



г. Санкт-Петербург, ст. м. Пионерская, Коломяжский пр-т 18  
Бизнес-центр "Норд Хаус", офис 4-060, 4 этаж.

Тел.: +7(900)622-46-40

+7(812)982-22-15

E-mail: [info@ipoteka-ocenka.ru](mailto:info@ipoteka-ocenka.ru)

Сайт: [www.ipoteka-ocenka.ru](http://www.ipoteka-ocenka.ru)

Группа ВК: [vk.com/infocentrocenki](https://vk.com/infocentrocenki)

Индивидуальный предприниматель Куянов Сергей Вадимович  
ИНН 780243801281, ОГРНИП 317784700066254



Оценка недвижимости  
(квартиры, апартаменты, земельные  
участки, загородные дома, коммерческие  
помещения, здания)



Оценка ущерба имуществу  
(после залива, пожара и др.)



Судебная экспертиза,  
оспаривание  
кадастровой стоимости



Оценка бизнеса, акций и  
долей в компаниях  
(предприятия, оборудования)



Оценка автомобиля, гаража,  
паркинга  
(для нотариуса, суда и др.)



Юридические услуги

# ОТЧЁТ № 0058/20

## ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ И ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ КВАРТИРЫ

АДРЕС ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:

**198303 ГОРОД САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ПРОСПЕКТ МАРШАЛА ЖУКОВА, ДОМ 34, КОРПУС  
1, ЛИТЕРА Д, КВАРТИРА 626**

ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ:

**21 ЯНВАРЯ 2020 ГОДА**

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЁТА:

**21 ЯНВАРЯ 2020 ГОДА**

ЗАКАЗЧИК:

**ЦВЕТКОВ ВЛАДИМИР НИКОЛАЕВИЧ**

ЗАЁМЩИК:

**ЦВЕТКОВ ВЛАДИМИР НИКОЛАЕВИЧ**



ОСЕНКА . МОВІ

2020 год


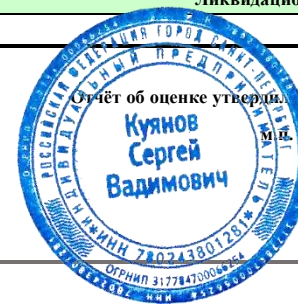

**Содержание**

1	Общие сведения и выводы	3
1.1	Основные факты и выводы	4
1.2	Задание на оценку	5
1.3	Сведения об оценщике	6
1.4	Сведения о заказчике	7
1.5	Принятые при проведении оценки допущения	7
1.6	Применяемые стандарты оценочной деятельности	7
1.7	Термины и определения	8
1.8	Использованные материалы	9
2	Описание Объекта оценки	10
2.1	Характеристика местоположения объекта оценки	10
2.2	Общая характеристика здания	10
2.3	Характеристика объекта оценки	11
3	Анализ рынка объекта оценки	13
4	Описание процесса, подходов и методов оценки	13
4.1	Этапы проведения оценки	20
4.2	Анализ наиболее эффективного использования	20
4.3	Расчёт рыночной стоимости затратным подходом	21
4.4	Расчёт рыночной стоимости доходным подходом	21
4.5	Расчёт рыночной стоимости сравнительным подходом	22
4.5.1	Выбор и описание объектов-аналогов	23
4.5.2	Обоснование вносимых корректировок и порядок их внесения	25
4.5.3	Итоговая таблица расчёта рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода	31
5	Согласование результатов расчётов различными подходами и Заключение об итоговой величине рыночной стоимости	34
6	Расчёт ликвидационной стоимости объекта оценки	35
7	Фотографии объекта оценки	38
8	Копии объявлений о продаже объектов-аналогов	51
9	Документы на объект оценки	54
10	Документы оценщика	62

## 1 Общие сведения и выводы

Отчёт № 0058/20

Описание объекта оценки	Тип помещения:	Кол-во комнат	Этаж	Общая площадь, м <sup>2</sup>	Жилая площадь, м <sup>2</sup>	Площадь кухни, м <sup>2</sup>
	квартира	1	6	32,6	18,0	6,3
	Наличие неутвержденной перепланировки		Наличие обременений		Характер обременений	
	есть	Нет		Не зарегистрировано		
Описание здания	Тип/серия дома	Этажность	Год постройки / Год ввода в эксплуатацию	Год капитального ремонта		Физический износ здания, %
	панельный ЛГ-600	9	1976	Нет информации		35%
Адрес объекта оценки	Субъект РФ	Район	Населенный пункт	Улица, № дома, № корпуса (строения), № кв		
	Санкт-Петербург	-	город Санкт-Петербург	проспект Маршала Жукова, дом 34, корпус 1, литера Д, квартира 626		
Цель и задачи оценки	Определение рыночной и ликвидационной стоимости имущества (без возможных границ интервала) для целей залога.					
Заказчик оценки	Цветков Владимир Николаевич, паспорт Адрес регистрации: горс					
Основание оценки	Договор № 0058/20 от 21.01.2020 г.					
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Результат оценки достоверен только в целях предполагаемого использования результатов оценки, и действителен в пределах, оговорённых в разделе 1.5					
Исполнитель оценки	Форма	Наименование / Ф.И.О. (для ИП)		Место нахождения, контактная информация	ОГРН, дата присвоения ОГРН	Сведения о договоре страхования ответственности юридического лица
	ИП	Куянов С.В.		город Санкт-Петербург, Коломяжский проспект, дом 18 (Бизнес-центр Норд Хаус). Офис 4-060, 4 этаж, ст. метро «Пионерская»; +7 (905) 212-22-15	ОГРН 317784700066254, дата 06.03.2017 г.	Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика № 433-191-091174/19 выдан СПАО «ИНГОСТРАХ» на срок с 16.12.2019 г. По 15.12.2020 года, страховая ответственность застрахована на сумму 5 000 000 (Пять миллионов) руб., дата выдачи полиса 19 ноября 2019 года
Сведения об оценщике, выполнившем оценку	Стаж работы (лет)	Номер в реестре членов СРОО	Краткое наименование СРОО	Реквизиты документов оценщика:		
				о членстве в СРОО	полиса обяз. страхования гражданской ответственности	о получении профессиональных знаний
Куянов Сергей Вадимович	7 лет	1889	Ассоциация «СРОО «ЭС»	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков от 21.12.2015 года на бланке № 002910	Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика № 433-191-091174/19 выдан СПАО «ИНГОСТРАХ» на срок с 16.12.2019 г. По 15.12.2020 года, страховая ответственность застрахована на сумму 5 000 000 (Пять миллионов) руб., дата выдачи полиса 19 ноября 2019 года	Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», частное учреждение «Образовательная организация дополнительного профессионального образования «Международная академия экспертизы и оценки», регистрационный номер № 0292 дата выдачи 28.02.2015 г
Паспорт 4008 636989, выдан 29.01.2009 г. ТП №14 отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской области в Выборгском районе города Санкт-Петербурга, к/п						
Даты	Осмotra объекта		Оценки		Составления отчёта	
	21.01.2020		21.01.2020		21.01.2020	
Результаты оценки, полученные при применении	Сравнительного подхода (в рублях)		Доходного подхода (в рублях)		Затратного подхода (в рублях)	
	3 496 000		Не применялся		Не применялся	
Итоговая величина стоимости	Рыночная стоимость (в рублях)			Ликвидационная стоимость (в рублях)		
	3 496 000			2 809 000		

Оценку выполнил и подготовил Отчёт об оценке оценщик  / Куянов С.В. /Отчёт об оценке утвержд. Индивидуальный предприниматель  / Куянов С.В. /

## 1.1 Основные факты и выводы

<b>Основание для проведения оценки</b>	Договор №0058/20 на проведение оценки от 21.01.2020 г.
<b>Общая информация, идентифицирующая объект оценки</b>	Объект оценки: однокомнатная квартира, назначение – жилое, общей площадью 32,6 м <sup>2</sup> , расположенная по адресу: город Санкт-Петербург, проспект Маршала Жукова, дом 34, корпус 1, литера Д, квартира 626, кадастровый (условный) номер: 78:15:0008301:13610.
<b>Сведения о правообладателях объекта оценки</b>	Цветков Владимир Николаевич
<b>Сведения об имущественных правах</b>	Собственность
<b>Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки</b>	Не зарегистрировано
<b>Дата осмотра объекта оценки</b>	21 января 2020 года
<b>Дата оценки</b>	21 января 2020 года
<b>Дата составления отчета</b>	21 января 2020 года
<b>Дата (период) проведения оценки</b>	21 января - 21 января 2020 года
<b>Официальный курс доллара США на дату оценки</b>	61,4654 руб./долл. США
<b>Результаты оценки рыночной стоимости, полученные при применении различных подходов к оценке:</b>	
<b>Затратный подход</b>	Не применялся. Обоснованный отказ.
<b>Сравнительный подход</b>	3 496 000 руб.
<b>Доходный подход</b>	Не применялся. Обоснованный отказ.
<b>Итоговая величина стоимостей объекта оценки с учётом округления:</b>	
<b>Рыночная стоимость</b>	3 496 000 (Три миллиона четыреста девяносто шесть тысяч) рублей 56 900 (Пятьдесят шесть тысяч девятьсот) долларов США
<b>Ликвидационная стоимость</b>	2 809 000 (Два миллиона восемьсот девять тысяч) руб. 45 700 (Сорок пять тысяч семьсот) долл. США
<b>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</b>	Результат оценки достоверен только в целях предполагаемого использования результатов оценки, и действителен в пределах, оговорённых в разделе 1.5 Принятые при проведении оценки допущения

## 1.2 Задание на оценку

<b>Объект оценки</b>	1-комнатная квартира, назначение - жилое, общей площадью 32,6 м <sup>2</sup> , расположенная по адресу: город Санкт-Петербург, проспект Маршала Жукова, дом 34, корпус 1, литера Д, квартира 626, кадастровый (условный) номер: 78:15:0008301:13610.
<b>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей</b>	Не имеет составных частей.
<b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики</b>	1-комнатная квартира, назначение - жилое, общей площадью 32,6 м <sup>2</sup> , расположенная по адресу: город Санкт-Петербург, проспект Маршала Жукова, дом 34, корпус 1, литера Д, квартира 626. Доступные Оценщику документы приведены в Разделе 9 «Документы на объект оценки» настоящего отчёта.
<b>Имущественные права на Объект оценки</b>	Собственность
<b>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав</b>	Собственность. Обременения: Не зарегистрировано. Ограничения (обременения) прав при расчёте стоимости не учитываются.
<b>Цель оценки</b>	Определение рыночной и ликвидационной стоимости имущества (без возможных границ интервала) для целей залога.
<b>Предполагаемое использование результатов оценки</b>	Обоснование рыночной стоимости имущества (для предоставления в банк).
<b>Допущения, на которых основывается оценка</b>	Настоящий отчёт достоверен только в полном объеме и лишь при применении в указанных целях; результат оценки является субъективным мнением Оценщика, основанном на профессиональном опыте и действителен в пределах оговорённых в разделе 1.5 Принятые при проведении оценки допущения.
<b>Вид определяемой стоимости</b>	Рыночная и ликвидационная стоимости.
<b>Вид представления итоговой стоимости</b>	Итоговая стоимость объекта оценки указывается в российских рублях в виде числа с округлением по математическим правилам. После проведения процедуры согласования Оценщику не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость.
<b>Обстоятельства, обуславливающие определение ликвидационной стоимости</b>	Для определения возможной выручки от реализации объекта оценки при обращении взыскания на предмет залога.
<b>Сокращённый срок экспозиции объекта оценки</b>	1 мес.
<b>Рыночный срок экспозиции объекта оценки</b>	3 мес.
<b>Условия продажи и форма организации проведения торгов</b>	Информация отсутствует
<b>Дата оценки</b>	21 января 2020 года
<b>Дата составления отчета</b>	21 января 2020 года
<b>Дата (период) проведения оценки</b>	21 января - 21 января 2020 года
<b>Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, препятствующие проведению осмотра</b>	Отсутствуют
<b>Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации</b>	Необходимые для оценки материалы и информация передаются Заказчиком не позднее даты оценки.
<b>Необходимость привлечения отраслевых экспертов</b>	Отсутствует.

### 1.3 Сведения об оценщике

Сведения о юридическом лице, заключившем трудовой договор с оценщиком	
Полное наименование	Индивидуальный предприниматель Куянов Сергей Вадимович
ОГРН, дата присвоения ОГРН	317784700066254 от 06.03.2017
Юридический адрес организации	194356, город Санкт-Петербург, улица Композиторов, дом 1, корпус 1, квартира 135
Адрес для корреспонденции	город Санкт-Петербург, Коломяжский проспект, дом 18 (Бизнес-центр Норд Хаус). Офис 4-060, 4 этаж, ст. метро «Пионерская»
Контактная информация	Телефон: +7 (905) 212-22-15, эл. почта: kuyanov1989@mail.ru
Банковские реквизиты	ИНН 780243801281, КПП , р/с 4080281080000106262, к/с 30101810145250000974 в АО «Тинькофф Банк», БИК 044525974
Сведения о страховании ответственности	Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика № 433-191-091174/19 выдан СПАО «ИНГОССТРАХ» на срок с 16.12.2019 г. По 15.12.2020 года, страховая ответственность застрахована на сумму 5 000 000 (Пять миллионов) руб., дата выдачи полиса 19 ноября 2019 года
Сведения об оценщике	
ФИО	Куянов Сергей Вадимович
Информация о членстве в саморегулируемой организации	Ассоциация «СРОО «ЭС», рег. №1889, Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков от 21.12.2015 года на бланке № 002910.
Сведения о получении профессионального образования в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», частное учреждение «Образовательная организация дополнительного профессионального образования «Международная академия экспертизы и оценки», регистрационный номер № 0292 дата выдачи 28.02.2015 г
Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат по направлению "Оценка недвижимости" №007173-1 выдан ФБУ "ФРЦ" 29.03.2018, действителен до 29.03.2021
Стаж работы в оценочной деятельности, лет	7 лет
Сведения о страховании гражданской ответственности	Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика № 433-191-091174/19 выдан СПАО «ИНГОССТРАХ» на срок с 16.12.2019 г. По 15.12.2020 года, страховая ответственность застрахована на сумму 5 000 000 (Пять миллионов) руб., дата выдачи полиса 19 ноября 2019 года
Контактная информация	Телефон: +7 (905)212-22-15; эл. почта: kuyanov1989@mail.ru
Место нахождения оценщика	город Санкт-Петербург, Коломяжский проспект, дом 18 (Бизнес-центр Норд Хаус). Офис 4-060, 4 этаж, ст. метро «Пионерская»
Независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Оценщик и ИП Куянов С.В. являются независимыми в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	К проведению оценки и подготовке отчета об оценке иные организации и специалисты не привлекались.

## 1.4 Сведения о заказчике

ФИО

Цветков Владимир Николаевич

Паспортные данные

## 1.5 Принятые при проведении оценки допущения

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами, которые не требуют проверки Оценщиком в процессе оценки.

- В процессе подготовки Отчёта Оценщик исходил из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком.
- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав собственности на оцениваемое имущество, достоверность которого резюмируется со слов Заказчика. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, не находится под арестом, в залоге, не обложено сервитутами, кроме оговорённых в отчёте.
- Оценщик не производил обмер комнат и других помещений, полагаясь на верность исходной информации, предоставленной Заказчиком.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению или в случае обнаружения подобных факторов, если их невозможно обнаружить иным путем, кроме как посредством обычного визуального осмотра или путем изучения предоставленных для проведения оценки документов.
- Оценка производится при допущении, что в случае невозможности проверки информации, представленной заказчиком, она воспринимается как достоверная.
- От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчёта или оцениваемого имущества, кроме как в случае официального вызова суда.
- Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчёта, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.
- Ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь Отчёта не могут использовать Отчёт (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено в назначении оценки, указанной в отчёте.
- Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- При проведении оценки Оценщик исходил из традиционного определения рыночной стоимости. Цена реальной сделки может отличаться от оценочной цены, что обусловлено рыночными условиями хозяйствования.
- В соответствии со ст. 149, п. 3 Налогового кодекса РФ, «не подлежат налогообложению (освобождаются от налогообложения) на территории Российской Федерации следующие операции: [...] реализация жилых домов, жилых помещений, а также долей в них». Таким образом, все расчёты Оценщик осуществлял без учёта НДС.
- Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчёта.

## 1.6 Применяемые стандарты оценочной деятельности

В соответствии с Федеральным Законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Оценщик руководствуется общеобязательными федеральными стандартами, а также стандартами саморегулируемой организации, членом которой он является:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015 г.;
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 298 от 20.05.2015 г.;
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчёту об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 299 от 20.05.2015 г.;
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.;
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 327 от 01.06.2015 г.;

6. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО №12)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 721 от 17.11.2016 г.;
7. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией, в которой состоит оценщик: Ассоциация «СРОО «ЭС»;

## 1.7 Термины и определения

*Объект оценки* - объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (ФСО №1).

*Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)* - дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

*Подход к оценке* представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией (ФСО №1).

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

*Доходный подход* - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (ФСО №1).

*Сравнительный подход* - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (ФСО №1).

*Затратный подход* - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (ФСО №1).

*Объектом-аналогом* объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (ФСО №1).

*Цена объекта оценки* - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (ФСО №1).

*Стоимость объекта оценки* - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2).

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки (в ред. Федерального закона от 14.11.2002 N 143-ФЗ);
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме (№135-ФЗ).

*Итоговая величина стоимости* объекта оценки определяется путем расчёта стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (ФСО №1).

*Типичный рыночный срок экспозиции* объекта оценки – время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по его рыночной стоимости (типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки).

