной стоимости Объекта оценки

Показатель	Обозначение	Значения
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб.	P	3 870 000
Требуемая доходность инвестирования в Объект оценки в годовом исчислении, %		11,51
Срок реализации Объекта оценки по ликвидационной стоимости, мес.	t _Л	1
Срок реализации Объекта оценки по рыночной стоимости, мес.	t _Р	3
Коэффициент, учитывающий стоимость денег во времени	K _{СДВ}	0,98
Эластичность спроса по цене (по модулю)	E	1,25
Коэффициент, учитывающий эластичность	K _Э	0,85
Ликвидационная стоимость Объекта оценки, руб.	L	3 220 000

Источник: расчеты Оценщика

Ликвидационная стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, поселок Шушары, территория Ленсоветовский, д. 13, стр. 1, кв. 224, составляет: **3 220 000 (три миллиона двести двадцать тысяч) рублей**.

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

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

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

Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Размер оплаты Оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

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

11 СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

При подготовке данного Отчета Исполнителем были использованы нижеследующие материалы.

Данные, предоставленные Заказчиком (копии):

- Право собственности/ЕГРН;
- Техническая документация;

Нормативные акты:

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

Стандарты оценки:

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

Научная литература:

- Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости / Е. И. Тарасевич. — С.-Пб: СПбГТУ, 1997.
- Оценка рыночной стоимости недвижимости / Под ред. В. М. Рутгайзера. Учебно-практическое пособие. — М.: Дело, 1998.
- Федотова М. А., Уткин Э. А. Оценка недвижимости и бизнеса / М. А. Федотова, Э. А. Уткин. — М., 2002.

12 Приложение 1. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ



ООО «Страховая компания «Капитал-полис»
(ООО «СК «Капитал-полис»)
190013, г.Санкт-Петербург,
Московский пр., д.22, литер 3
тел. (812) 322-63-51, 322-63-52
Лицензия ЦБ РФ СИ № 1336



р/с 407018100262600
к/с 301018103000000
в ФИЛИАЛ № 7806 Е
(ПАО) Санкт-Петербург
БИК 044030811 ИНН 78380
КПП 7838
ОГРН 1177847990057 ОКПО 274

ПОЛИС
страхования ответственности оценщиков
ОТВ – ОЦ №00173

г. Санкт-Петербург

“26” марта 2019 г.

ООО «СК «Капитал-полис», далее «Страховщик», в лице генерального директора Кузнецова Алексея Николаевича действующего на основании Устава, с одной стороны, и Силкина Светлана Игоревна, паспорт серия 40 05 № 044232, выдан 1 о/м Калининского района г. Санкт-Петербурга, 21.01.2004 г., далее «Страхователь», с другой стороны (далее вместе – Стороны), в основании Заявления на страхование от “26” марта 2019 г. (Приложение 2) и в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков» от 24.03.2015г. Страховщика (далее – Правила, Приложение 1) заключили настоящий договор ниже следующем:

1. Объект страхования

Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с наступлением риска ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам.

2. Выгодоприобретатели

Заказчики, заключившие договоры на проведение оценки, и/или третьи лица, которым причинен вред вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанным оценщиком.

3. Страховые случаи

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

4. Срок действия договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 23 апреля 2019 года и действует по 22 апреля 2020 года (включительно).

5. Страховая сумма:

3 000 000 (Три миллиона) рублей.

**6. Лимиты ответственности
7. Франшиза**

Не установлены
Не установлена

**8. Страховая премия
Порядок уплаты:**

3 500 (Три тысячи пятьсот) рублей.
✓ единовременно в рассрочку;
подлежит уплате до “22” апреля 2019 г.

9. Страховые выплаты

В соответствии с Правилами

10. Высечение изменений и прекращение договора страхования:

В соответствии с Правилами

11. Дополнительные условия:

В случае неуплаты страхового взноса в размере и в сроки, предусмотренные п.8., договор считается не заключенным.

12. Приложения, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Поляса

1: «Правила страхования ответственности оценщиков» от 24.03.2015 года Страховщика.
2: Заявление на страхование от “26” марта 2019 г.
3: Договор страхования ОТВ-ОЦ №00173.

