



ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ  
Куянов С.В.

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-osenka.ru  
Сайт: www.ipoteka-osenka.ru

Группа ВК: vk.com/infocentrocenki

Частнопрактикующий оценщик Куянов Сергей Вадимович  
ИИН 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

## ОТЧЕТ № 2119/21

### об оценке квартиры

Адрес: город Санкт-Петербург,  
муниципальный округ Лахта-Ольгино,  
Юнтоловский проспект, дом 47, корпус 1,  
строение 1, квартира 158

Дата определения стоимости: 01.11.2021

Заказчик: Хардина Ирина Николаевна

Исполнитель: Частнопрактикующий оценщик Куянов Сергей Вадимович

Дата составления: 01.11.2021

город Санкт-Петербург • 2021

## Оглавление

1	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ .....	5
1.1	Задание на оценку .....	5
1.2	Применяемые стандарты оценки.....	6
1.3	Сведения об Оценщике и Заказчике.....	7
2	ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ .....	8
3	ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	9
3.1	Описание Объекта оценки .....	9
3.2	Определение физического износа здания.....	12
3.3	Место расположения Объекта оценки .....	13
3.4	Фотографии Объекта оценки .....	14
4	ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	24
5	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	29
6	МЕТОДИКА ОЦЕНКИ .....	30
6.1	Основные этапы процесса оценки .....	30
6.2	Основные понятия и терминология.....	30
6.3	Выбор подходов к оценке .....	31
7	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	
	33	
7.1	Выбор объектов-аналогов .....	33
7.2	Расположение объекта оценки и объектов-аналогов .....	35
7.3	Обоснование корректировок.....	36
7.4	Определение стоимости оцениваемого объекта недвижимости.....	38
8	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	40
9	РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	41
10	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР .....	46
11	СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ .....	47
	Приложение 1. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ .....	48
	Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА .....	54
	Приложение 3. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	74

**Основные факты и выводы**

<b>Описание объекта оценки</b>	<b>Тип помещения:</b>	<b>Кол-во комнат</b>	<b>Этаж</b>	<b>Общая площадь, кв. м</b>	<b>Жилая площадь, кв. м</b>	<b>Площадь кухни, кв. м</b>					
	квартира	1	7	32,00	12,80	7,90					
	<b>Наличие неутверждённой перепланировки</b>		<b>Наличие обременений</b>	<b>Характер обременений</b>							
<i>Нет</i>		<i>Да</i>	<i>Ипотека в силу закона</i>								
<b>Описание здания</b>	<b>Тип/серия здания</b>	<b>Этажность</b>	<b>Год постройки / Год ввода в эксплуатацию</b>	<b>Год капитального ремонта</b>	<b>Физический износ здания, %</b>						
	Монолитный дом	10	2017	-	3						
<b>Адрес объекта оценки</b>	<b>Субъект РФ</b>	<b>Район</b>	<b>Населенный пункт</b>	<b>Улица, № дома, № корпуса (строения), № кв.</b>							
	Санкт-Петербург	-	город Санкт-Петербург, муниципальный округ Лахта-Ольгино	Юнтоловский проспект, дом 47, корпус 1, строение 1, квартира 158							
<b>Цель и задачи оценки</b>	<i>Определение рыночной и ликвидационной стоимости Объекта оценки для предоставления в банк ПАО "Совкомбанк" для целей ипотечной сделки</i>										
<b>Заказчик оценки</b>	<i>Хардина Прина Николаевна. Паспорт:</i>										
<b>Основание оценки</b>	<i>Договор № 2119/21 от 01.11.2021</i>										
<b>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</b>	<i>Для целей ипотечной сделки. Отчет об оценке не может применяться для иных целей.</i>										
<b>Исполнитель оценки</b>	<b>Форма</b>	<b>Наименование / Ф.И.О. (для ЧПО)</b>	<b>Место нахождения, контактная информация</b>	<b>ОГРН, дата присвоения ОГРН</b>	<b>Сведения о договоре страхования ответственности юридического лица</b>						
	ЧПО	Частнопрактикующий оценщик Куйнов Сергей Вадимович	194356, город Санкт-Петербург, улица Композиторов, дом 1, корпус 1, квартира 135	317784700066254 дата присвоения 06.03.2017	<i>Наименование страховой компании «СПАО «ИНГОССТРАХ», страховой полис(договор) №433-191-091893/20, дата выдачи 13.11.2020, срок действия полиса с 16.12.2020 по 15.12.2021, страховая сумма 5 000 000</i>						