*Сокращённый срок экспозиции* объекта оценки – период времени, уменьшенный по сравнению с типичным рыночным сроком экспозиции в связи с вынужденным со стороны продавца характером продажи, который не позволяет ознакомиться с объектом и условиями его продажи числу потенциальных покупателей, достаточному для его реализации по рыночной стоимости.

*Ликвидационная стоимость* объекта оценки – расчётная 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 (ФСО №2).

*Затраты* на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ (ФСО №7).

*Наиболее эффективное использование* представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано (ФСО №7).

*Право собственности* согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

*Аренда* (имущественный найм) – срочное, возмездное владение и пользование чужой вещью на условиях и в порядке, определенных договором арендодателя и её арендатора.

## **1.8 Используемые материалы**

Источники информации о количественных и качественных характеристиках объекта оценки (копии документов приведены в разделе 9):

1. Договор №59657 передачи квартиры в собственность граждан от 08.04.2005
2. Свидетельство о государственной регистрации права от 06.05.2005
3. Выписка из ЕГРН от 15.01.2020

Дополнительная информация, использованная в данном Отчёте, получена из ряда других источников (базы данных и аналитические материалы, размещенные в сети «Интернет» и проч.) и архива Оценщика. Ссылки на прочие источники информации и их реквизиты приведены в соответствующих разделах настоящего Отчёта. Документы, не вошедшие в состав данного Отчёта, хранятся в архиве Оценщика.

## 2 Описание Объекта оценки

### 2.1 Характеристика местоположения объекта оценки

Адрес	198303 город Санкт-Петербург, проспект Маршала Жукова, дом 34, корпус 1, литера Д, квартира 626
Район, микрорайон	Кировский; Красненькая речка
Расстояние от метро	25 мин. пешком от ст. метро «станция метро "Ленинский проспект"»
Объекты транспортной инфраструктуры	Маршрутное такси, автобус(ы)
Обеспеченность обществ. транспортом	Хорошая
Близость к транспортным магистралям	ЗСД - 4,1 км;
Преобладающая застройка микрорайона	Жилая
Плотность застройки	Средняя
Объекты социальной инфраструктуры	Школа, детский сад, магазин и т.д.
Субъективная оценка соц. инфраструктуры	Среднее
Объекты промышленной инфраструктуры	Не обнаружено
Экологическая обстановка	Благоприятная
Придомовая территория	Придомовая территория благоустроена, детская площадка
Состояние прилегающей территории	Хорошее
Дополнительная существенная информация	Отсутствует

Источники информации: веб-сайт Яндекс.Карты (<http://maps.yandex.ru/>), веб-сайт 2ГИС (<https://2gis.ru/>)

### 2.2 Общая характеристика здания

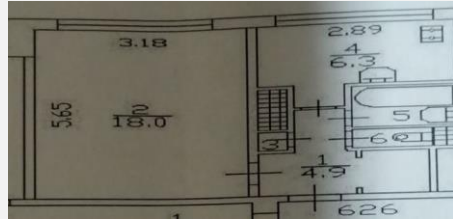
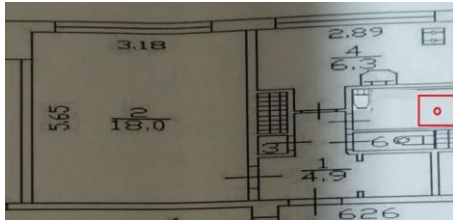
Год постройки	1976
Возраст здания, лет	44
Срок службы, лет	125
Группа капитальности	2
Остаточный срок службы, лет	81
Физический износ, %	35% Износ определен расчётным путем на основании эффективного срока жизни здания: $I (\%) = \frac{\text{ЭВ}}{\text{ЭЖ}} \times 100\%$ , где ЭВ – эффективный возраст, определяемый на основе хронологического возраста здания с учётом его технического состояния и сложившихся на дату оценки экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. В случае нормальной эксплуатации здания эффективный возраст, как правило, равен хронологическому; ЭЖ – типичный срок экономической жизни (службы) здания. Таким образом, $I (\%) = (2020 - 1976) / 125 \times 100\% = 35\%$
Кол-во этажей в здании	9
Тип/планировка здания	Панельный
Материал стен	Крупнопанельные

Материал перекрытий	Железобетонные сборные и монолитные
Материал перегородок	Нет данных
Материал фундамента	Ленточный бетонный и железобетонный
Общее состояние дома	Удовлетворительное
Кол-во квартир на этаже	4
Кол-во подъездов в доме	24
Кровля	Нет данных
Состояние кровли	Нет данных
Фасад здания	Керамогранитная плитка светлых тонов
Состояние внешней отделки	Удовлетворительное
Наличие подвала	Нет данных
Наличие чердака/мансарды	Нет данных
Лифт	Есть
Мусоропровод	Есть
Системы безопасности	Домофон
Тип парковки	Стихийная парковка возле дома
Ограничение доступа в подъезд	Домофон
Состояние подъезда	Хорошее
Наличие дополнительных услуг для жильцов	Нет данных
Наличие встроенно-пристроенных помещений нежилого назначения	Отсутствуют
Социальный статус жильцов	Смешанный
Особенности дома	Отсутствуют
Состояние перекрытий	Нет данных
Следы протечек	Отсутствуют
Информация об аварийности здания	Здание находится в удовлетворительном состоянии, капитальный ремонт и реконструкция не требуются.
Справка о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	По мнению оценщика, в планах на снос, реконструкцию и капитальный ремонт не состоит.
Дополнительная информация о здании	Отсутствует

Источники информации: <http://gorod.kis.gov.spb.ru/facilities/73955/info/>

### 2.3 Характеристика объекта оценки

Количество комнат	1
Этаж	6
Общая площадь с учётом летних помещений, м <sup>2</sup>	32,6
Общая площадь без учёта летних помещений, м <sup>2</sup>	32,6
Жилая площадь, м <sup>2</sup>	18
Площадь кухни, м <sup>2</sup>	6,3
Вспомогательные помещения	коридор, 4,9 кв.м
Балкон/лоджия, площадь	Отсутствует
Высота потолков	Нет информации

Телефон	Нет данных
Состояние внутренней отделки	Среднее
Необходимые ремонтные работы	Требуется косметический ремонт
Вид из окон	Во двор
Оконные проемы	Деревянные двойные створные
Остекление лоджий	Не предполагается
Дверные проемы	Входная дверь - металлическая, межкомнатные двери - деревянные
Санузел	Раздельный: ванная 2,00 кв.м, туалет 1,1 кв.м
Коммуникации и инженерные системы	Электроснабжение, водопровод, канализация, холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, центральное отопление, газоснабжение
Оборудование для систем и коммуникаций	Установлено
Слаботочное обеспечение	ТВ-антенна
Кухонная плита	Газовая
Наличие перепланировки	В ходе изучения документов, предоставленных Заказчиком, было выявлено, что в квартире была произведена перепланировка. Проведены следующие виды работ по перепланировке: - перемещена раковина в пределах помещения №5; - установлена душевая кабина вместо ванны в помещении №5. Выполненная перепланировка не является существенной. В результате проведенных работ несущие конструкции затронуты не были. Наружные границы квартиры не изменились. Возможно согласование перепланировки во внесудебном порядке, либо оперативное восстановление исходной планировки.
Возможность регистрации перепланировки	Проведенные работы, по мнению специалистов компании «РОСПЕРЕПЛАНИРОВКА», могут быть зарегистрированы в органах БТИ, продолжительность оформления (согласование проекта в различных инстанциях), составит от 1,5 до 3 месяцев, а стоимость составит около 50 000 руб.
Стоимость согласования перепланировки	50 000 руб.
Позтажный план	
Фактическая планировка	
Особенности планировки квартиры	Отсутствуют
Текущее использование объекта	Жилое помещение
Дополнительная существенная информация	Отсутствует

Источники информации: визуальный осмотр

### 3 Анализ рынка объекта оценки

Поскольку объектом оценки является недвижимое имущество жилого назначения, согласно п. 11 Раздела V Федерального стандарта оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» оценщиком принято решение для целей настоящей оценки проанализировать:

- влияние общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки;

- рынок жилой недвижимости в г. Санкт-Петербург.

- **Анализ макроэкономических условий развития рынка недвижимости, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки**

(источник: <https://economy.gov.ru/material/file/450ce3f2da1ecf8a6ec8f4e9fd0cbdd3/Prognoz2024.pdf>)

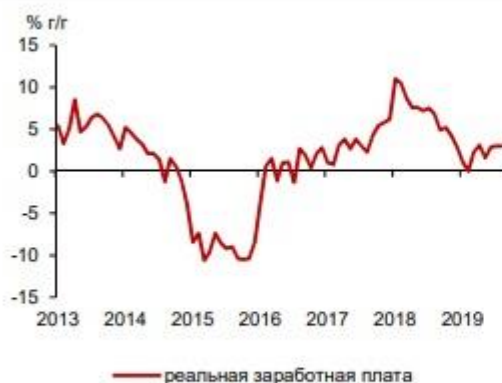
В июле и августе 2019 года темп роста ВВП, по оценке Минэкономразвития России, составил соответственно 1,8 % и 1,6 процента. По итогам 2019 года рост ВВП ожидается на уровне 1,3 процента.

В разрезе компонентов использования в I полугодии 2019 г. наблюдалось замедление как инвестиционной, так и потребительской активности. Рост инвестиций в основной капитал в январе–июне 2019 г. составил 0,6 % (4,3 % в 2018 году). Наряду с ухудшением настроений бизнеса, значимым фактором замедления динамики капитальных вложений в I полугодии 2019 г. стало снижение бюджетных инвестиционных расходов (на 11,4 % в январе–июне 2019 г.), которое в I полугодии 2019 г., по оценке Минэкономразвития России, внесло отрицательный вклад в темп роста инвестиций в основной капитал (0,9 процентных пункта). Вместе с тем в июле и августе 2019 г. наблюдался догоняющий рост инвестиционных расходов федерального бюджета – на 23,8 % в годовом выражении за два месяца (в результате отставание от предыдущего года сократилось практически до нуля). В целом по итогам 2019 года темп роста инвестиций в основной капитал оценивается Минэкономразвития России на уровне 2,0 % по сравнению с 4,3 % в 2018 году.



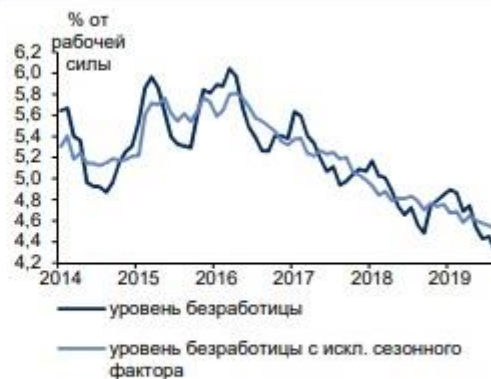
С начала 2019 года наблюдалось снижение потребительского спроса на товары и услуги. Оборот розничной торговли в январе–августе 2019 г. увеличился на 1,5 % (2,9 % в 2018 году). При этом в непродовольственном сегменте наблюдалось более выраженное замедление роста спроса. Оценка Минэкономразвития России роста оборота розничной торговли по итогам текущего года составляет 1,3 процента. Ситуация на рынке труда в текущем году характеризуется негативной динамикой численности рабочей силы, обусловленной снижением как численности занятых, так и численности безработных. Уровень безработицы с марта по июль 2019 г. с исключением сезонности оставался неизменным и составлял 4,6 % от численности рабочей силы. В августе 2019 г. уровень безработицы с исключением сезонности вновь обновил минимальное значение и составил 4,5 % от рабочей силы. В целом по итогам 2019 года безработица ожидается на уровне 4,6 % (4,8 % в 2018 году). Продолжающееся сжатие предложения на рынке труда поддерживает рост среднемесячной заработной платы на достаточно высоком уровне (7,3 % в номинальном и 2,3 % в реальном выражении за январь–август 2019 г., по предварительным данным Росстата).

### Рост заработных плат ускоряется с марта 2019 года



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России. Август 2019 г. - оценка Росстата

### Безработица достигла рекордно низких уровней



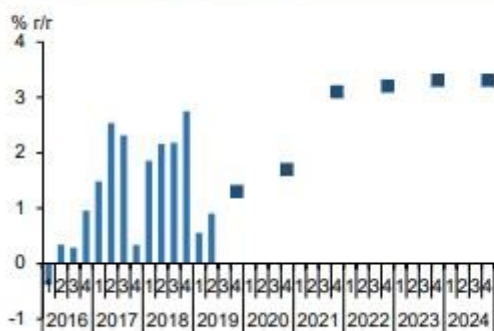
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

В целом по итогам 2019 года рост реальной начисленной заработной платы прогнозируется на уровне 1,5 % (рост на 8,5 % по итогам 2018 года был обусловлен главным образом выполнением установленных указами Президента Российской Федерации целевых соотношений в части оплаты труда отдельных категорий работников бюджетной сферы). В то же время динамика реальных располагаемых доходов населения, несмотря на динамичный рост заработной платы, остается отрицательной (-1,3 % за I полугодие 2019 г.) на фоне возрастающего негативного вклада обязательных платежей, в том числе процентов за предоставленные кредиты. В результате рост реальных располагаемых доходов населения по итогам 2019 года сохранится на уровне предыдущего года и составит 0,1 процента.

#### Прогнозы.

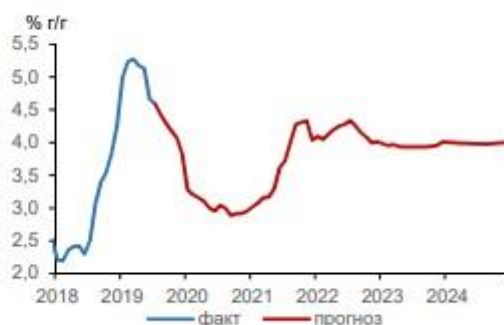
В 2020 году в условиях охлаждения потребительского спроса, обусловленного нормализацией темпов роста потребительского кредитного портфеля, ожидается усиление дезинфляционного тренда. По прогнозу Минэкономразвития России, инфляция в первой половине 2020 года опустится ниже 3,0 %, а по итогам года составит 3,0 процента. В дальнейшем по мере реакции на реализуемую денежно-кредитную политику и переконфигурирования кредитного портфеля от потребительских кредитов к ипотечным и корпоративным ожидается возвращение инфляции к целевому уровню 4 % в 2021–2024 годах.

### Экономический рост



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

### Инфляция



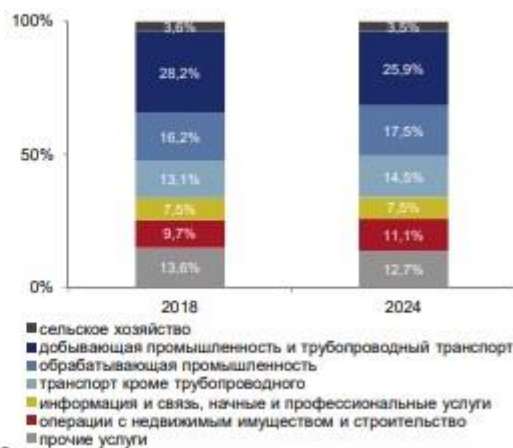
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

После замедления экономического роста в I полугодии 2019 года прогнозируется, что годовой темп роста ВВП во втором полугодии 2019 года выйдет на уровень 1,5–2,0 % г/г под воздействием «догоняющего» роста бюджетных расходов (преимущественно инвестиционного характера), а также постепенного смягчения денежно-кредитных условий. В 2020 году прогнозируется, что темп роста ВВП сохранится на уровне 1,7 процента.

В 2020 году рост инвестиций в основной капитал прогнозируется на уровне 5,0 %, что на 2,0 п.п. ниже апрельского прогноза Минэкономразвития России. Корректировка ожиданий по инвестициям на следующий год связана как с развитием кредитного цикла, так и с постепенным характером восстановления настроений бизнеса. В сценарные условия была заложена не реализовавшаяся в текущем году предпосылка о расширении кредитного портфеля банков в сегментах корпоративного и ипотечного кредитования. Кроме того, наблюдается сдвиг сроков реализации ряда важных инициатив, направленных на поддержку инвестиционной активности.

**К 2024 году доля инвестиций в основной капитал в ВВП достигнет 25 %**

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**В отраслевой структуре инвестиций произойдут сдвиги**

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рост тарифов на услуги теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения, как и предельные индексы изменения платы граждан за коммунальные услуги в 2020–2024 годах, сохранятся на уровне, предусмотренном приятным в сентябре 2018 г. прогнозом социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2024 года с ориентацией на уровень инфляции.

Наиболее значимыми мерами государственной поддержки граждан, имеющих детей, являются:

- предоставление нуждающимся семьям (со среднедушевым доходом, не превышающим в 2019 году 1,5-кратную величину прожиточного минимума трудоспособного населения, с 2020 года – 2-кратную величину прожиточного минимума трудоспособного населения) ежемесячной денежной выплаты в связи с рождением первого ребенка, а также права на получение средств материнского (семейного) капитала в виде ежемесячных выплат на второго ребенка до достижения им возраста 1,5 лет (с 1 января 2020 г. – до 3 лет);

- предоставление семьям материнского (семейного) капитала при рождении второго ребенка;

- осуществление ежемесячной денежной выплаты на третьего ребенка до достижения им возраста 3 лет, установленной в субъектах Российской Федерации в соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 7 мая 2012 г. № 606 «О мерах по реализации демографической политики Российской Федерации».

Поддержку рынку труда в 2020–2024 годах окажет предусмотренное Федеральным законом от 3 октября 2018 г. № 350-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам назначения и выплаты пенсий» (далее – закон № 350-ФЗ), увеличения возраста, по достижению которого возникает право на пенсионное обеспечение, что создает условия как для стабильного увеличения пенсий неработающих пенсионеров, так и для смягчения дефицита рабочей силы, вызванного объективными демографическими тенденциями.