Страхователь
Правила страхования получил

С.И. Силкина /
(подпись) М.П.

Страховщик



СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

«14» апреля 2020 г.

Санкт-Петербург
Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхований.
Подписывая настоящий договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какие-либо из положений настоящего Договора противоречат Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.

СТРАХОВЩИК

АО «АльфаСтрахование» в лице Руководителя управления страхования имущества и ответственности Блока корпоративных продаж Санкт-Петербургского филиала АО «АльфаСтрахование» Ицковского К.А., действующего на основании Доверенности № 9335/18 от 23.08.2018 года

СТРАХОВАТЕЛЬ**Силкина Светлана Игоревна**

Является членом саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки», с 20.11.2009 г. реестровый № 0247.

СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут «23» апреля 2020 г. и действует по 23 часа 59 минут «22» апреля 2021 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхований.

СТРАХОВАЯ СУММА, СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ, ФРАНШИЗА

Варианты страховой суммы и соответствующей ей страховой премии указаны в таблице:

Страховая сумма, руб.	Страховая премия, руб.	Один необходимый вариант отметьте знаком «V»
300 000,00	500,00	
500 000,00	900,00	-
1 000 000,00	1 360,00	-
3 000 000,00	2 300,00	V
5 000 000,00	3 200,00	-
7 000 000,00	5 000,00	-
10 000 000,00	5 950,00	-
15 000 000,00	8 500,00	-

Страховая сумма по настоящему Договору определяется путем проставления в выше указанной таблице знака «V» напротив необходимой страховой суммы и соответствующей ей страховой премии.

Страховая премия должна быть оплачена Страхователем в размере, соответствующем отмеченному знаком «V» в выше указанной таблице, путем единовременного базличного перечисления на расчетный счет или в кассу Страховщика в срок не позднее «30» апреля 2020 г. в соответствии со счетом Страховщика.

В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика.

В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование.

Франшиза по настоящему Договору не установлена.

Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ

Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Зыгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (искаами, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.

СТРАХОВОЙ РИСК

Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. Рисками, на случай наступления которых заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования являются: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба;

при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в настоящем Договоре;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иска, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ

Страховыми случаями с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

115162, а. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 5 8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru

	<p>Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователи, связанных с заявленными им требованиями (искаами, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иска, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.</p>
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	<p>По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иска о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования.</p> <p>Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.</p>
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	<p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:</p> <ul style="list-style-type: none"> • реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); • целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); • расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; • судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (искаами, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страховщика за причинение вреда. Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшими в течение срока действия настоящего Договора, составляет: 10% от страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма, Страховая премия, Франшиза» настоящего Договора. <p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.</p>
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	<p>Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьим лицам, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: info@afstraf.alfastrah.ru или по почте по адресу: 190013, Санкт-Петербург, Московский пр., д. 60/129, лит. Б.</p>
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	<p>Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Страхового акта. Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования.</p>
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПРОВО	<p>Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.</p>
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	<p>Российская Федерация</p>
Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии.	<p>В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.</p>
Настоящий договор составлен в 2 (два) экземпляра на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу.	<p>Страхователь, заключая настоящий Договор страхования в соответствии с Федеральным законом РФ «О персональных данных», выражает Страховщику согласие на обработку своих персональных данных, содержащихся в документах, передаваемых Страховщику, в целях продвижения товаров, работ, услуг на рынке путем осуществления Страховщиком прямых контактов со Страхователем с помощью средств связи в целях обеспечения исполнения заключенного Договора страхования, а также выражает Страховщику согласие на предоставление (в т.ч. Выгодоприобретателю (ям)) информации об исполнении Страховщиком и/или Страхователем обязательств по Договору страхования, в том числе информацию об уплате и размере страховой премии (страховых взносов), размере страховой суммы, о возникновении и урегулировании претензий, наступлении/вероятности наступления страховых случаев, выплате страхового возмещения и другой имеющей отношение к заключенному Полису информации.</p>
Обработка персональных данных осуществляется посредством сбора, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), использования, распространения (в том числе передачи), обезличивания, блокирования, уничтожения персональных данных как на бумажных, так и на электронных носителях. Указанное согласие Страхователя действует в течение срока действия Договора страхования и в течение 5 (пяти) лет после окончания срока действия Договора страхования. Настоящее согласие может быть отозвано Страхователем посредством направления Страховщику соответствующего письменного заявления.	<p>Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.</p>
ПРИЛОЖЕНИЯ:	<p>1. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков ОАО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.</p>
	<p>РЕКВИЗИТЫ СТОРОН</p>