Сведения об оценщиках, выполнивших оценку	Стаж работы (кол-во лет)	Номер в реестре членов СРОО	Краткое наименование СРОО	Реквизиты документов оценщика:				
				о членстве в СРОО	Полиса обязательного страхования гражданской ответственности	о получении профессиональных знаний		
Куянов Сергей Вадимович	9 лет 3 месяца	1889	Ассоциация "СРОО "ЭС"	Ассоциация "СРОО "ЭС". Свидетельство № 002910 от 29.01.2009.	Наименование страховой компании «СПАО «ИНГОССТРАХ», страховой полис(договор) №433-191-091893/20, дата выдачи 13.11.2020, срок действия полиса с 16.12.2020 по 15.12.2021, страховая сумма 5 000 000	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.		
Даты	Осмотра объекта		Оценки		Составления отчета			
	01.11.2021		01.11.2021		01.11.2021			
Результаты расчета рыночной стоимости при применении	Сравнительного подхода (в рублях)		Доходного подхода (в рублях)		Затратного подхода (в рублях)			
	4 836 000		Не применялся		Не применялся			
Итоговое значение стоимости	Рыночная стоимость (в рублях)			Ликвидационная стоимость (в рублях)				
	4 836 000 (четыре миллиона восемьсот тридцать шесть тысяч) рублей			3 602 000 (три миллиона шестьсот две тысячи) рублей				

Оценку выполнил и подготовил отчет оценщик Куянов Сергей Вадимович

Отчет утвердил руководитель Куянов Сергей Вадимович



# 1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

## 1.1 Задание на оценку

Параметр	Значение
Объект оценки	Недвижимое имущество (однокомнатная квартира 32,00 кв. м), расположенное по адресу: город Санкт-Петербург, муниципальный округ Лахта-Ольгино, Юнтоловский проспект, дом 47, корпус 1, строение 1, квартира 158
Адрес по ФИАС	г Санкт-Петербург, Юнтоловский пр-кт, д 47 к 1 стр 1, кв 158
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Недвижимое имущество (однокомнатная квартира 32,00 кв. м), расположенное по адресу: город Санкт-Петербург, муниципальный округ Лахта-Ольгино, Юнтоловский проспект, дом 47, корпус 1, строение 1, квартира 158 Кадастровый/условный номер: 78:34:0004366:7419
Характеристика Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики Объекта оценки приведены: ЕГРН Договор участия в долевом строительстве Акт приема-передачи
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности в соответствии со следующими документами: Договор участия в долевом строительстве, Акт приема-передачи
Наличие ограничений (обременений)	Ипотека в силу закона <a href="http://lk.rosreestr.ru">lk.rosreestr.ru</a>
Цель оценки	Определение рыночной и ликвидационной стоимости Объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Для предоставления в банк для целей ипотечной сделки ПАО "Совкомбанк"
Вид определяемой стоимости	Рыночная и ликвидационная
Срок экспозиции для ликвидационной стоимости, мес.	1
Дата оценки	01.11.2021
Период проведения оценки	С 01.11.2021 по 01.11.2021
Порядок и сроки предоставления информации	Необходимые для оценки материалы и информация переданы Заказчиком в день заключения договора
Допущения, на которых должна основываться оценка	<p>Все исходные данные по объекту оценки, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, предоставлены Заказчиком и считаются достоверными.</p> <p>Оценщик не проводил специальных исследований Объекта оценки в отношении его прошлого или текущего использования, за исключением тех, которые необходимы для обеспечения достоверности Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.</p> <p>Передаваемый Заказчику Отчет, так же как и результаты, содержащиеся в нем, предназначен для использования Заказчиком в целях, указанных в Задании на оценку. Оценщик не несет никакой ответственности перед третьими лицами за весь Отчет или любую его часть.</p>

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

## 1.2 Применяемые стандарты оценки

- Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
- Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Федеральный стандарт оценки №9 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327;
- Федеральный стандарт оценки №12 «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)» от 17.11.2016 № 721;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: Ассоциация "СРОО "ЭС"