**Ключевые показатели долгосрочного прогноза (до 2022 года) экономического развития РФ (по данным Центра Развития)**(источник: <https://dcenter.hse.ru>)

С 4 по 16 февраля 2016 года Институт «Центр развития» провел очередной кварталный Опрос профессиональных прогнозистов относительно их видения перспектив российской экономики в 2016–2017 гг. и далее до 2025 г. В опросе приняли участие 31 эксперт из России и других стран.

Показатель	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
<b>Последний опрос (04.16.02.2016)</b>							
Реальный ВВП, % прироста	-1,5	0,9	1,5	1,6	1,8	1,9	2,1
Индекс потребительских цен, % прироста (дек./дек.)	8,9	6,4	5,8	5,6	5,3	4,9	4,7
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	72,7	68,9	68,2	68,9	69,5	68,4	69,7
Цена нефти Urals, долл./барр. (в среднем за год)	38	48	54	57	59	59	60
<b>Предыдущий опрос (20.11–01.12.2015)</b>							
Реальный ВВП, % прироста	-0,1	1,3	1,6	1,9	1,9	2,0	2,1
Индекс потребительских цен, % прироста (дек./дек.)	7,5	6,2	5,7	5,4	5,1	4,7	4,6
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	66,6	64,6	65,2	64,9	65,0	64,7	65,4
Цена нефти Urals, долл./барр. (в среднем за год)	55	60	64	67	69	73	75

Источник: Институт «Центр развития» НИУ ВШЭ.

- **Классификация рынка недвижимости**

(источник: <http://www.lrre.ru>, <http://www.74rif.ru>)

Рынок недвижимости - сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости;
- субъекты рынка;
- процессы функционирования рынка;
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

Более детальная классификация фонда объектов жилой недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
- индивидуальные и двух-четырёх семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа - коттеджи, таунхаусы).

В Российской практике рынок жилой недвижимости часто классифицируется по уровню жилых объектов: стандартное или массовое жильё, жильё повышенной комфортности, и так называемое «элитное» жильё. Эта классификация достаточно условна и основные факторы, которые принимаются во внимание – это комфортность и эксклюзивность объекта, наличие дополнительных удобств и услуг, расположение и, как следствие, цена.

Критерии	Класс			
	эконом	комфорт	бизнес	элита <sup>7</sup>
Материал стен и несущих конструкций	конструкции и стены: панель	конструкции: монолит, панель, кирпич стены: монолит, панель, кирпич	конструкции: монолит, кирпич; стены: монолит, кирпич	конструкции: монолит, кирпич; стены: монолит, кирпич
Высота потолков	до 3 м	до 3 м	3 м и более	3 м и более
Отделка общественных зон	стандартная	стандартная	высококачественная (дизайнерская) отделка	эксклюзивная отделка
Отделка квартир	без отделки, стандартная	без отделки, стандартная	без отделки, высококачественная (дизайнерская) дополнительно: меблировка	без отделки, эксклюзивная отделка (дизайнерская) дополнительно: меблировка
Инфраструктура	нормативные социальные площади	нормативные социальные площади дополнительно: служба эксплуатации	широкий набор объектов социальной и коммерческой инфраструктуры с возможностью контроля доступа посторонних лиц, собственная служба эксплуатации	собственная, полностью замкнутая широкая инфраструктура, недоступная для посторонних, собственная служба эксплуатации, дополнительно: персональное сервисное обслуживание
Безопасность	ограничение доступа в подъезд – домофон или кодовый замок дополнительно: консьерж	домофон или видеодомофон дополнительно: ограничение доступа на территорию (огороженная территория, контроль доступа, охрана, видеонаблюдение), консьерж	ограничение доступа на территорию (огороженная территория, КПП, круглосуточная охрана, видеонаблюдение), консьерж	ограничение доступа на территорию (огороженная территория, КПП, круглосуточная охрана, видеонаблюдение), консьерж
Парковка	Нормативные парковочные места (не менее 1 м/м на квартиру) на открытой придомовой территории, крытой стоянке или отдельно стоящем паркинге	не менее 1,5 м/м на квартиру на открытых/крытых придомовых стоянках, отдельно стоящих паркингах; дополнительно: подземный паркинг	не менее 2 м/м на квартиру на охраняемых подземных и наземных стоянках	не менее 2 м/м на квартиру на охраняемых подземных и наземных стоянках дополнительно: персонализированный доступ из гаража в квартиру
Придомовая территория	нормативное благоустройство	нормативное благоустройство дополнительно: огороженная территория	Улучшенное благоустройство, озеленение; огороженная или конструктивно выделенная территория дополнительно: ландшафтный дизайн, малые архитектурные формы	Улучшенное благоустройство, озеленение; огороженная или конструктивно выделенная внутренняя территория, ландшафтный дизайн, малые архитектурные формы

- **Обзор рынка жилой недвижимости в г. Санкт-Петербург.**

(источник: <https://sankt-peterburg.naydidom.com/tseny/adtype-kupit>;  
<https://www.gov.spb.ru/gov/otrasl/komstroy/statistic/development/>)

В Санкт-Петербурге в 2019 году введено 3 471 215,1 квадратных метров жилья, всего 1645 домов и 72752 квартиры, включая индивидуальное строительство. Лидером за прошедший год стал Приморский район – там введено 618 299,8 квадратных метров жилья, всего 98 домов и 15275 квартир. На втором месте Невский район, где введено в эксплуатацию 39 домов и 12521 квартира, всего 552,132,6 квадратных метров жилья. Замыкает тройку лидеров Выборгский район, в котором в 2019 году введено 467 619,2 квадратных метров жилья, 188 домов и 8862 квартиры.

Также в прошедшем году было введено в эксплуатацию 65 общегражданских объектов, среди которых административный и социально-бытовой комплекс в Приморском районе, гостиница в Выборгском районе, Центр оптовой торговли в Пушкинском районе, офисно-деловой центр в Невском районе, многофункциональный культурно-досуговый центр в Московском районе.

Ниже приведены данные рынка жилой недвижимости г. Санкт-Петербург за декабрь 2019 г.:

**Средняя стоимость** в динамике за последний год

**7 777 614 руб.** - Средняя стоимость квартиры в Санкт-Петербурге за декабрь 2019  
-3% относительно ноября

**121 795 руб.** - Средняя стоимость кв. м в Санкт-Петербурге за декабрь 2019  
-3% относительно ноября

**Стоимость квартиры** в Санкт-Петербурге в динамике за последний год

Валюта

ДОЛЛАРЫ

РУБЛИ

Комнатность

ВСЕ

1 КОМН.

2 КОМН.

3 КОМН.

4+ КОМН.

За квартиру или м<sup>2</sup>

КВАРТИРА

КВ.М.

Тип квартиры

ВСЕ

ВТОРИЧКА

НОВОСТРОЙКИ

**Суммарно****Статистика для квартир с разным количеством комнат**

Комнат	Цена за квартиру, руб.	к ноябрю	Цена за м2, руб.	к ноябрю	Процент объявлений в базе
1-комн.	4 256 237	-3,19%	119 921	-2,39%	35,6%
2-комн.	7 193 084	-1,07%	118 453	-2,21%	32,49%
3-комн.	10 842 043	+ 0,62%	122 251	-1,55%	24,73%
4-комн.	18 918 735	+ 12,33%	141 768	+ 8,42%	7,18%

На данный момент на вторичном рынке средняя цена продажи квартиры:

Однокомнатная – 4 256 237 руб., за месяц показатель изменился на 3 %;

Двухкомнатная – 7 193 084 руб., где средняя цена изменилась на 1 %;

Трехкомнатная – 10 842 043 руб., где показатель стоимости изменился на -1 %;

Четырех- и многокомнатная – 18 918 735 руб., средняя цена изменилась на -12 %.

На первичном рынке средняя стоимость продажи по количеству комнат:

Однокомнатная – 4 291 356 руб., за месяц показатель изменился на 7 %;

Двухкомнатная – 7 518 477 руб., где средняя цена изменилась на 4 %;

Трехкомнатная – 12 564 489 руб., где показатель стоимости изменился на 4 %;

Четырех- и многокомнатная – 28 237 894 руб., средняя цена изменилась на 12 %.

- Итоги**

(источник:

[https://economy.gov.ru/material/file/a201684ad30533351794392f478e3ab9/20200110\\_.pdf](https://economy.gov.ru/material/file/a201684ad30533351794392f478e3ab9/20200110_.pdf);

[https://economy.gov.ru/material/file/7fed75992138ced8232ced71e80ab78/191218\\_.pdf](https://economy.gov.ru/material/file/7fed75992138ced8232ced71e80ab78/191218_.pdf))

В декабре 2019 г. инфляция замедлилась до 3,0 % г/г после 3,5 % г/г месяцем ранее, что соответствует нижней границе оценки Минэкономразвития России, сделанной в ноябре 2019 года. Вместе с тем по итогам 2019 г. инфляция сложилась ниже цели Банка России 4 % и ниже официального прогноза Минэкономразвития России, разработанного в августе прошлого года в рамках бюджетного процесса.

Темп роста ВВП в ноябре 2019 года, по оценке Минэкономразвития России, замедлился до 1,6 % г/г (после 2,31 % г/г и 1,9 % г/г в октябре и сентябре соответственно). С начала текущего года темп роста ВВП составил 1,3 % г/г. Текущая динамика темпов экономического роста укладывается в ожидания Минэкономразвития России по росту ВВП в IV квартале и по 2019 году в целом (см. «О предварительной оценке ВВП за III квартал 2019 года»). Вместе с тем с учетом ухудшения ситуации в промышленности и временного характера ускорения роста выпуска в других отраслях (торговля, сельское хозяйство) существует риск дальнейшего ослабления экономической активности в декабре и начале 2020 г. до начала восстановления темпов роста кредитной активности и совокупного спроса.

Основной вклад в замедление темпов роста экономики в ноябре внесло резкое ухудшение динамики в промышленности. Рост промышленного производства в ноябре составил 0,3 % г/г после 2,6 % г/г в октябре, а его вклад в динамику ВВП сократился до 0,1 п.п. после 0,5–0,6 п.п. в июне–октябре.

Поддержку экономическому росту в ноябре оказывали торговля и сельское хозяйство. Темп роста выпуска сельскохозяйственной продукции сохраняется на относительно высоких уровнях – 5,8 % г/г в ноябре после 5,2 % г/г в октябре, что обусловлено хорошим урожаем текущего года и относительно стабильной ситуацией в секторе животноводства (подробнее см. врезку «О ситуации в сельском хозяйстве»). В ноябре 2019 г. зафиксирован максимальный с начала года темп роста оборота розничной торговли – 2,3 % г/г (1,7 % г/г в октябре). Рост оптовой торговли, по оценке, также ускорился под влиянием временных факторов (рост экспорта газа в страны дальнего зарубежья, увеличение продаж продуктов питания).

Сезонно скорректированный уровень безработицы в ноябре вернулся на исторический минимум – 4,5 % от рабочей силы. Численность занятых с исключением сезонного фактора в ноябре увеличилась на 291,8 тыс. человек (0,4 % м/м SA), в годовом выражении после десятимесячного снижения занятость незначительно увеличилась на 0,1 % г/г.

По итогам октября 2019 г. рост реальной заработной платы ускорился до 3,8 % г/г (3,1 % г/г в сентябре). Основной вклад в улучшение динамики показателя в октябре внесло ускорение роста номинальных заработных плат, при этом поддержку покупательной способности населения также оказывает продолжающееся замедление годовой инфляции. По оценке Минэкономразвития России, ускорение роста реальных заработных плат наблюдалось как в социальном, так и во внебюджетном секторе.

### • Ценообразующие факторы

Перечень ценообразующих факторов сформирован на основании анализа рынка, анализа нормативной базы в строительстве.

**Параметры сделки:** возможность торга, объем передаваемых прав, условия финансирования сделки, особые условия предложения, период предложения.

**Параметры местоположения:** район расположения, транспортная доступность (расстояние от метро, ж/д станции и т.п.).

**Параметры дома:** тип дома, благоустройство дома, состояние дома, инженерные системы.

**Параметры квартиры:** этаж расположения, количество комнат, общая площадь, жилая площадь, площадь кухни, наличие балкона/лоджии, вид из окна, высота потолка, санузел, состояние квартиры.

## 4 Описание процесса, подходов и методов оценки

### 4.1 Этапы проведения оценки

В соответствии с п.23 Федерального стандарта оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015 г., проведение оценки включает следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчётов;
- согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учёта и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности. Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки. Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы. Если в качестве информации, существенной для определения стоимости объекта оценки, используется экспертное суждение оценщика или привлеченного оценщиком специалиста (эксперта), для характеристик, значение которых оценивается таким образом, должны быть описаны условия, при которых указанные характеристики могут достигать тех или иных значений. Если при проведении оценки оценщиком привлекаются специалисты (эксперты), оценщик должен указать в отчете их квалификацию и степень их участия в проведении оценки, а также обосновать необходимость их привлечения. Оценщик при проведении оценки не может использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

### 4.2 Анализ наиболее эффективного использования

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости. Результаты данного анализа будут использоваться при использовании всех подходов оценки.

Для получения варианта наиболее эффективного использования учитываются четыре основных критерия:

1. Физическая возможность – физическая возможность наиболее эффективного использования объекта оценки.
2. Правомочность – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника (пользователя) объекта.
3. Финансовая целесообразность – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.

4. Максимальная продуктивность – кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

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, наиболее эффективным использованием объекта оценки является его нынешнее использование в качестве **жилой квартиры**.

### 4.3 Расчёт рыночной стоимости затратным подходом

**Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учётом износа и устаревания. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Рыночная стоимость недвижимости при использовании затратного подхода определяется как сумма стоимости участка земли, как свободного, и стоимости строительства улучшений (недвижимости) с учётом совокупного износа. Исходное положение затратного метода 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.

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).

Принимая во внимание весомость приведённых выше аргументов, Оценщик принял решение **отказаться от применения затратного подхода** в рамках данного Отчёта.

### 4.4 Расчёт рыночной стоимости доходным подходом

**Доходный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, говорящий о том, что стоимость недвижимости определяется величиной будущих выгод её 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.

Доходность от сдачи в аренду жилых помещений носит непостоянный характер, договоры аренды в большинстве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде необлагаемой налогом наличной суммы. Эти обстоятельства не позволяют Оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам. Использовать информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования, Оценщик считает невозможным.

Также, несмотря на развитый рынок аренды жилья, определить чистый доход от аренды квартиры практически невозможно, так как квартиры на рынке аренды предлагаются частично или полностью меблированными. А значит доход, который они генерируют, учитывает, в том числе, и доход от сдачи в аренду мебели. Это обстоятельство не позволяет Оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере чистой арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам.

Учитывая вышеизложенное, Оценщик счел возможным **отказаться от применения доходного подхода** к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

#### 4.5 Расчёт рыночной стоимости сравнительным подходом

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость

Сравнительный подход основан на принципе сравнения, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит за собственность больше, чем цена приобретения другой собственности, имеющей равную полезность. Данный подход служит для оценки рыночной стоимости объекта, исходя из данных о совершаемых на рынке сделках купли-продажи или цен предложений. При этом рассматриваются сопоставимые объекты, которые были проданы или предлагаются к продаже. Учитываются различия, которые существуют между оцениваемым и сопоставимым объектом.

Сравнительный подход к оценке стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. В рамках сравнительного подхода использовался метод сравнительного анализа продаж. Данный метод определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по размеру, доходу, который они производят, и использованию.

Основным критерием выбора информации, которая может быть использована для оценки методом сравнительного анализа продаж, является следующий: потенциальный покупатель, владеющий информацией о рынке данного вида недвижимости, сочтет сопоставимый объект разумной заменой оцениваемому объекту.

Метод сравнительного анализа продаж, включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым объектом. Затем цены на аналогичные объекты корректируются, с учётом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

- исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках и предложениях по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки;
- отбор информации с целью повышения её достоверности, и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях;
- сопоставление объекта оценки и отобранных для сравнения аналогичных объектов, проданных или продающихся на рынке, по отдельным критериям. Корректировка цены оцениваемого объекта;
- определение итоговой стоимости оцениваемого объекта, путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю.

По мнению Оценщика, единственно возможным подходом к оценке квартиры в многоквартирном доме из трёх существующих можно считать сравнительный подход, который благодаря наличию на рынке недвижимости достаточного количества предложений по продаже жилых помещений, даёт **наиболее объективные результаты**.

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтверждённых данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов. Причиной послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтверждённая информация об условиях сделок по продаже объектов жилой недвижимости.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости анализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой квартиры, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, оценщик сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (ст. 435 и 437). Следовательно, оценщик гипотетически (с учётом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

#### 4.5.1 Выбор и описание объектов-аналогов

Для оценки методом сравнения продаж были проведены исследования и анализ рынка жилой недвижимости. На основе этого анализа была подготовлена выборка аналогов, наиболее близких по характеристикам к объекту оценки. При выборе аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками. При подборе аналогов, в первую очередь учитывалось сходство местоположения, фонда жилья, общей площади, состояния объекта.