СТРАХОВЩИК:

АО «АльфаСтрахование» С-Пб филиал
190013, Санкт-Петербург, Московский пр., д. 60/129, лит. Б.
ИНН 7713056834

От имени СТРАХОВЩИКА:


Ильинский К.А. /
М.П. 15.11.2020
Договор первичный, перезаключение Договора №:
Исполнитель Герасимов Владимир Ильич 8(921) 343-98-90

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Силкина Светлана Игоревна
ИНН 780421914440

Адрес регистрации: Санкт – Петербург, Гражданский пр., д. 117,

корп. 1, кв. 141.

Правила страхования получила,

с условиями страхования ознакомлен и согласен

 Силкина С.И. /

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 006430-1

« 26 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Силкиной Светлане Игоревне

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

от « 26 » марта 20 18 г. № 56

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 26 » марта 20 21 г.

АО «Элитон», Москва, 2018 г. № 03-05-03-002 ФИО: № 75 № 180 Тел.: 1800 700-47-42 www.eliton.ru



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
**СООБЩЕСТВО
ПРОФЕССИОНАЛОВ
ОЦЕНКИ**

№ 0009 от 20 ноября 2009 года
в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков

**Выписка
из реестра саморегулируемой
организации оценщиков**

№1670

Настоящая выписка из реестра Саморегулируемой организации
Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки»
выдана по заявлению

ООО "Государственные ценные бумаги"

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Силкина Светлана Игоревна

(ФИО оценщика)

является членом Саморегулируемой организации Ассоциации
оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» и включен(а) в
реестр оценщиков 20.11.2009 года за регистрационным №0247.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 06.07.2018 года

Дата составления выписки 09.07.2018 года

Директор



А.Н. Луняк





000 «Страховая компания «Капитал-полис»
(000 «СК «Капитал-полис»)
190013, г.Санкт-Петербург,
Московский пр., д.22, литер 3
тел. (812) 322-63-51, 322-63-52
Лицензия ЦБ РФ СИ № 1336



р/с 40701810026260000001
ю/с 30101810300000000811
в ФИЛИАЛ N 7806 ВТБ 24
(ПАО) Санкт-Петербург
БИК 044030811 ИНН 7838086700
КПП 783801001
ОГРН 1177847090057 ОКПО 27494772

Полис ОТВ-ОЦ №00188
страхования ответственности оценщиков

г. Санкт-Петербург

“09” сентября 2020 г.

ООО «СК «Капитал-полис», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице генерального директора Кузнецова Алексея Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Государственные ценные бумаги»**, именуемое в дальнейшем «Страхователь», в лице генерального директора Прошкова Игоря Николаевича, действующего на основании Устава с другой стороны (далее вместе – Стороны), на основании Заявления на страхование от “08” сентября 2020 г. (Приложение 2) и в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков» от 24.03.2015 г. Страховщика (далее – Правила, Приложение 1) заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Объект страхования

Объектом страхования являются ис противоречие действующему законодательству РФ имущественные интересы Страхователя, связанные с обязанностью последнего:
- возместить убытки причиненные заключенному Договору на проведение оценки в связи с нарушением Страхователем Договора на проведение оценки;
- возместить вред имуществу третьих лиц причиненный результатом нарушения Федерального Закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, а также иных правовых актов РФ в области оценочной деятельности.
По настоящему Полису застрахован риск ответственности Страхователя при осуществлении оценочной деятельности оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор.

2. Выгодоприобретатели

Заключившие договоры на проведение оценки, и/или третьи лица, которым причинен вред вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком.

3. Страховые случаи

Страховым случаем, является установленный вступивший в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба вследствие нарушения договора на проведение оценки Страхователем и/или за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушений 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, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба

4. Срок действия договора страхования:

с 01 октября 2020 года по 30 сентября 2021 года.