Краткая характеристика объектов-аналогов приведена в таблице:

Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Адрес	г. Санкт-Петербург, пр-кт Маршала Жукова, д. 30, к. 2	г. Санкт-Петербург, Ленинский пр-кт, д. 110, к. 1	г. Санкт-Петербург, Дачный пр-кт, д. 3, к. 7	г. Санкт-Петербург, Дачный пр-кт, д. 9, к. 2	г. Санкт-Петербург, ул. Морской Пехоты, д. 10, к. 1
Площадь общая, м <sup>2</sup>	30	32,3	34,5	31	32,6
Площадь кухни, м <sup>2</sup>	7	6,2	7,5	6	6
Комнат	1	1	1	1	1
Тип дома	панельный	панельный	панельный	панельный	панельный
Год постройки	нет данных	1976	1972	нет данных	1976
Этаж/этажность	10/12	3/9	10/15	4/9	2/9
Состояние	хорошее	среднее	хорошее	среднее	хорошее
Балкон/Лоджия	балкон	Отсутствует	лоджия	Отсутствует	Отсутствует
Санузел	раздельный	раздельный	раздельный	раздельный	раздельный: ванная 00 кв.м, туалет 00 кв.м
Вид права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Вид сделки	прямая продажа	прямая продажа	прямая продажа	прямая продажа	прямая продажа
Источник информации	Веб-сайт www.emls.ru	Веб-сайт www.emls.ru	Веб-сайт www.emls.ru	Веб-сайт www.emls.ru	Веб-сайт www.emls.ru
Ссылка на источник	<a href="https://www.emls.ru/fullinfo/1/1612536.html?source=vas_map">https://www.emls.ru/fullinfo/1/1612536.html?source=vas_map</a>	<a href="https://www.emls.ru/fullinfo/1/1600690.html?source=vas_map">https://www.emls.ru/fullinfo/1/1600690.html?source=vas_map</a>	<a href="https://www.emls.ru/fullinfo/1/706642314.html?source=vas_map">https://www.emls.ru/fullinfo/1/706642314.html?source=vas_map</a>	<a href="https://www.emls.ru/fullinfo/1/1562669.html?source=vas_map">https://www.emls.ru/fullinfo/1/1562669.html?source=vas_map</a>	<a href="https://www.emls.ru/fullinfo/1/706655868.html?source=vas_map">https://www.emls.ru/fullinfo/1/706655868.html?source=vas_map</a>
Дата предложения	20.01.2020	20.01.2020	20.01.2020	20.01.2020	20.01.2020
Контакты продавца	7911150-60-75	7981130-56-29	7981680-37-47	7981960-61-90	7981830-87-82
Цена предложения, руб.	3 650 000	3 550 000	4 050 000	3 800 000	3 500 000
Цена за 1 м <sup>2</sup> , руб.	121 667	109 907	117 391	122 581	107 362

Рис. 1 Местоположение объекта и аналогов. Вид 1

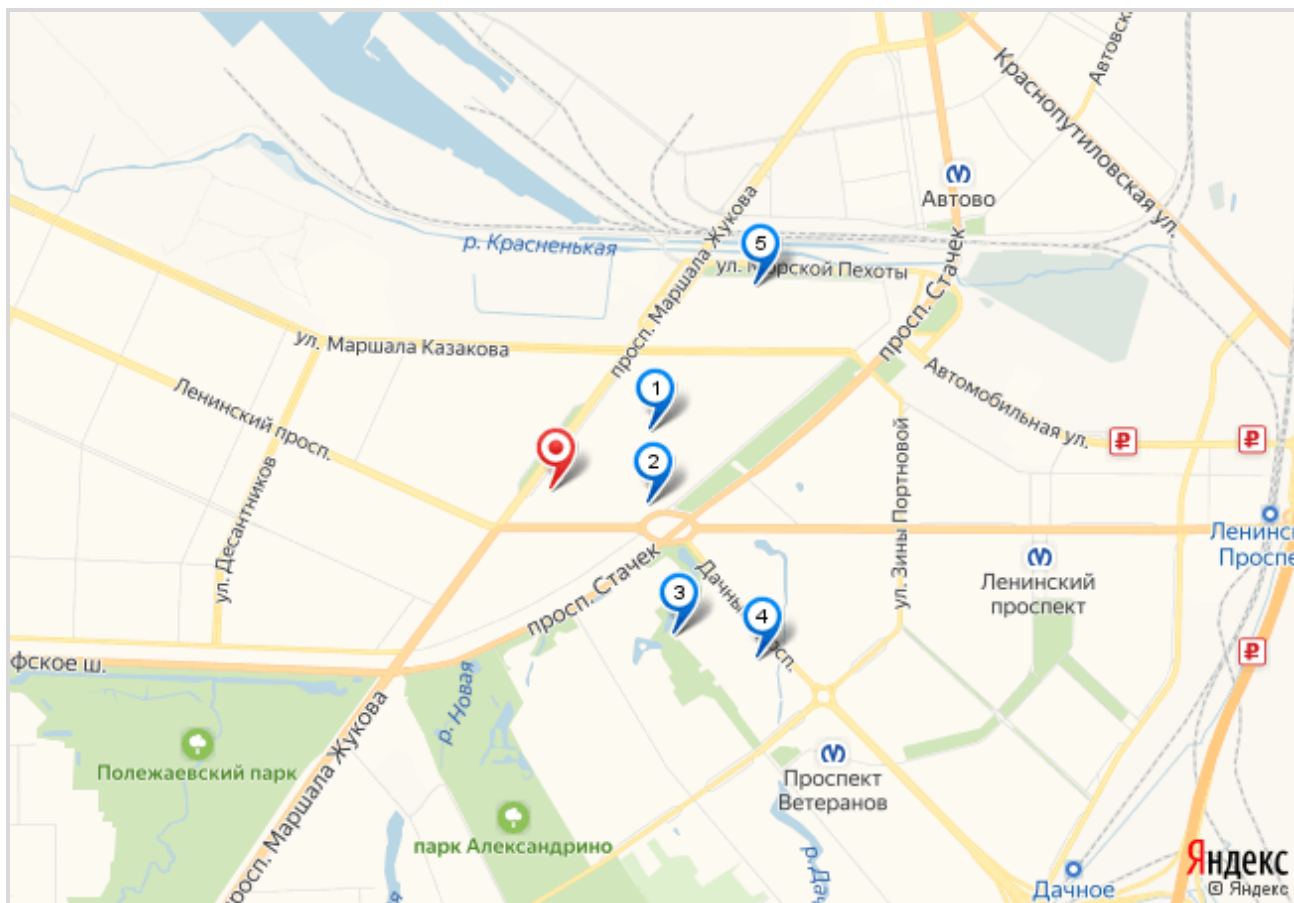


Рис. 2 Местоположение объекта и аналогов. Вид 2

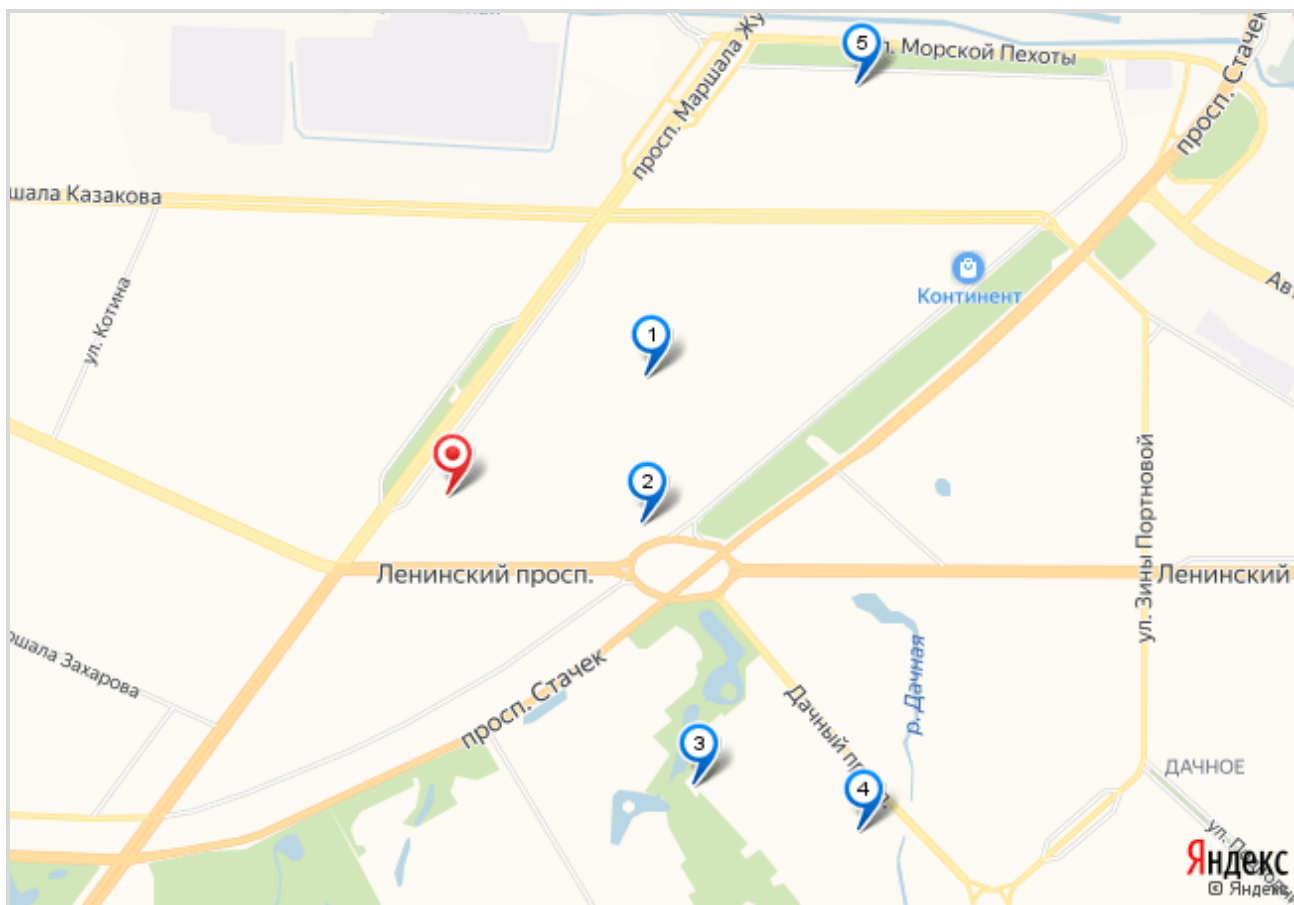
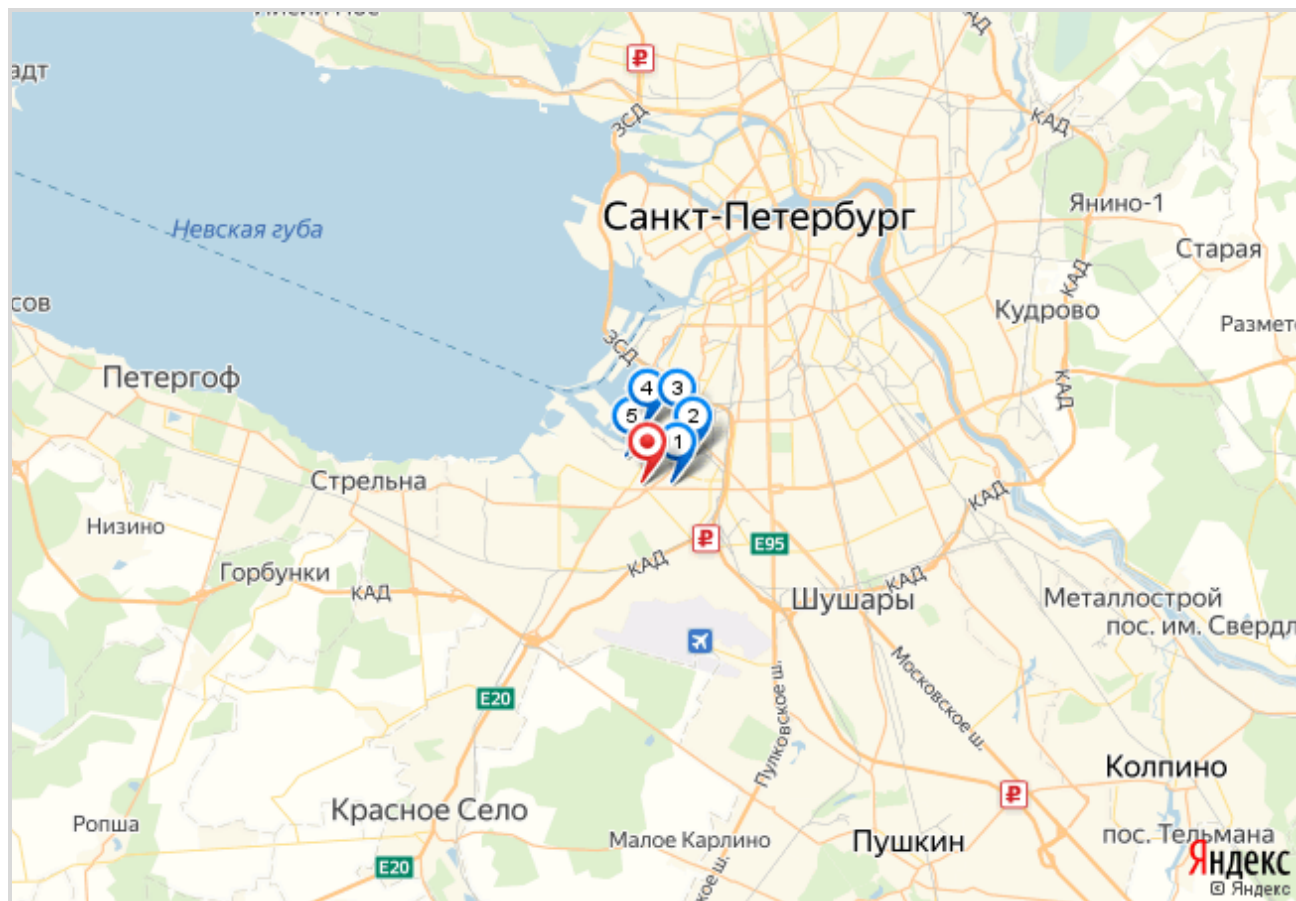


Рис. 3 Местоположение объекта и аналогов. Вид 3



#### 4.5.2 Обоснование вносимых корректировок и порядок их внесения

В соответствии п. 22 ФСО № 7, для выполнения расчётов используются сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения).

Использование в качестве единиц сравнения полных цен объектов будет некорректным, т.к. в общем случае объекты отличаются по площади. При принятии решений о заключении сделок по купле-продаже объектов жилой недвижимости участники рынка оперируют, как правило, удельными показателями их стоимости, приходящимися на единицу площади (руб./м<sup>2</sup>). Данный показатель является универсальным для рынка жилой недвижимости.

Таким образом, в качестве единицы сравнения Оценщиком выбрана стоимость 1 квадратного метра.

Применяя сравнительный подход к оценке, Оценщик должен скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому.

При расчёте в цены объектов-аналогов все корректировки вносятся от объекта-аналога к объекту оценки, таким образом, происходит «сглаживание отличий» в ценах.

Корректировки со знаком «-» являются понижающими, т.е. применяются к сопоставимым объектам в том случае, если оцениваемый объект хуже по тем или иным показателям сравнения.

Корректировки со знаком «+» являются повышающими, т.е. применяются к объектам-аналогам в том случае, если оцениваемый объект лучше по тем или иным показателям сравнения.

При отсутствии различий по элементам сравнения между оцениваемым объектом и объектом-аналогом корректировки не применяются, т.е. корректировка равна «0».

##### **Корректировка на торг**

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты.

Применение цен предложения является общераспространённой практикой в Российской Федерации. Например, в документе «Основные ошибки оценщиков при оценке объектов недвижимости, выявленные при экспертизе отчётов об оценке», подготовленном специалистами Росимущества, один из пунктов (№ 39) гласит: «Цены продаж (предложений) по приведённым объектам-аналогам не соответствуют приведённым в анализе рынка объекта оценки диапазонам».

С учётом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчёты дополнительную корректировку: «скидку на торг».

Наиболее оптимальным методом расчёта такой скидки является изучение истории продаж ряда объектов и сопоставление цен сделок с ценами предложения. К сожалению, применение данного метода крайне ограничено: профессиональные участники рынка неохотно предоставляют необходимую информацию.

Размер корректировки на уторговывание определяется на основании «Результатов опроса (в рамках реализации Проекта по сбору мнений банков-членов АБСЗ о величине основных рыночных показателей, непосредственно влияющих на рыночную стоимость предметов залога (по состоянию на 30.06.18 цифры получены для базового Северо-Западного региона)».<sup>1</sup>

**Таблица 4.1. Результаты опроса в рамках реализации Проекта по сбору мнений банков-членов АБСЗ о величине основных рыночных показателей**

Скидка на торг (продажа недвижимого имущества, вторичный рынок), %										
Сегменты	Нижняя граница интервала				Верхняя граница интервала				Среднее значение интервала	на 30.06.2018
	МИН	МАКС	СРЗНАЧ	МЕДИАНА	МИН	МАКС	СРЗНАЧ	МЕДИАНА		
Квартиры	0%	5%	3%	3%	4%	15%	9%	10%	6%	7%
Квартиры элитные	0%	10%	4%	3%	5%	20%	12%	15%	8%	9%
Апартаменты	0%	15%	5%	5%	5%	25%	12%	10%	8%	8%

Скидка на торг по договорам купли-продажи для стандартной жилой недвижимости находится в интервале от 0% до -15%, а в среднем составляет 6%.

#### **Дата продажи (предложения)**

Т.к. условия продажи Объекта оценки и объектов-аналогов типичные, то данная корректировка не вносится.

#### **Условия финансирования**

Т.к. права на Объект оценки и объекты-аналоги передаются при условии 100% оплаты, то данная корректировка не вносится.

#### **Условия продажи**

Т.к. условия продажи Объекта оценки и объектов-аналогов типичные, то данная корректировка не вносится.

#### **Вид использования**

Т.к. вид разрешенного использования у Объекта оценки и объектов-аналогов идентичный – жилая квартира, то данная корректировка не вносится.

#### **Вид сделки**

Встречная покупка - означает необходимость поиска иного жилья, взамен того, которое продается.

Прямая продажа - покупатель не связан ожиданием подбора иного жилья, взамен продаваемого.