5. Страховая сумма:

100 000 000 (Сто миллионов) рублей 00 копеек

6. Лимиты ответственности

Не установлены

7. Франшиза

Не установлена

8. Страховая премия Порядок уплаты:

Первый / единовременный взнос:
Остальные взносы:
37 000 (Тридцать семь тысяч) рублей 00 копеек.
 единовременно V в рассрочку;
первая часть взноса: 18 500 (Восемнадцать тысяч пятьсот) рублей подлежит уплате до “01” октября 2020 г.
-вторая часть взноса в размере 18 500 (Восемнадцать тысяч пятьсот) рублей подлежит уплате до “31” декабря 2020 г.

9. Дополнительные условия

В случае неоплаты первого или последующего страхового взноса в размере и в сроки, предусмотренные Договором, полис ОТВ-ОЦ №00188 прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора.

10. Приложения, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Полиса

1. «Правила страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности» от 24.03.2015 г. Страховщика. Правила обязательны для сторон.
2. Заявление на страхование от “08” сентября 2020 г.



Страхователь
Правила прочитаны Страхователю

И.Н. Прошков/

Генеральный директор
(подпись)



Страховщик

/ А.Н. Кузнецов /

(подпись)

ООО «Страховая компания «Капитал-полис»
(ООО «СК «Капитал-полис»)
190013, г.Санкт-Петербург,
Московский пр., д.22, литер 3
тел. (812) 322-63-51, 322-63-52
Лицензия ЦБ РФ СИ № 1336



р/с 40701810026260000001
к/с 30101810300000000811
в ФИЛИАЛ N 7806 ВТБ 24
(ПАО) Санкт-Петербург
БИК 044030811 ИНН 7838066700
КПП 783801001
ОГРН 1177847090057 ОКПО 27494772

Полис ОТВ-ОЦ №00177
страхования ответственности оценщиков

г. Санкт-Петербург

“11” сентября 2019 г.

ООО «СК «Капитал-полис», именуемое в дальнейшем “Страховщик”, в лице генерального директора Кузнецова Алексея Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Государственные ценные бумаги», именуемое в дальнейшем “Страхователь”, в лице генерального директора Прошкова Игоря Николаевича, действующего на основании Устава с другой стороны (далее вместе – Стороны), на основании Заявления на страхование от “11” сентября 2019 г. (Приложение 2) и в соответствии с “Правилами страхования ответственности оценщиков” от 24.03.2015 г. Страховщика (далее – Правила, Приложение 1) заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Объект страхования

Объектом страхования являются не противоречащие действующему законодательству РФ имущественные интересы Страхователя, связанные с обязанностью последнего:
- возместить убытки причиненные заказчику, заключившему Договор на проведение оценки в связи с нарушением Страхователем Договора на проведение оценки;
- возместить вред имуществу третьих лиц, причиненный в результате нарушения Федерального Закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, а также иных правовых актов РФ в области оценочной деятельности.
По настоящему Полису застрахован риск ответственности Страхователя при осуществлении оценочной деятельности оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор.

2. Выгодоприобретатели

Заказчики, заключившие договоры на проведение оценки, и/или третьи лица, которым причинен вред вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком.

3. Страховые случаи

Страховым случаем, является установленный вступивший в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба вследствие нарушения договора на проведение оценки Страхователем и/или за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушений 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, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба

4. Срок действия договора страхования:

с 01 октября 2019 года по 30 сентября 2020 года.

5. Страховая сумма:

100 000 000 (Сто миллионов) рублей 00 копеек

6. Лимиты ответственности
7. Франшиза

Не установлены

Не установлена

8. Страховая премия
Порядок уплаты:
Первый / единовременный взнос:
Остальные взносы:

37 000 (Тридцать семь тысяч) рублей 00 копеек.

единовременно – в рассрочку;

первая часть взноса: 18 500 (Восемнадцать тысяч пятьсот) рублей подлежит уплате до

“01” октября 2019 г.

-вторая часть взноса в размере 18 500 (Восемнадцать тысяч пятьсот) рублей подлежит уплате до

“31” декабря 2019 г.