В результате опроса представителей агентств недвижимости города Санкт-Петербург (агентство недвижимости «Аврора НДВ», телефон: (812) 640-05-25, «Новый Петербург», телефон: (812) 385-00-00, «Реал», телефон: (812) 579-99-07, (812) 327-27-95, «Александр Недвижимость», телефон: (812) 327-16-16, «Жилищный вопрос», телефон: (812) 921-56-66) оценщиком было выявлено, что данная поправка составляет:

- Прямая продажа - 0%;
- Встречная покупка подобрана - 3%;
- Встречная покупка не подобрана - 5%.

#### **Местоположение**

Главный критерий – одинаковые по всем характеристикам квартиры, находящиеся в разных районах города могут сильно отличаться по цене. Влияние на цены оказывает удаленность жилья от центра города, престижность района, местоположение дома, транспортное сообщение, доступность станции метро, инфраструктура, экология. При выборе объектов-аналогов оценщик исходит из того, чтобы объекты располагались максимально близко к друг к другу и имели сопоставимое окружение.

<sup>1</sup> Источник: Ассоциация Банков Северо-Запада, сайт: <http://www.nwab.ru/commitets/single/commitets/3161>

**Общая площадь (фактор масштаба)**

На рынке жилой недвижимости существует правило: чем меньше площадь, тем выше цена 1 квадратного метра, однокомнатные квартиры в пересчете на метры стоят дороже, чем 3 - 4 комнатные. Объяснение простое – чем меньше объект (он дешевле «целиком»), тем большему количеству покупателей он доступен. Так как оценщик производит расчёты по 1 кв. м общей площади квартир, различие в площади является существенным фактором стоимости. Согласно данным «Справочника Оценщика» корректировка на площадь:

Массовое современное жилье. Жилье повышенной комфортности.а						
Общая площадь объекта оценки.а	Общая площадь объекта-аналога.а					
площадь, кв. м.а	менее 30.а	30-50.а	50-65.а	65-90.а	90-120.а	более 120.а
менее 30.а	1.а	1,07.а	1,15.а	1,23.а	1,32.а	1,36.а
30-50.а	0,94.а	1.а	1,08.а	1,16.а	1,24.а	1,27.а
50-65.а	0,87.а	0,92.а	1.а	1,07.а	1,14.а	1,18.а
65-90.а	0,81.а	0,86.а	0,94.а	1.а	1,07.а	1,10.а
90-120.а	0,76.а	0,81.а	0,88.а	0,94.а	1.а	1,03.а
более 120.а	0,74.а	0,79.а	0,85.а	0,91.а	0,97.а	1.а

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2016, Том IV Жилая недвижимость, стр.184,

Проведён опрос представителей агентств недвижимости города Санкт-Петербург (агентство недвижимости «Аврора НДВ», телефон: (812) 640-05-25, «Новый Петербург», телефон: (812) 385-00-00, «Реал», телефон: (812) 579-99-07, (812) 327-27-95, «Александр Недвижимость», телефон: (812) 327-16-16, «Жилищный вопрос», телефон: (812) 921-56-66) на изучение приведённой информации. Участники опроса согласились с приведёнными данными, как адекватными и соответствующими рынку. Однако, если объекты аналоги сопоставимы по планировке и типу, расположены в жилых домах одной серии, то различие в площади до 5 кв.м, не оказывает влияния общую стоимость (принимается как погрешность измерения). При выборе объектов-аналогов оценщик руководствуется тем, чтобы объекты имели максимально сопоставимую площадь.

**Площадь кухни, кв.м.**

Данная поправка вносится, если площадь кухни оцениваемого объекта отклоняется от площади кухни аналога более чем на 1 кв. м.

В результате опроса представителей агентств недвижимости города Санкт-Петербург (агентство недвижимости «Аврора НДВ», телефон: (812) 640-05-25, «Новый Петербург», телефон: (812) 385-00-00, «Реал», телефон: (812) 579-99-07, (812) 327-27-95, «Александр Недвижимость», телефон: (812) 327-16-16, «Жилищный вопрос», телефон: (812) 921-56-66) Оценщиком было выявлено, что величина данной поправки составляет 0,5% за каждый метр превышения площади кухни Объекта оценки над соответствующим показателем объекта-аналога или наоборот.

**Этаж**

Этажное расположение квартиры учитывается в следующих трех интервалах: первый этаж; этаж кроме первого и последнего; последний этаж. Последние этажи меньше ценятся из-за часто протекающих крыш, отсутствия лифта, как правило, в «хрущевках» и «брежневках», или даже при его наличии, отсутствие возможности производить грузовые перевозки, а также возможны регулярные поломки лифта. Минусом первых этажей являются решетки на окнах, отсутствие балконов и лоджий, а также психологическое ощущение незащищенности. Согласно данным «Справочника Оценщика» корректировка на этажное расположение:

Наименование.а	Среднее значение.а	Доверительный интервал.а		Расширенный интервал.а	
Отношение удельной цены квартиры на 1 этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже.а	0,93.а	0,92.а	0,94.а	0,85.а	0,98.а
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже.а	0,94.а	0,94.а	0,95.а	0,90.а	0,98.а

Источник: Справочник оценщика недвижимости, Том 1, стр. 209-211

Проведён опрос представителей агентств недвижимости города Санкт-Петербург на изучение приведённой информации. Результаты опроса риэлторов в отношении размера корректировки на этажность представлены ниже:

Наименование агентства недвижимости	Телефон	Величина скидки, %		Средняя величина скидки, %
		min	max	
«Аврора НДВ»	(812) 640-05-25	5	7	6
«Новый Петербург»	(812) 385-00-00	4	6	5
«Реал»	(812) 579-99-07; (812) 327-27-95	6	8	7
«Александр Недвижимость»	(812) 327-16-16	5	7	6
«Жилищный вопрос»	(812) 921-56-66	4	6	5
Среднее значение по выборке (округленно):				6

Источник: Опрос агентств недвижимости города Санкт-Петербурга

### Материал стен

Дороже будет стоить кирпичный или монолитный дом облицованный кирпичом, дешевле - панельный. Причина - у таких домов разные показатели звукоизоляции, теплопроводности стен и т. д. Квартиры в новостройках Санкт-Петербурга, находящихся на высокой стадии готовности, или уже сданные, ценятся более высоко, их стоимость может быть существенно выше, чем у квартир в домах, которые только начинают строиться. Согласно данным «Справочника Оценщика» корректировка на материал стен:

Наименование	Среднее значение	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
		min	max	min	max
Отношение удельной цены квартиры в доме с панельными стенами к удельной цене квартиры в доме с кирпичными стенами	0,94	0,93	0,95	0,85	0,99

Источник: Справочник оценщика недвижимости, Том 1, стр. 209-211

Проведён опрос представителей агентств недвижимости города Санкт-Петербурга (агентство недвижимости «Аврора НДВ», телефон: (812) 640-05-25, «Новый Петербург», телефон: (812) 385-00-00, «Реал», телефон: (812) 579-99-07, (812) 327-27-95, «Александр Недвижимость», телефон: (812) 327-16-16, «Жилищный вопрос», телефон: (812) 921-56-66) на изучение приведённой информации. Участники опроса согласились с приведёнными данными, как адекватными и соответствующими рынку.

### Состояние отделки

Немаловажный фактор, в виду дороговизны проведения ремонта. Поэтому квартира после капитального ремонта будет стоить заметно дороже точно такой же, но без ремонта. Многие компании устанавливают расценки на ремонт квартир в Санкт-Петербурге в зависимости от вида ремонта: «эконом-класс», «комфорт» и «элитный» («люкс»). В действительности грань между этими видами ремонта очень условна. На основании опроса строительных и отделочных фирм города Санкт-Петербурга («Сфера комфорта», телефон: (812) 989-11-90, сайт: <http://www.remont-otdelka-spb.com>, «Ремстарт», телефон: (812) 943-30-80, сайт: <http://www.remstart.ru>) был определён диапазон цен на различные виды отделки помещений (жилых квартир).

Сопоставимый объект → Объект-оценки ↓	Без-отделки «серый-ключ» (1 кв.м./руб.)	Требуется-капитальный-ремонт (1 кв.м./руб.)	Под-чистовую-отделку «белый-ключ» (1 кв.м./руб.)	Требуется-косметический-ремонт (1 кв.м./руб.)	Хорошее-(не-требуется-ремонт) (1 кв.м./руб.)	Евроремонт-(повышенное-качество-отделки) (1 кв.м./руб.)	Эксклюзивный-евроремонт-(дизайнерский) (1 кв.м./руб.)
Без-отделки «серый-ключ» (1 кв.м./руб.)	0	-1-500	-3-000	-6000	-9000	-15-000	-19-500
Требуется-капитальный-ремонт (1 кв.м./руб.)	1-500	0	-2-000	-5-000	-8-000	-14-000	-18-000
Под-чистовую-отделку «белый-ключ» (1 кв.м./руб.)	3-000	2-000	0	-3-000	-6-000	-12-000	-16-500
Требуется-косметический-ремонт (1 кв.м./руб.)	6-000	5-000	3-000	0	-3-000	-9-000	-13-500
Хорошее-(не-требуется-ремонт) (1 кв.м./руб.)	9-000	8-000	6-000	3-000	0	-6-000	-10-500
Евроремонт-(повышенное-качество-отделки) (1 кв.м./руб.)	15-000	14-000	12-000	9-000	6-000	0	-4-500
Эксклюзивный-евроремонт-(дизайнерский) (1 кв.м./руб.)	19-500	18-000	16-500	13-500	10-500	4-500	0

Цены были озвучены как средние (без индивидуальных потребностей) в расчете руб. за 1 кв.м помещения.

### Видовые характеристики квартиры

Вид из окон производит иногда мощнейшее впечатление на покупателя. Это, прежде всего, панорамные виды на памятники архитектуры и природные красоты, такие как парки и реки. Спросом пользуются квартиры с видом на Исаакиевский, Смольный и Казанский соборы, мосты, Петропавловскую крепость, стрелку Васильевского острова и другие достопримечательности, символизирующие Санкт-Петербург.

При выборе объектов-аналогов оценщик исходит из того, чтобы видовые характеристики квартир были сопоставимы.

### Наличие балкона (лоджии)

Отсутствие балкона или лоджии, отрицательно сказывается на стоимости квартиры. По мнению профессиональных участников рынка недвижимости, предпочтение у покупателей типового жилья всегда отдаются квартирам с балконом или лоджией. По этой причине произведён опрос и получены следующие результаты:

Наименование агентства недвижимости	Телефон	Величина скидки, %		Средняя величина скидки, %
		min	max	
«Аврора НДВ»	(812) 640-05-25	2	4	3
«Новый Петербург»	(812) 385-00-00	4	6	5
«Реал»	(812) 579-99-07, (812) 327-27-95	3	5	4
«Александр Недвижимость»	(812) 327-16-16	2	4	3
«Жилищный вопрос»	(812) 921-56-66	4	6	5
<b>Среднее значение по выборке (округленно):</b>				<b>4</b>

Источник: Опрос агентств недвижимости города Санкт-Петербурга

### Наличие мебели

Наличие мебели/встроенной техники влияет на стоимость недвижимости. В результате изучения предложений, полностью меблированных/частично меблированных было выяснено, что данное улучшение повышает стоимость объекта в среднем на 3-5%. Мебель/техника, установленная в оцениваемой квартире, при определении её рыночной стоимости не учитывается.

### **Весовые коэффициенты аналогов**

Т.к. вследствие внесения оценочных корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается, то для определения средней взвешенной величины рыночной стоимости 1 м<sup>2</sup> оцениваемых площадей оценщик рассчитал весовые коэффициенты для объектов-аналогов пропорционально величине внесённых корректировок (общей валовой коррекции) по каждому аналогу, используя формулу:

$$K = (1 - M / S) / (N - 1), \text{ где}$$

- **K** – весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;
- **M** – сумма взятых по модулю корректировок, без учёта корректировки на торг в силу того, что она не отражает различия объекта оценки от объектов аналогов (общая валовая коррекция), введённых по рассматриваемому объекту-аналогу;
- **S** – сумма взятых по модулю корректировок (чистых валовых коррекций) по всем использованным объектам-аналогам;
- **N** – количество объектов-аналогов, участвующих в расчётах.

### **Значения общей площади, используемые в расчётах**

При расчётах использовалась площадь объекта оценки без учёта летних помещений (в соответствии с Жилищным Кодексом РФ). Площадь объектов-аналогов была уменьшена на величину площади балконов и лоджий (при их наличии).

## 4.5.3 Итоговая таблица расчёта рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода

<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог №1</i>	<i>Аналог №2</i>	<i>Аналог №3</i>	<i>Аналог №4</i>	<i>Аналог №5</i>
<b>Адрес</b>	город Санкт-Петербург, проспект Маршала Жукова, дом 34, корпус 1, литера Д, квартира 626	г. Санкт-Петербург, пр-кт Маршала Жукова, д. 30, к. 2	г. Санкт-Петербург, Ленинский пр-кт, д. 110, к. 1	г. Санкт-Петербург, Дачный пр-кт, д. 3, к. 7	г. Санкт-Петербург, Дачный пр-кт, д. 9, к. 2	г. Санкт-Петербург, ул. Морской Пехоты, д. 10, к. 1
<b>Общая площадь, м<sup>2</sup></b>	32,6	30	32,3	34,5	31	32,6
<b>Цена предложения, руб.</b>	-	3 650 000	3 550 000	4 050 000	3 800 000	3 500 000
<b>Цена за 1 м<sup>2</sup>, руб.</b>		<b>121 667</b>	<b>109 907</b>	<b>117 391</b>	<b>122 581</b>	<b>107 362</b>
<b>Корректировка на торг</b>						
Корректировка		-3%	-3%	-3%	-3%	-3%
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		<b>118 017</b>	<b>106 610</b>	<b>113 870</b>	<b>118 903</b>	<b>104 141</b>
<b>Дата продажи (предложения)</b>						
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		118 017	106 610	113 870	118 903	104 141
<b>Передаваемые имущественные права</b>						
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		118 017	106 610	113 870	118 903	104 141
<b>Ограничения (обременения)</b>						
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		118 017	106 610	113 870	118 903	104 141
<b>Условия финансирования</b>						
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		118 017	106 610	113 870	118 903	104 141
<b>Условия продажи</b>						
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		118 017	106 610	113 870	118 903	104 141

<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог №1</i>	<i>Аналог №2</i>	<i>Аналог №3</i>	<i>Аналог №4</i>	<i>Аналог №5</i>
<b>Вид использования</b>						
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		118 017	106 610	113 870	118 903	104 141
<b>Вид сделки</b>						
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		118 017	106 610	113 870	118 903	104 141
<b>Местоположение</b>						
Корректировка		0%	0%	0%	-3%	0%
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		118 017	106 610	113 870	<b>115 336</b>	104 141
<b>Удаленность от станции метро</b>						
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		118 017	106 610	113 870	115 336	104 141
<b>Этаж/Этажность</b>						
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		118 017	106 610	113 870	115 336	104 141
<b>Тип дома</b>						
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		118 017	106 610	113 870	115 336	104 141
<b>Наличие лифта</b>						
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		118 017	106 610	113 870	115 336	104 141
<b>Общая площадь квартиры, кв.м</b>						
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		118 017	106 610	113 870	115 336	104 141
<b>Площадь кухни, кв.м</b>						
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		118 017	106 610	113 870	115 336	104 141
<b>Вид из окна</b>						
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%

<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог №1</i>	<i>Аналог №2</i>	<i>Аналог №3</i>	<i>Аналог №4</i>	<i>Аналог №5</i>
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		118 017	106 610	113 870	115 336	104 141
<b>Наличие балкона (лоджии)</b>						
Корректировка		-2%	0%	-2%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		<b>115 656</b>	106 610	<b>111 592</b>	115 336	104 141
<b>Тип санузла</b>						
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		115 656	106 610	111 592	115 336	104 141
<b>Состояние отделки</b>						
Корректировка		-3 000 руб./м <sup>2</sup>	0 руб./м <sup>2</sup>	-3 000 руб./м <sup>2</sup>	0 руб./м <sup>2</sup>	-3 000 руб./м <sup>2</sup>
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		<b>112 656</b>	106 610	<b>108 592</b>	115 336	<b>101 141</b>
<b>Мебель</b>						
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		112 656	106 610	108 592	115 336	101 141
Общая валовая коррекция, %		7	3	8	6	6
<b>Весовые коэффициенты</b>		19%	22%	19%	20%	20%
<b>Взвешенные значения</b>		21 405	23 454	20 633	23 067	20 228
<b>Стоимость 1 м<sup>2</sup> объекта оценки, руб.</b>				<b>108 787</b>		
<b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб.</b>				3 546 456		
<b>Затраты на согласование перепланировки, руб.</b>				50 000		
<b>Рыночная стоимость объекта оценки с учётом затрат на согласование перепланировки, руб.</b>				<b>3 496 456</b>		

## 5 Согласование результатов расчётов различными подходами и Заключение об итоговой величине рыночной стоимости

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени её достоверности. Для определения итоговой величины стоимости используется метод средневзвешенного значения.

Поскольку в своих расчётах Оценщик исключил затратный и доходный подходы к оценке, весовая доля сравнительного подхода принята за единицу.

Наименование подхода	Значение	Удельный вес	Удельное значение
Затратный подход	0	0,00	-
Сравнительный подход	3 496 456	1,00	3 496 456
Доходный подход	0	0,00	-
<b>Рыночная стоимость объекта, руб.</b>			<b>3 496 456</b>

В результате проведённого анализа и расчётов с использованием изложенных методик оценки жилой недвижимости, Оценщик определил итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки с учётом ограничительных условий и сделанных допущений:

### **Рыночная стоимость Объекта оценки**

**по состоянию на 21 января 2020 г.**

**составляет (округлённо)**

**3 496 000 руб. (Три миллиона четыреста девяносто шесть тысяч рублей),**

**что по курсу Банка России на дату оценки (61,4654 руб./долл. США)**

**составляет (округлённо)**

**\$56 900 (Пятьдесят шесть тысяч девятьсот долларов США).**

## 6 Расчёт ликвидационной стоимости объекта оценки

Согласно п. 9 ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости», **ликвидационная стоимость объекта оценки** – 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 совершать 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.

На основании Федерального стандарта оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО №12)» от 17.11.2016 г. п. II, пп 6: К факторам, оказывающим влияние на величину ликвидационной стоимости, относятся:

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

При определении ликвидационной стоимости в качестве фактора вынужденной продажи объекта оценки и при выборе срока экспозиции следует рассматривать условия реализации объекта оценки, соответствующие процедурам обращения взыскания на предмет залога, установленным действующим на дату оценки законодательством или предусмотренным договором. Соответственно, величина стоимости предоставленного в залог имущества должна превышать величину кредита и упущенную выгоду банка. Задачей является определение такой стоимости, которая, с одной стороны будет являться адекватной рыночной стоимости, с другой стороны, в случае невозвращения кредита, позволит банку быстро реализовать заложенное имущество. Соответственно, объявленная цена должна позволить привлечь покупателей, т.е. должна быть ниже рыночной, но в то же время не должна быть необоснованно заниженной.

Для определения ликвидационной стоимости имущества Оценщиком был выбран метод, предложенный Валерием Галасюком (*Источник: Галасюк В.В. «Методические рекомендации по оценке имущества и имущественных прав в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции» Украина, Консалтинговая группа «КАУПЕРВУД», 2003 г.*), применяемый для расчета ликвидационной стоимости в России, Украине и других странах. По этому методу ликвидационная скидка определяется по принципу безубыточной реализации товара по цене ниже его рыночной стоимости. Согласно этому принципу убытки продавца должны быть компенсированы доходами от размещения денежных средств, полученных от реализации, в меньшем объеме, но раньше по времени.

**Ликвидационная стоимость** объекта определяется на основе его рыночной стоимости по формуле:

$$V_L = V_m \times k_L = \frac{V_m}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^{t_d \times m}} \times K_e,$$

где

- $V_L$  – ликвидационная стоимость объекта оценки, соответствующая фиксированному периоду ( $t_f$ ) его экспозиции, ден. ед.;
- $V_m$  – рыночная стоимость объекта оценки, ден. ед.;
- $k_L$  – коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта оценки;
- $i$  – годовая ставка дисконта (выраженная как десятичная дробь);
- $m$  – периодичность начисления процентов;
- $t_d$  – период дисконтирования, лет;
- $K_e$  – коэффициент эластичности, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта оценки.

Определение расчётных параметров происходит поэтапно:

- Первым этапом определения ликвидационной стоимости объекта оценки является определение **рыночной стоимости**  $V_m$  согласно требованиям действующего законодательства. Согласно расчётам, произведенным выше, рыночная стоимость объекта, составляет **3 496 456 руб.**
- Вторым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение **разумно долгого периода экспозиции**  $t_r$  – периода экспозиции объекта в условиях, когда он предложен по цене, соответствующей его рыночной стоимости, на открытом конкурентном рынке, который является разумно долгим с точки зрения типичного продавца данного типа объектов. Разумно долгий период экспозиции может быть определён исходя из имеющей рыночной информации или путем опросов операторов соответствующих рынков, специалистов и т.п. Для оцениваемого имущества определенного Оценщиком ранее как ликвидного со средним показателем ликвидности, данный срок экспозиции объекта по рыночной стоимости устанавливается равным **3 месяцам.**

- Третьим этапом определения ликвидационной стоимости объекта является установление **фиксированного (сокращенного) срока экспозиции**  $t_f$  - срока реализации объекта по ликвидационной стоимости). Установленный сокращенный срок экспозиции принимается Оценщиком согласно заданию на оценку и составляет **1 мес.**
- Четвертым этапом определения ликвидационной стоимости является вычисление **периода дисконтирования**  $t_d = t_r - t_f = 3 - 1 = 2 \text{ мес.} = 0,17 \text{ года}$ .
- Пятым этапом определение ликвидационной стоимости объекта является определение **годовой ставки дисконта**  $i$ , используемой при расчете ликвидационной стоимости. Исходя из того, что объект оценки будет являться объектом залога (залогодержателем выступает банк), ставка дисконтирования как минимум должна быть равна ставке доходности по ипотечным кредитам физическим лицам в коммерческом банке. По данным Бюллетеня банковской статистики № 12 за декабрь 2019 года. (<http://www.cbr.ru/publ/?PrId=bbs>) средневзвешенная процентная ставка по жилищным кредитам в рублях для физических лиц составляет **9,40%**.
- Шестым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение периодов начисления процентов в течение года ( $m$ ), которое для унификации расчетов принимается равным **12**.
- Седьмым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение коэффициента  $K_e$ , учитывающего влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта. Учитывая ситуацию, сложившуюся на открытом рынке объектов, подобных объекту оценки, количество покупателей на дату оценки **среднее**, степень специализации объекта оценки - **незначительная**, подтип спроса - **слабо-эластичный**. В соответствии со следующей таблицей (источник - Галасюк В.В. «Методические рекомендации по оценке имущества и имущественных прав в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции» Украина, Консалтинговая группа «КАУПЕРВУД», 2003) коэффициент  $K_e$ , учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость будет равен **0,85**.

Таблица для определения коэффициента  $K_e$ 

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса	Значение коэффициента $K_e$
Значительное	Незначительная	Абсолютно эластичный	1
	Средняя	Сильно-эластичный	1
	Значительная	Средне-эластичный	0,94
Среднее	Незначительная	Слабо-эластичный	0,85
	Средняя	С единичной эластичностью	0,76
	Значительная	Слабо-неэластичный	0,68
Незначительное	Незначительная	Средне-неэластичный	0,46
	Средняя	Сильно-неэластичный	0,16
	Значительная	Абсолютно неэластичный	*

- Восьмым этапом определения ликвидационной стоимости объекта оценки является определение коэффициента соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта оценки  $k_L$ , которое осуществляется с использованием результатов выполненных этапов:

$$k_L = \frac{1}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^{t_d \times m}} = 0,85 / (1 + 0,0009 / 12)^{0,17 \times 12} = 0,80$$

- К полученному коэффициенту необходимо добавить дополнительные расходы на переоформление прав, административные издержки, комиссионные выплаты посредникам, оценщикам, консультантам, задействованным в процессе реализации залога. По мнению оценщика, а также на основании информации, полученной от страховых и риэлторских компаний, подобные расходы на реализацию объекта составляют 4% от его рыночной стоимости.
- Девятым, заключительным этапом определения ликвидационной стоимости объекта является непосредственное вычисление его ликвидационной стоимости путём умножения рыночной стоимости объекта  $V_m$  на коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта  $k_L$ , уменьшенный на величину дополнительных расходов на реализацию:

$$3\,496\,456 \times 0,80 \times (1 - 0,04) = 2\,809\,053$$

**Ликвидационная стоимость Объекта оценки  
по состоянию на 21 января 2020 г.  
составляет (округлённо)  
2 809 000 руб. (Два миллиона восемьсот девять тысяч рублей),  
что по курсу Банка России на дату оценки (61,4654 руб./долл. США)  
составляет (округлённо)  
\$45 700 (Сорок пять тысяч семьсот долларов США).**

## 7 Фотографии объекта оценки

Фото 1. Фасад здания



Фото 2. Табличка с номером дома



Фото 3. Прилегающая территория



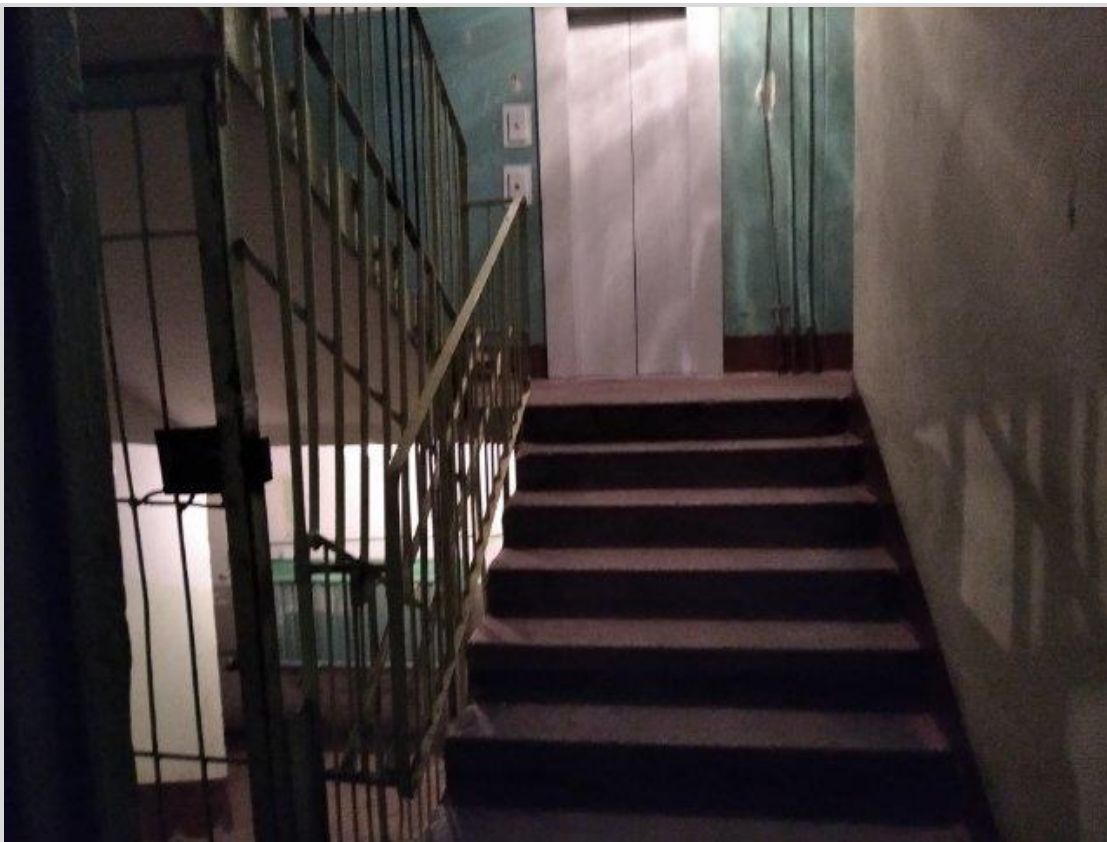
Фото 4. Прилегающая территория



**Фото 5. Дверь в подъезд**



**Фото 6. Подъезд, лифт**



**Фото 7. Подъезд**



**Фото 8. Подъезд, мусоропровод**



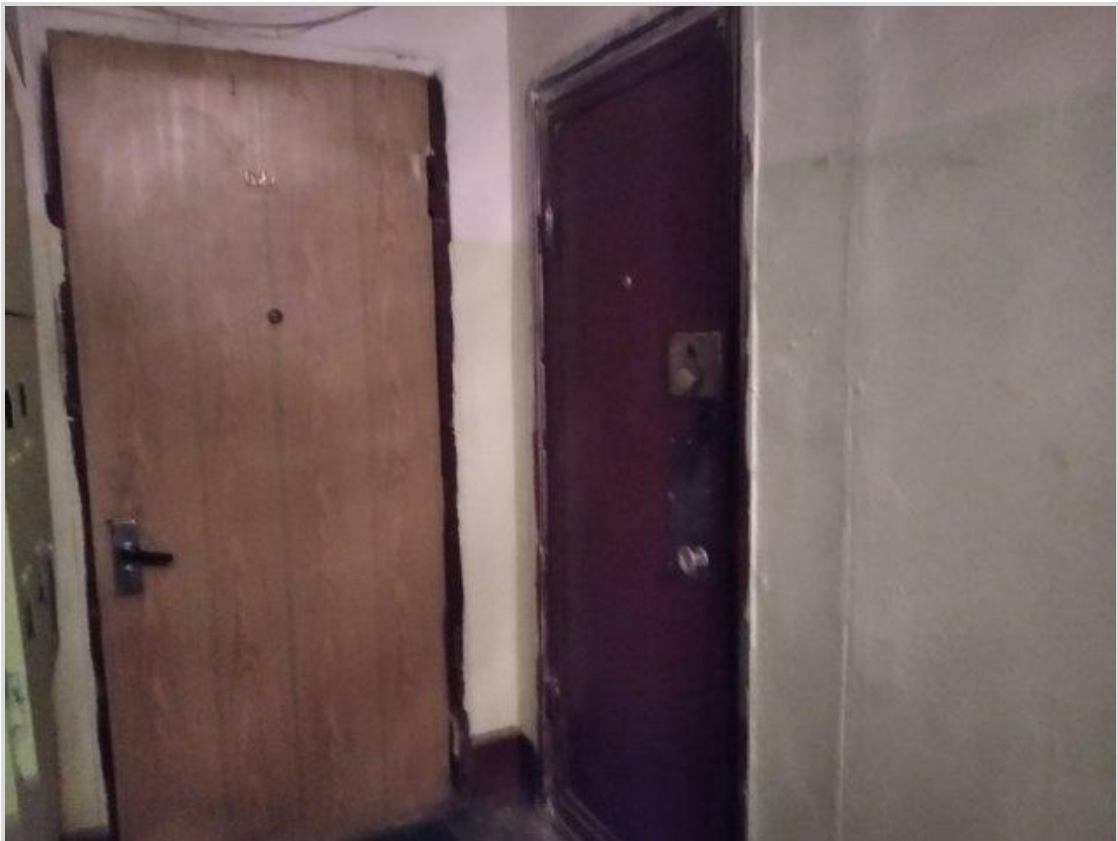
Фото 9. Подъезд



Фото 10. IMG\_20200120\_192308.jpg



**Фото 11. Входная дверь**



**Фото 12. Коридор №1**



**Фото 13. Коридор №1**



**Фото 14. Коридор №1**



**Фото 15. Туалет №6**



**Фото 16. Ванная №5**



Фото 17. Ванная №5



Фото 18. Кухня №4



Фото 19. Кухня №4



Фото 20. Кухня №4



Фото 21. Комната №2



Фото 22. Комната №2



Фото 23. Комната №2



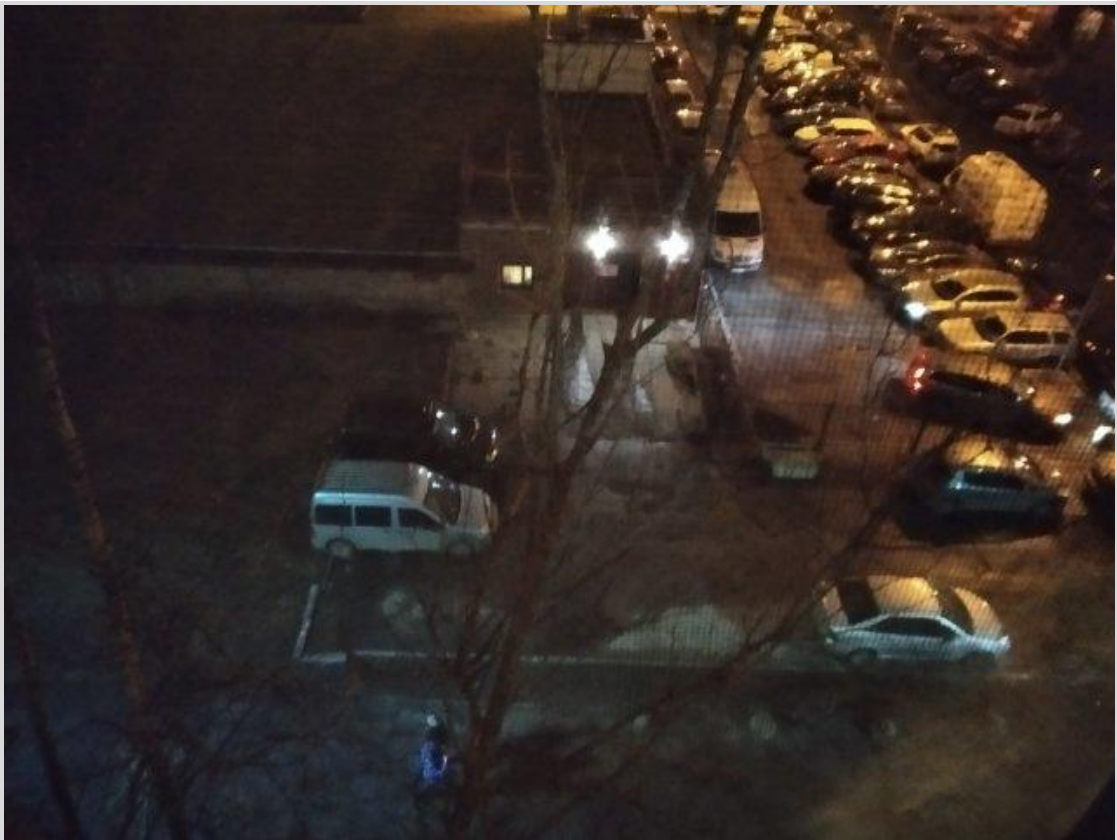
Фото 24. Вид из окна



**Фото 25. Вид из окна**



**Фото 26. Вид из окна**



## 8 Копии объявлений о продаже объектов-аналогов

Аналог № 1 [https://www.emls.ru/fullinfo/1/1612536.html?source=vas\\_map](https://www.emls.ru/fullinfo/1/1612536.html?source=vas_map)


emls.ru/fullinfo/1/1612536.html?source=vas\_map#photo2

Яндекс Купить однокомна...