9. Дополнительные условия

В случае неоплаты первого или последующего страхового взноса в размере и в сроки, предусмотренные Договором, полис ОТВ-ОЦ №00177 прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора.

10. Приложения, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Полиса

1. “Правила страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности” от 24.03.2015 г. Страховщика. Правила обязательны для сторон.

2. Заявление на страхование от “11” сентября 2019 г.



Страхователь
Правила вручены Страхователю
Генеральный директор

М.Н. (подпись)

И.Н. Прошков/



Страховщик
“Капитал-ПОЛИС”
Генеральный директор

М.Н. (подпись)

А.Н. Кузнецов/

13 Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА

Право собственности/ЕГРН

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу

полное наименование органа регистрирующего органа

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
4 декабря 2020г.				
Кадастровый номер:		78:42:1832202:7040		
Номер кадастрового квартала:		78:42:1832202		
Дата присвоения кадастрового номера:		28.11.2018		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют		
Адрес:		Российская Федерация, Санкт-Петербург, поселок Шушары, территория Ленсоветовский, дом 13, строение 1, квартира 224		
Площадь, м ² :		52,9		
Назначение:		Жилое помещение		
Наименование:		Квартира		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машинно-место		Этаж №4		
Вид жилого помещения:		Квартира		
Кадастровая стоимость, руб:		3546634,25		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		78:42:1832202:6816		
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к зданиям помещением наименного дома социального использования или наименного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:		данные отсутствуют		
Получатель выписки:		Палюченко Никита Викторович (представитель правообладателя), Правообладатель: Махайлов Сергей Анатольевич		

полное наименование должности	подпись	имя, фамилия
	М.П.	Никитина Н.В.

Право собственности/ЕГРН

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

		Помещение вид объекта недвижимости	
Лист №1	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3
4 декабря 2020г.		Всего листов выписки: 4	
Кадастровый номер:			78:42:1832202:7040
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Махайлов Сергей Анатольевич, 21.08.1966, гор. Солыца Новгородская обл., Российской Федерации Паспорт гражданина Российской Федерации серия 40 19 №371768, выдан 24.07.2019, ГУ МВД России по г. Санкт-Петербургу и Ленинградской области
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность 78:42:1832202:7040-78/011/2020-7 04.12.2020 16:17:49
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи квартиры, № Д/13-224, Выдан 03.11.2020
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют



полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		Никитин Н.Б.

Право собственности/ЕГРН

Раздел 5 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

План расположения помещений, машинно-места на этаже (план этажа)

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
4 декабря 2020г. Кадастровый номер:	78:42:1832202:7040		
Кадастровый номер:	Номер этажа (этажей):		
78:42:1832202:7040	4		
<i>План этажа 4 этажа, 4-й</i> 			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	Иванова Н.Е.
	M.P.		

Право собственности/ЕГРН

Помещение код объекта недвижимости				Лист 4
Лист №2 Раздел 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписок: 4	
4 декабря 2020г. Кадастровый номер:	78:42:1832202:7040			
Кадастровый номер: 78:42:1832202:7040	Номер этажа (этажей): 4			
				
Масштаб 1:	Условные обозначения:			

полное наименование должности	имя	фамилия	должность и п.
	М.П.		

Техническая документация

СПб ГКУ «Жилищное агентство Пушкинского района Санкт-Петербурга»
Отдел ведения и регистрационного учета граждан

Форма № 7
№ справки 2019363

СПРАВКА О ХАРАКТЕРИСТИКЕ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Выдана гр. Михайлов Сергей Анатольевич 21.08.1966 г.р.
на жилое помещение по адресу: г. Санкт-Петербург, пос.Шушары, Ленсоветовский дом 13
стр. 1 кв. 224

Характеристика дома

Год постройки:	2018	Всего этажей:	12+мезонин-надстройка
Год посл.(план) кап.ремонта:		Этажей в подъезде:	12
Материал стен:	монолитный ж/бетон	Низ окон 1 эт. от тротуара (м):	
Отопление:	центральное		