Квартиры в Кировском


- Дома и Участки
- Коттеджные поселки
- Коммерческая продажа
- Коммерческая аренда
- Бизнес-центры
- Торговые комплексы
- Зарубежная недвижимость
- Цены на недвижимость
- Оценка квартиры
- Фотокаталоги
- Как добавить объект
- Ипотека

**ОБЪЕКТЫ ДНЯ**



1 к. кв., пешком 7 мин от метро 5 450 000 руб.  
[Все «объекты дня»](#)

**АГЕНТ ДНЯ**



**Михайлова Алла Владимровна**

**EMLS ID:** 1612536  
**Даты:** введена 16.12.2019, изменена 03.01.2020  
**Адрес:** Санкт-Петербург адм.ц., Кировский Маршала Жукова пр., 30к2  
**Метро:** Ленинский пр. < 2170 м.  
**Кол-во комнат:** 1  
**Тип сделки:** Прямая продажа


**Цена:** 3 650 тыс.руб. (122 тыс.руб./м<sup>2</sup>)

**Собственность:** Частная  
**Планировка:** Изолированная  
**Общая пл.:** 30.00 м<sup>2</sup>  
**Жилая пл.:** 15.00 м<sup>2</sup>  
**Пл.комнат:** 15 м<sup>2</sup>  
**Кухня:** 7.00 м<sup>2</sup>  
**Прихожая:**  
**Коридор:**  
**Здание:** Панельный  
**Этаж:** этаж 10/12; лифт  
**Телефон:**  
**Санузел:** Раздельный  
**Балкон:** Балкон  
**Пол:** Ламинат  
**Ремонт:** Евроремонт  
**Ванна:** Отдельная  
**Гор.вода:** Теплоцентр  
**Мусоропровод:** Есть  
**Вход:** Со двора  
**Вид из окон:** Во двор  
**Плита:** электрическая

+7 911 150-60-75  
СМС и сообщения доставлены не будут, звоните

+7 812 627-02-04


Недвижимость Петербурга



Ежемесячный платеж  
**от 21 180 Р**

\* Праздничный расчет

Рассчитай ипотеку с ЦИАН!



emls.ru

**Примечание**

Продаем шикарную квартиру в Кировском районе города..В квартире выполнен ремонт , только старые но покрашенные окна(в общем и целом симпатично нигде не дуэт).Все что вы видите на фото остаётся по желанию ВАМ,т.к.ремонтили с расчетом оставить новым владельцам максимально удобное и комфортное жилье (на цену не влияет).Рядом с домом вся необходимая инфраструктура:это садики,школы,магазины,парки,кинотеатры, транспорт в 2022 году прямо у дома откроют метро,метро ленинский проспект в 10м пешком.Прямая продажа.Звоните.....


Аналог № 2 [https://www.emls.ru/fullinfo/1/1600690.html?source=vas\\_map](https://www.emls.ru/fullinfo/1/1600690.html?source=vas_map)

emls.ru/fullinfo/1/1600690.html?source=vas\_map

Яндекс Купить однокомна...


Дома и Участки  
Коттеджные поселки  
Коммерческая продажа  
Коммерческая аренда  
Бизнес-центры  
Торговые комплексы  
Зарубежная недвижимость  
Цены на недвижимость  
Оценка квартиры  
Фотокаatalogи  
[Как добавить объект](#)  
Ипотека

**ОБЪЕКТЫ ДНЯ**



[Здание пос. Свердлова  
183 кв. м., 15500  
тыс. руб.](#)  
[Все «объекты дня»](#)

**АГЕНТ ДНЯ**



**EMLS ID:** 1600690  
**Даты:** введена 22.11.2019, изменена 13.01.2020  
**Адрес:** Санкт-Петербург адм.ц., Кировский Ленинский пр., 110к1  
**Метро:** Ленинский пр. < 1920 м.  
**Кол-во комнат:** 1  
**Тип сделки:** Встречка  
**Цена:** 3 550 тыс.руб. (110 тыс.руб./м<sup>2</sup>)  
**Собственность:** Приват  
**Планировка:**  
**Общая пл.:** 32.30 м<sup>2</sup>  
**Жилая пл.:** 17.80 м<sup>2</sup>  
**Пл.комнат:** 17.8 м<sup>2</sup>  
**Кухня:** 6.20 м<sup>2</sup>  
**Прихожая:**  
**Коридор:**  
**Здание:** Панельный  
**Этаж:** этаж 3/9; потолок 2.55 м.; лифт  
**Телефон:**  
**Санузел:** Раздельный  
**Балкон:**  
**Пол:**  
**Ремонт:** Косметический  
**Ванна:**  
**Гор.вода:** Теплоцентр  
**Мусоропровод:**  
**Вход:** Со двора  
**Вид из окон:**  
**Плита:**


**Примечание**

Уютная однокомнатная квартира, общей площадью 32,3 кв.м., вспомогательной площадью 14,5 кв.м. Расположена на 3 этаже девятиэтажного дома 1976гп., с хорошим видом из окна на Кронштадтскую площадь. До ст.м. Ленинский пр. 20 мин. ходьбы. Развитая инфраструктура, рядом "Максидом", "О Кей".

+7 981 130-56-29  
СМС и сообщения доставлены не будут, звоните

+7 812 321-65-40


Союз



Ежемесячный платеж  
**от 20 600 Р**

Рассчитай ипотеку с ЦИАНИ!

\* Предварительный расчет




Аналог № 3 [https://www.emls.ru/fullinfo/1/706642314.html?source=vas\\_map](https://www.emls.ru/fullinfo/1/706642314.html?source=vas_map)

emls.ru/fullinfo/1/706642314.html?source=vas\_map#photos2

Яндекс Купить однокомна...


Коттеджные поселки  
Коммерческая продажа  
Коммерческая аренда  
Бизнес-центры  
Торговые комплексы  
Зарубежная недвижимость  
Цены на недвижимость  
Оценка квартиры  
Фотокаatalogи  
[Как добавить объект](#)  
Ипотека

**ОБЪЕКТЫ ДНЯ**



[Аренда магазина 98 кв.м  
рядом с м. "Чернышевская"](#)  
[Все «объекты дня»](#)

**АГЕНТ ДНЯ**




**EMLS ID:** 706642314  
**Даты:** введена 05.12.2019, изменена 05.12.2019  
**Адрес:** Санкт-Петербург адм.ц., Кировский Дачный пр., 3к7  
**Метро:** Ленинский пр. (тр 5м) < 1900 м.  
**Кол-во комнат:** 1  
**Тип сделки:** Прямая продажа  
**Цена:** 4 050 тыс.руб. (117 тыс.руб./м<sup>2</sup>), возможна ипотека  
**Собственность:**  
**Планировка:**  
**Общая пл.:** 34.50 м<sup>2</sup>  
**Жилая пл.:** 19.00 м<sup>2</sup>  
**Пл.комнат:** 19.0 м<sup>2</sup>  
**Кухня:** 7.50 м<sup>2</sup>  
**Прихожая:**  
**Коридор:**  
**Здание:** Панельный (г.п. 1972; )  
**Этаж:** этаж 10/15; потолок 2.55 м.; 2 лифта  
**Телефон:**  
**Санузел:**  
**Балкон:** Лоджия  
**Пол:**  
**Ремонт:** Косметический  
**Ванна:**  
**Гор.вода:**  
**Мусоропровод:** Есть  
**Вход:**  
**Вид из окон:** Во двор  
**Плита:**

**Примечание**

Продаем видовую однокомнатную квартиру в шаговой доступности от метро. Дом находится внутри зеленого квартала -на краю Воронцовского сквера, тихое уютное место! Дом на один подъезд, два пассажирских лифта, большой холл на этаже, широкая лестница. Квартира в удовлетворительном состоянии, теплая, в комнате два радиатора, требует частичного ремонта(ванна), но вполне живая. Окна -стеклопакеты, лоджия имеет остекление, но старенькое, в прихожей имеется встроенный шкаф, антресоль. Прямая продажа, один собственник.

+7 981 680-37-47  
СМС и сообщения доставлены не будут, звоните


ID:1524724



Ежемесячный платеж  
**от 23 502 Р**

Рассчитай ипотеку с ЦИАНИ!

\* Предварительный расчет




Аналог № 4 [https://www.emls.ru/fullinfo/1/1562669.html?source=vas\\_map](https://www.emls.ru/fullinfo/1/1562669.html?source=vas_map)

emls.ru/fullinfo/1/1562669.html?source=vas\_map

Яндекс Купить однокомна...


Дома и Участки  
Коттеджные поселки  
Коммерческая продажа  
Коммерческая аренда  
Бизнес-центры  
Торговые комплексы  
Зарубежная недвижимость  
Цены на недвижимость  
Оценка квартиры  
Фотокаталоги  
Как добавить объект  
Ипотека

**ОБЪЕКТЫ ДНЯ**



Продаю Кузнецовская ул.11 S=178 кв.м. 26000 т.р.  
Все «объекты дня»

**АГЕНТ ДНЯ**



**EMLS ID:** 1562669  
**Даты:** введена 09.09.2019, изменена 19.01.2020  
**Адрес:** Санкт-Петербург адм.ц., Кировский Дачный пр., 9к2  
**Метро:** Ветеранов пр. 550 м.  
**Кол-во комнат:** 1  
**Тип сделки:** Прямая продажа

**Цена:** 3 800 тыс.руб. (123 тыс.руб./м<sup>2</sup>)

**Собственность:** Частная  
**Планировка:** Изолированная  
**Общая пл.:** 31.00 м<sup>2</sup>  
**Жилая пл.:** 18.00 м<sup>2</sup>  
**Пл.комнат:** 18 м<sup>2</sup>  
**Кухня:** 6.00 м<sup>2</sup>

**Прихожая:**  
**Коридор:**  
**Здание:** Крупно-панельн.; Корабль  
**Этаж:** этаж 4/9; лифт  
**Телефон:** Есть  
**Санузел:** Раздельный  
**Балкон:** Нет  
**Пол:** Линолеум  
**Ремонт:** Без ремонта  
**Ванна:** Отдельная  
**Гор.вода:** Теплоцентр  
**Мусоропровод:**  
**Вход:** Со двора  
**Вид из окон:** Во двор  
**Плита:** газовая


**Примечание**

Продаю квартиру в доме. Возможно прямая продажа. От метро пешком.

+7 981 960-61-90  
СМС и сообщения доставлены не будут, звоните


+7 812 313-29-89

МАКРОМИР НЕДВИЖИМОСТЬ



Ежемесячный платеж  
**от 22 051 Р**

Рассчитай ипотеку с ЦИАН!  
\* Предварительный расчет




Аналог № 5 [https://www.emls.ru/fullinfo/1/706655868.html?source=vas\\_map](https://www.emls.ru/fullinfo/1/706655868.html?source=vas_map)

emls.ru/fullinfo/1/706655868.html?source=vas\_map

Яндекс Купить однокомна...


Дома и Участки  
Коттеджные поселки  
Коммерческая продажа  
Коммерческая аренда  
Бизнес-центры  
Торговые комплексы  
Зарубежная недвижимость  
Цены на недвижимость  
Оценка квартиры  
Фотокаталоги  
Как добавить объект  
Ипотека

**ОБЪЕКТЫ ДНЯ**



12 360 Прямая продажа владение более 5 л. Парковка.  
Все «объекты дня»

**АГЕНТ ДНЯ**



**EMLS ID:** 706655868  
**Даты:** введена 12.01.2020, изменена 20.01.2020  
**Адрес:** Санкт-Петербург адм.ц., Кировский Морской пехоты ул., 10к1  
**Метро:** Автovo (пеш 20м) 1090 м.  
**Кол-во комнат:** 1  
**Тип сделки:** Встречка

**Цена:** 3 500 тыс.руб. (107 тыс.руб./м<sup>2</sup>)

**Собственность:**  
**Планировка:**  
**Общая пл.:** 32.60 м<sup>2</sup>  
**Жилая пл.:** 18.00 м<sup>2</sup>  
**Пл.комнат:** 18.00 м<sup>2</sup>  
**Кухня:** 6.00 м<sup>2</sup>

**Прихожая:**  
**Коридор:**  
**Здание:** Корабль (г.п. 1976; )  
**Этаж:** этаж 2/9; лифт  
**Телефон:**  
**Санузел:** Раздельный  
**Балкон:** Нет  
**Пол:**  
**Ремонт:** Косметический  
**Ванна:**  
**Гор.вода:** Теплоцентр  
**Мусоропровод:** Есть  
**Вход:**  
**Вид из окон:** Во двор  
**Плита:** газовая


**Примечание**

№1439710 К продаже предлагается 1-комнатная квартира, расположенная в Кировском районе, общая площадь составляет 32,6 кв.м, комната 17,9 кв.м, кухня 6,3 кв.м. Квартира расположена на 2 этаже 12 этажного дома. Санузел раздельный, окна выходят в тихий, зеленый двор.

+7 981 830-87-82  
СМС и сообщения доставлены не будут, звоните


+7 981 830-87-82

АЛЕКСАНДР-НЕДВИЖИМОСТЬ







Ежемесячный платеж  
**от 20 310 Р**

Рассчитай ипотеку с ЦИАН!  
\* Предварительный расчет



ID: 706655868

## 9 Документы на объект оценки

Договор №59657 передачи квартиры в собственность граждан от 08.04.2005

**ДУБЛИКАТ** 119

ДОГОВОР № 59657

ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ В СОБСТВЕННОСТЬ ГРАЖДАН  
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

восьмого апреля две тысячи пятого года

На основании Закона Российской Федерации "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" и Положения о приватизации жилищного фонда в Санкт-Петербурге АДМИНИСТРАЦИЯ КИРОВСКОГО РАЙОНА в лице ЗАМЕСТИТЕЛЯ ГЛАВЫ ГАВРИЛОВА ЕВГЕНИЯ ИВАНОВИЧА безвозмездно передает отдельную однокомнатную квартиру по адресу:  
**САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, Пр. Маршала Жукова, д.34, корп.1, кв.626.**  
в частную собственность граждан, проживающих в этой квартире, а граждане принимают

-----  
Цветков Владимир Николаевич (04.12.1959 г.р., паспорт

-----

Квартира расположена на 6 этаже 9-этажного ГАЗОБЕТОННОГО дома постройки 1976 г., общей площадью 32.60 кв.м., в том числе жилой площадью 18.00 кв.м., кухня площадью 6.30 кв.м., ванна - ЕСТЬ, балкона(лоджии) - НЕТ, лифт - ЕСТЬ.

**УСЛОВИЯ ПЕРЕДАЧИ**

1. Собственники жилых помещений владеют, пользуются и распоряжаются ими по своему усмотрению: вправе продать, сдать в аренду и совершать иные сделки, не противоречащие действующему законодательству. Они являются пользователями инженерного оборудования и мест общего пользования дома.
2. Собственники жилых помещений обязаны:
  - содержать жилые помещения в соответствии с действующими Правилами пользования жилыми помещениями, содержания дома и придомовой территории и использовать их в соответствии с их назначением;
  - в установленном порядке уплачивать налог на имущество, возмещать расходы на ремонт, эксплуатацию и содержание жилого помещения, а также соразмерно занимаемой площади - расходы на ремонт и обслуживание инженерного оборудования, мест общего пользования дома и содержание придомовой территории.
3. Администрация обязана обеспечить обслуживание и ремонт жилого дома в целом силами жилищно-эксплуатационных и ремонтно-строительных организаций, обслуживающих этот дом до начала приватизации, кроме тех квартир, собственники которых избрали иные организации для обслуживания этих квартир.
4. Право собственности на жилое помещение возникает с момента государственной регистрации договора передачи квартиры.

ТАКЖЕ

5. Настоящий договор составлен в 3 экземплярах, из которых один остается в делах администрации, второй остается в делах Главного управления Федеральной регистрационной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области, третий (иные) выдается(ются) гражданину(ам).

АДРЕСА СТОРОН

Администрации: 198095, С-ПЕТЕРБУРГ, пр-т СТАЧЕК, д.18  
Гражданина(ки): САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, Пр. Маршала Жукова, д.34, корп.1, кв.626

ПОДПИСИ

"Администрации"  
  
Е.И. ГАВРИЛОВ  
М.П.

"Гражданин"

Цветков Владимир Николаевич  
в лице представителя Токимой Андисы  
Иоселишвили, действующей по доверен-  
ности от 15.03.2005 № 3-848, удостове-  
ренной нотариусом Колпаковым В.В.  
(бланк 78 ВГ 807757)

Дубликат выдан 08.12.05 взамен утраченного и зарегистрирован  
в реестровой книге регистрации приватизированных квартир за  
№1126.

Подпись первого заместителя  
главы администрации



Е.И. Гаврилов

Директор Агентства



Л.Г. Бибикова

Свидетельство о государственной регистрации права от 06.05.2005

120

Взамен свидетельства  
серия № 78-AA № 643689  
от 06.05.2005

Майорова Е.Г.

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

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
**О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Объект недвижимости	Квартира	Кадастровый номер	Условный номер
Местонахождение (адрес)	г. Санкт-Петербург, проспект Маршала Жукова д.34 кор.1 кв.626		
Характеристика объекта	Этаж	6	Площадь, м <sup>2</sup> 32.6
	значение	Жилое	
Зарегистрированное право	частной собственности		
Правообладатели	Цветков Владимир Николаевич-04.12.1959 г.рожд.		
Основание возникновения права	Договор передачи квартиры в собственность граждан №59657 от 08.04.2005, Администрация Кировского района Санкт-Петербурга, зарег.		
Сведения об обременениях (ограничениях)	Не зарегистрировано		
Дата регистрации	06.05.2005	Регистрационный №	78-78-01/0237/2005-286
Дата выдачи повторного свидетельства	16.01.2006	Регистрационный № повторного свидетельства	78-78-01/0926/2005-100
Государственный регистратор	Майорова Е.Г.		Подпись

Серия 78—AA № 643689 \*



Выписка из ЕГРН от 15.01.2020

**ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ**  
(полное наименование органа регистрации прав)

Листов 1

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

На основании запроса от 14.01.2020 г., поступившего на рассмотрение 14.01.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение		(по объекту недвижимости)	
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего листов выписки:
15.01.2020	№ 78:001/002/2020-3192		
Кадастровый номер:		78:15:0008301:13610	
Номер кадастрового квартала:		78:15:0008301	
Дата присвоения кадастрового номера:		20.09.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		Санкт-Петербург, пр-кт Маршала Жукова, д.34, корпус 1, литера Д, кв 626	
Площадь, м²:		32,6	
Наименование:		Жилое помещение	
Назначение:		Жилое помещение	
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:		Этаж № 6	
Вид жилого помещения:		Квартира	
Кадастровая стоимость (руб.):		2923824,81	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположено объект недвижимости:		78:15:0008301:12290	
Вид разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям частного дома социального использования или иного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Ильин Александр Владимирович	
ИНЖЕНЕР П КАТЕГОРИИ		Скобелева В. В.	
(подпись)		(подпись, фамилия)	

**ДЕКАН**  
**МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБЩЕСТВЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "КАДЕТСКАЯ ШКОЛА № 13" ГОРОДА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА**  
13.01.2020

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

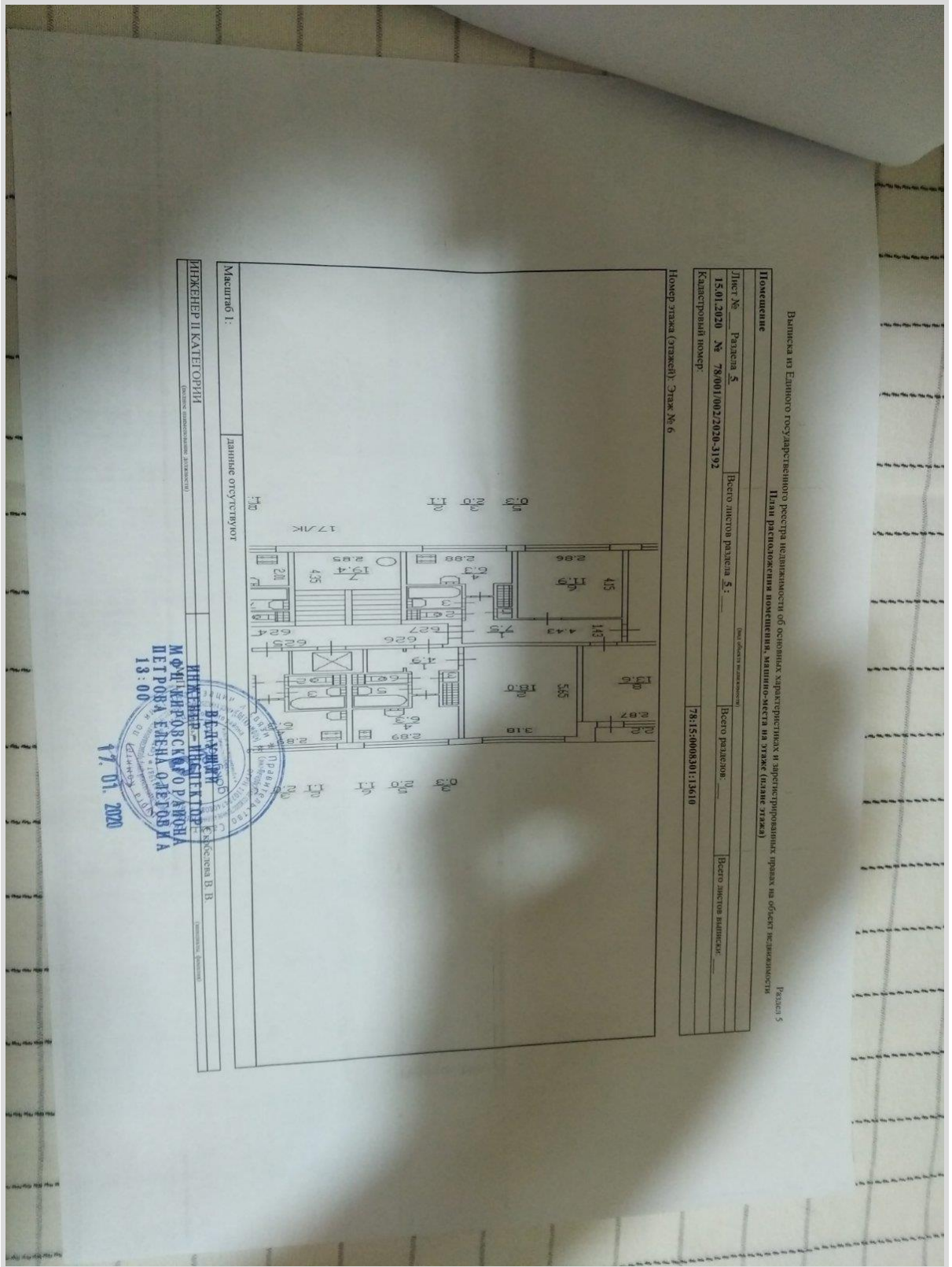
Лист 2

Номер строки	Идентификационный номер объекта недвижимости	Всего листов выписки	Всего листов выписки
1	78:15/001/002/2020-31/02	2	2
2	78:15/000/0301:13610		

№ п/п	Сведения о зарегистрированных правах	Сведения о зарегистрированных правах
1	Правообладатель (правообладатели)	1.1 Шестов Владимир Николаевич, дата рождения: 04.12.1959, гражданство: Российский
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1 Собственность, № 78-78-01/0237/2005-286 от 06.05.2005
3	Документы-основания:	3.1 Сведения не предоставляются
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	4.1 Сведения отсутствуют
5	Сведения о наличии фактов обременения объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	5.1 Сведения отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав (без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа):	6.1 Сведения отсутствуют

ИНЖЕНЕР II КАТЕГОРИИ  
Колесникова В. В.

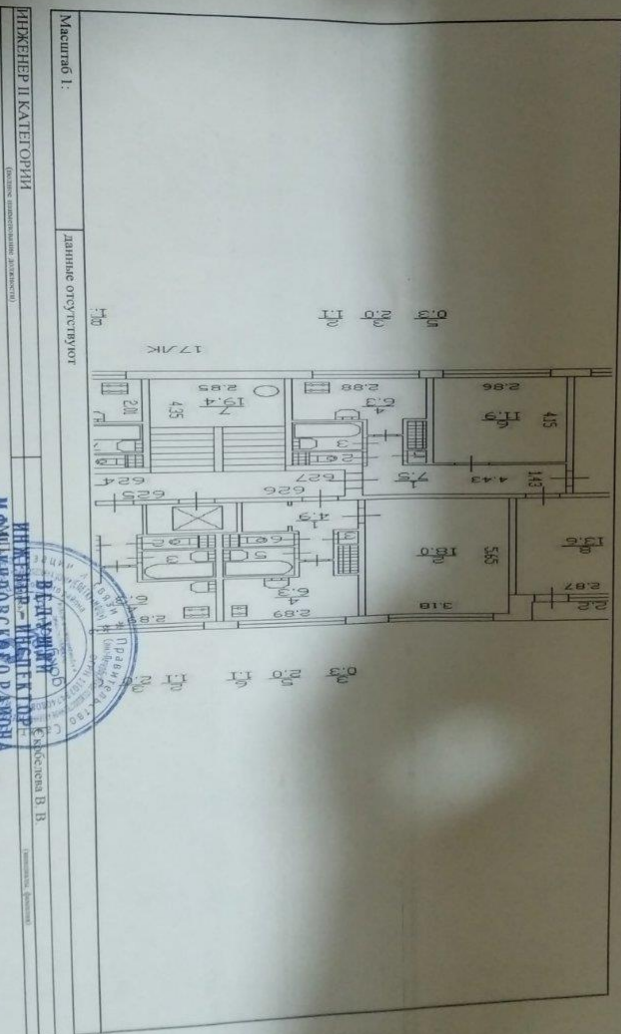
ИНЖЕНЕР - ИНСПЕКТОР  
 М.Ф.Ц. КИРОВСКОГО РАЙОНА  
 ПЕТРОВА ЕВГЕНИЙ ЛЕВОВИЧ  
 13:00



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
План реконструкции помещений, машино-места на этаже (далее - этаж)

Лист №	Раздел 5	Всего листов раздела 5:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
15.01.2020	№ 78/001/002/2020-3192			
Кадестровый номер:		7815:0000301:13610		

Номер этажа (этажей): Этаж № 6



ИНЖЕНЕР-ПЛАНИРОВЩИК  
М.Ф.И. КУЯНОВ С.В.  
М.Ф.И. ПЕТРОВА Е.А.  
17.01.2020



## 10 Документы оценщика

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 007173-1 « 29 » марта 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан **Куянову Сергею Вадимовичу**

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

от « 29 » марта 2018 г. № 57

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 29 » марта 2021 г.

АО «Орион», Москва, 2018 г., «Б» Лицензия № 05-05-09/003 ФНС РФ, ТЗ № 160, Тел.: (495) 726-47-42, www.opdon.ru



*в интересах оценщиков!*

Ассоциация  
«Саморегулируемая организация оценщиков  
«ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»

109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 1  
(495) 626-29-50, 8 (800) 200-29-50, www.srosovet.ru, mail@srosovet.ru

**Выписка № 21156  
из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков  
«Экспертный совет»**

Настоящая выписка из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (регистрационный № 0011 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 28.10.2010 г.) выдана по заявлению

**Куянова Сергея Вадимовича**

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

о том, что

**Куянов Сергей Вадимович**

(Ф.И.О. оценщика)

**является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков  
«Экспертный совет» и включен в реестр оценщиков 21.12.2015 года за  
регистрационным номером № 1889**

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

**право осуществления оценочной деятельности не приостановлено**

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 15.01.2018 г.

Дата составления выписки 15.01.2018 г.

Начальник отдела реестра



Д.А. Буравцева

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

**642401850324**

*Документ о квалификации*

Диплом

дает право на выполнение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер

0292

Горка

Саратов

Дата выдачи

28 февраля 2015 года

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

**Куянов Сергей Вадимович**

за время обучения в период

с 01 сентября 2014 года по 28 февраля 2015 года

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)

Частное учреждение «Образовательная организация

дополнительного профессионального образования

«Международная академия экспертизы и оценки»

по программе переподготовки

«Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

Решением от

**28 февраля 2015 года**

дипломом подтверждает присвоение квалификации

**оценщик (эксперт по оценке имущества)**

оценки имущества

и дает право на ведение профессиональной деятельности в сфере



Председатель комиссии

Референт

Секретарь



форма № Р60009

**Лист записи**

**Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей**

В Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей в отношении индивидуального предпринимателя

**КУЯНОВ СЕРГЕЙ ВАДИМОВИЧ**

фамилия, имя и (в случае, если имеется) отчество

основной государственный регистрационный номер (ОГРНИП)

3 1 7 7 8 4 7 0 0 0 6 6 2 5 4

внесена запись о приобретении физического лицом статуса индивидуального предпринимателя

"06" марта 2017 года

(число) (месяц прописью) (год)

за государственным регистрационным номером (ГРНИП)

3 1 7 7 8 4 7 0 0 0 6 6 2 5 4

Запись содержит следующие сведения:

№ п/п	Наименование показателя	Значение показателя
1		3

Сведения о регистрирующем органе по месту жительства индивидуального предпринимателя, внесенные в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей

1	Наименование регистрирующего органа	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу
2	Адрес регистрирующего органа	191124, Санкт-Петербург г. Красного Текстильщика Ул. д. 10-12 лит.О

Сведения, идентифицирующие физическое лицо, внесенные в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей

3	Фамилия	КУЯНОВ
4	Имя	СЕРГЕЙ
5	Отчество	ВАДИМОВИЧ
6	Пол	Мужской

Сведения о гражданстве, внесенные в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей

7	Гражданство	Гражданин Российской Федерации
---	-------------	--------------------------------

Сведения о месте жительства в Российской Федерации, внесенные в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей

8	Почтовый индекс	194356
9	Субъект Российской Федерации	ГОРОД САНКТ-ПЕТЕРБУРГ
10	Улица (проспект, переулок и т.д.)	УЛИЦА КОМПОЗИТОРОВ
11	Номер дома (владение и т.п.)	ДОМ 1

12	Корпус (строение и т.п.)	КОРПУС 1
13	Офис (квартира и т.п.)	КВАРТИРА 135
Сведения о видах экономической деятельности, внесенные в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей		
14	Количество видов экономической деятельности	7
1		
15	Код по ОКВЭД	74.90.2
16	Тип сведений	Основной вид деятельности
17	Наименование вида деятельности	Деятельность, направленная на установление рыночной или иной стоимости (оценочная деятельность), кроме оценки, связанной с недвижимым имуществом или страхованием
2		
18	Причина внесения сведений	Внесение в реестр
19	Код по ОКВЭД	74.90.25
20	Тип сведений	Дополнительный вид деятельности
21	Наименование вида деятельности	Деятельность, направленная на установление рыночной или иной стоимости иных объектов гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте
3		
22	Причина внесения сведений	Внесение в реестр
23	Код по ОКВЭД	74.90.25
24	Тип сведений	Дополнительный вид деятельности
25	Наименование вида деятельности	Деятельность, направленная на установление рыночной или иной стоимости работ, услуг, информации
4		
26	Причина внесения сведений	Внесение в реестр
27	Код по ОКВЭД	74.90.24
28	Тип сведений	Дополнительный вид деятельности
29	Наименование вида деятельности	Деятельность, направленная на установление рыночной или иной стоимости права требования, обязательств (долгов)
5		
30	Причина внесения сведений	Внесение в реестр
31	Код по ОКВЭД	74.90.23
32	Тип сведений	Дополнительный вид деятельности
33	Наименование вида деятельности	Деятельность, направленная на установление рыночной или иной стоимости права собственности или иных вещных прав на имущество или отдельные вещи из состава имущества
6		
34	Причина внесения сведений	Внесение в реестр
35	Код по ОКВЭД	74.90.22
36	Тип сведений	Дополнительный вид деятельности
37	Наименование вида деятельности	Деятельность, направленная на установление рыночной или иной стоимости совокупности вещей, составляющих имущество лица, в отношении которого определено личное банкротство или ликвидация, в том числе префабриктный
7		
38	Причина внесения сведений	Внесение в реестр
39	Код по ОКВЭД	74.90.21
40	Тип сведений	Дополнительный вид деятельности
41	Наименование вида деятельности	Деятельность, направленная на установление

рыночной или иной стоимости отдельных материальных объектов (вещей)
Внесение в реестр

Сведения о документах, представленных для внесения данной записи в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей

43	Наименование документа	1	ДОКУМЕНТ ОБ ОПЛАТЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОШЛИНЫ
44	Номер документа	566649	
45	Дата документа	01.03.2017	
46	Документы представлены	2	на бумажном носителе
47	Наименование документа	3	Р21001 ЗАЯВЛЕНИЕ О РЕГИСТРАЦИИ ФЛВ
48	Документы представлены	3	на бумажном носителе
49	Наименование документа	4	ДОКУМЕНТ, УДОСТОВЕРЯЮЩИЙ ЛИЧНОСТЬ ГРАЖДАНИНА РФ
50	Документы представлены	4	на бумажном носителе
51	Наименование документа		26.2-1 ЗАЯВЛЕНИЕ О ПЕРЕХОДЕ НА УПРОЩЕННУЮ СИСТЕМУ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ
52	Документы представлены		на бумажном носителе

Лист записи выдан налоговым органом  
 Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу

наименование регистрирующего органа

"07" марта 2017 года  
 (число) (месяц прописью) (год)

Заместитель начальника  
 отдела



Сидорова Алевтина Алевдовна  
 Подпись, Фамилия, инициалы



Некоммерческое партнерство  
«Саморегулируемая организация оценщиков  
«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

21.12.2015 г.

№ 1889

**Куянов  
Сергей Вадимович**

Включен в реестр членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 21.12.2015 г. за № 1889

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 19.11.2015 г.

Исполнительный директор



М.О. Ильин

002910

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в НП «СРОО «ЭС»

## ИНГОССТРАХ

ДОГОВОР  
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
№ 433-191-091174/19

«19» ноября 2019

г. Санкт-Петербург

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Куянов Сергей Вадимович  
Паспортные данные: серия 4008, № 636989, выдан: ТП №14 отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской области в Выборгском районе города Санкт-Петербурга, 29.01.2009  
Адрес регистрации: г. Санкт-Петербург, улица Композиторов, дом 1, корпус 1, квартира 135
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страхование публичное акционерное общество «Ингосстрах»  
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «16» декабря 2019 года по «15» декабря 2020 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.  
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей.**  
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей.**
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. **3 300,00 (Три тысячи триста) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **15.12.2019г.** При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).  
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.  
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.  
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.  
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
- 11. УВЕДОМЛЕНИЯ:** 11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий:

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	9516853330@mail.ru	olga.msteva@ingos.ru
телефонная связь:	+7 9516853330	812 332-10-10

СТРАХОВАТЕЛЬ: Куянов Сергей Вадимович

От Страхователя:  
Куянов С.В.

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:  
Роголина О.В.,  
Начальник отдела страхования ответственности  
Филиала СПАО «Ингосстрах» в г. Санкт-Петербурге,  
На основании доверенности № 6783916-191/19,  
от 08.04.2019г.)

В настоящем документе прошито,  
проуномеровано, скреплено подписью  
и печатью

*В. Шевченко* ) *с.п.п.*

Индивидуальный предприниматель  
Подпись: *В. Шевченко* /Квандов С.В./