Характеристика квартиры

Этаж квартиры:	4	Общая площадь квартиры (кв.м):	52.90
Количество комнат:	2	Площадь жилых помещений (кв.м):	31.00
Количество кухонь:	1	Площадь лоджий, балконов	
Располож. кухни:	В ОТД.ПОМЕЩЕНИИ	и др. (с козеф.)(кв.м):	2.85
Освещенность кухни:	С БАЛКОНОМ	Площадь МОП без кухни (кв.м):	13.80
Площадь кухни(кухонь) (кв.м):	8.10		

Удобства

Лифт:	1	Горячая вода:	газовая котельная
Мусоропровод:	нет	Высота помещений (м):	2.73
Количество санузлов:	1	Плита:	электрическая
Ванная:	ванна, отд. туалет	Телефон:	
Отопление:	ОТ ГРУПП.КОТЕ ЛЬН.НА ГАЗЕ		

Характеристика занимаемых помещений

№ помещения	Наименование помещения	Площадь (кв. м)	Планировка	Форма	Вход в помещение	Балкон, лоджия и др.		Принадлежность
						Вид	Площадь (кв.м)	
4	кухня	8.10				лоджия	5.70	
5	комната	16.60	изолир.		из коридора	нет		частная
6	комната	14.40	изолир.		из коридора	нет		частная
Итого жилая площадь:		31.00				Итого:	5.70	

Сведения о проживающих/собственниках

№ п/п	Фамилия, имя, отчество	Человек		Занимаемая жилая площадь		Принадлежность	Примечание
		всего	зарегистри- стрир.	количество комн	кв.м		
1	Михайлов Сергей Анатольевич	1		2	31.00	частная	
Итого:		1		2	31.00		

Всего в квартире: собственников - 1

Дополнительные сведения о гражданах и/или жилом помещении:

Справка выдана для представления:

18.12.2020



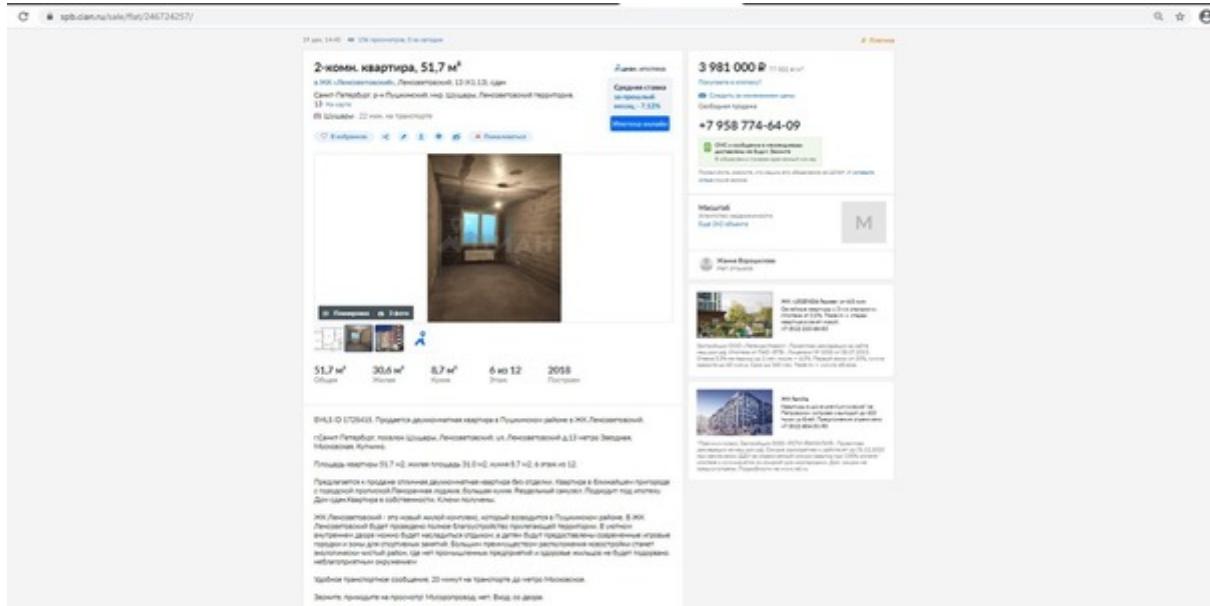
Справку выдал инспектор

/ Незина Е. С. /

Страница 1 из 1 страниц

14 Приложение 3. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ

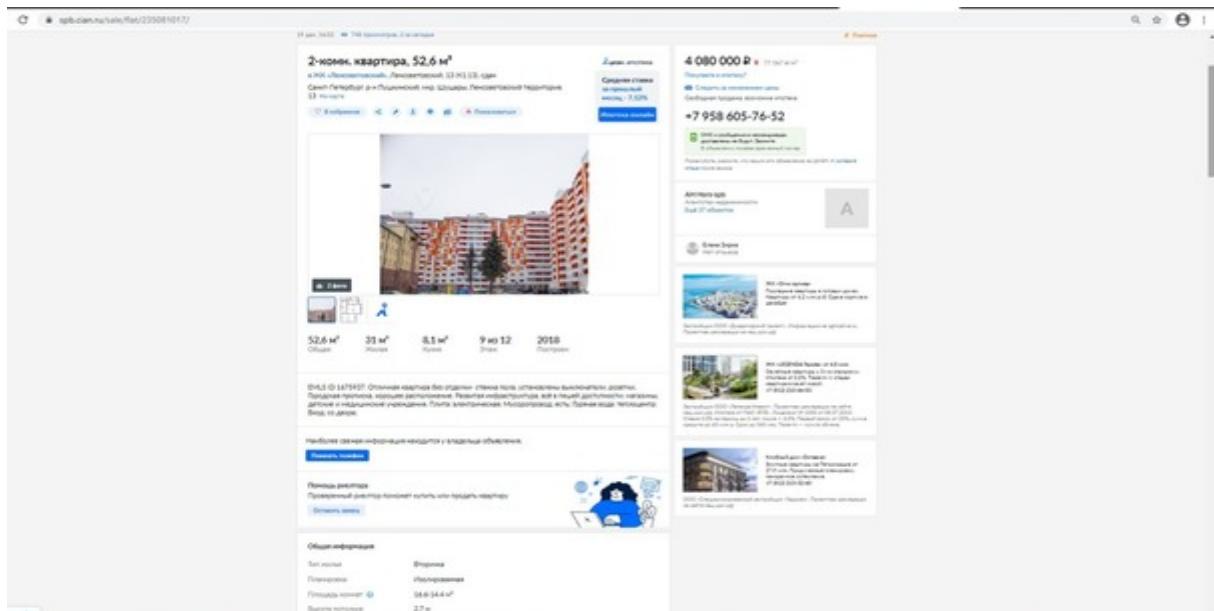
Аналог 1



The screenshot shows a real estate listing for a 2-room apartment (2-комн. квартира) in St. Petersburg. The listing is located in the Lomonosov district, 13-K112, apartment 13, on Lomonosov Street, 13, near the Zvezdochka residential complex. The apartment has a total area of 51.7 m², with a living room of 30.6 m², a kitchen of 8.7 m², and 2 bedrooms. It is on the 6th floor of a 12-story building. The listing price is 3,981,000 RUB. The page includes a map, a large photo of the interior, and a detailed description of the apartment's features and location.

Аналог 2

Аналог 3



The screenshot shows a real estate listing for a 2-room apartment (2-комн. квартира) with 52.6 m² of living space. The apartment is located in a residential complex (ЖК) "Лесопарковый" (Лесопарковый 13 км 13-й дом) in the city of Moscow (Москва). The listing includes a large image of the building, a floor plan, and various details such as the number of rooms (2), floor (9 of 12), and year of construction (2018). The price is listed as 4,080,000 RUB. The page also features a sidebar with other apartment listings and a "Compare" feature.

Аналог 4

The screenshot shows a real estate listing for a 2-room apartment (2-комнатная квартира) with a total area of 51.4 m². The listing is located in St. Petersburg, Russia, on the 13th floor of a building on the 13th line of the Petrogradsky Embankment. The apartment has 3 rooms (3-комнатная) and a kitchen (кухня) of 9.5 m². It was built in 2008 (2008). The listing price is 3,950,000 RUB (75,000 USD). The page includes a large image of the hallway, a map showing the location, and several other apartment listings for comparison. The interface is in Russian.