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

### 1.3 Сведения об Оценщике и Заказчике

Параметр	Значение
Исполнитель	Частнопрактикующий оценщик Куйнов Сергей Вадимович, ИНН 780243801281, ОГРН 317784700066254 от 06.03.2017
Место нахождения Исполнителя	194356, город Санкт-Петербург, улица Композиторов, дом 1, корпус 1, квартира 135
Почтовый адрес Исполнителя	197348 город Санкт-Петербург, Коломяжский проспект, дом 18, Бизнес-центр "Норд Хаус", офис 4-060, 4 этаж
Банковские реквизиты Исполнителя	расчетный счет: 40817810155170991247 в банке ПАО «Сбербанк России», юридический адрес банка: Москва, 117997, ул. Вавилова, д. 19 , корр. счет банка: 30101810500000000653, БИК банка: 044030653
Контактная информация	Тел./факс +7 (951) 685-33-30, email: kuyanov1989@mail.ru
Оценщик	<p>Куйнов Сергей Вадимович          Местонахождение: 197348 город Санкт-Петербург, Коломяжский проспект, дом 18, Бизнес-центр "Норд Хаус", офис 4-060, 4 этаж          E-mail: info@ipoteka-ocenka.ru          Номер контактного телефона: +7 (951) 685-33-30</p>
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний 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.
Стаж в области оценочной деятельности	С 15.07.2012
Квалификационный аттестат	Аттестат по оценке недвижимости № № 018820-1 Дата выдачи аттестата: 09.04.2021
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Ассоциация "СРОО "ЭС", дата вступления 21.12.2015, дата выдачи св-ва 29.01.2009, номер в реестре СРО 1889
Сведения о страховом полисе Оценщика	СПАО «ИНГОССТРАХ», страховой полис №433-191-091893/20, страховая сумма: 5 000 000 рублей, дата выдачи: 13.11.2020, срок действия полиса: с 16.12.2020 по 15.12.2021
Привлекаемые к проведению оценки специалисты	Для проведения работ по оценке не привлекались другие специалисты, помимо указанного выше Оценщика.
Заказчик	Хардина Ирина Николаевна
Реквизиты Заказчика	Паспорт: серия 4018, номер 001554, выдан 07.04.2018 ГУ МВД России по городу Санкт-Петербургу и Ленинградской области, код подразделения 780-036. Контактный телефон 8911 704 9459

## **2 ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**

1. Отчет содержит профессиональное мнение специалистов Исполнителя относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что объект передаст из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете. Мнение специалистов Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Ни Исполнитель, ни специалисты Исполнителя не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, экологических, юридических и природных условий, способных повлиять на стоимость Объекта оценки.
2. В процессе проведения оценки не проводил проверку подлинности, и соответствия законодательству предоставленных документов, в процессе оценки Оценщик исходил из достоверности всех данных предоставленных Заказчиком. Исполнитель не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения, относящиеся к Объекту оценки.
3. Оценщик не проводит специальных исследований Объекта в отношении его прошлого или текущего использования, за исключением тех, которые необходимы для обеспечения достоверности Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.
4. Передаваемый Заказчику Отчет, также как и результаты, содержащиеся в нём, предназначены для использования Заказчиком в целях, указанных в Задании. Исполнитель не несёт никакой ответственности перед третьими лицами за весь или любую часть Отчета.
5. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
6. Права собственности на оцениваемый объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Имущество оценивается свободным, от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под залог имущества, если иное не оговорено специально. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений/обременений (помимо указанных в тексте отчета), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.
7. Характеристики конструктивных элементов здания указаны на основании визуального осмотра и в соответствии с предоставленными Заказчиком документами.
8. Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации. На Оценщике не лежит ответственность за обнаружение подобных фактов.
9. Ни полностью, ни частично настоящий Отчет об оценке и никакая ссылка на него не может быть включена в какой-либо публикуемый документ, циркуляр или заявление и никаким образом не публикуется без письменного одобрения Оценщиком формы и контекста, в котором они могут появиться.

### 3 ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

#### 3.1 Описание Объекта оценки

Объектом оценки является однокомнатная квартира, расположенная на 7-м этаже дома по адресу: город Санкт-Петербург, муниципальный округ Лахта-Ольгино, Юнтоловский проспект, дом 47, корпус 1, строение 1, квартира 158, кадастровый/условный номер 78:34:0004366:7419.

Характеристика месторасположения	
Район города	Лахта-Ольгино, Приморский район
Транспортная доступность	Хорошая
Ближайшая станция метро	«Беговая»
Расстояние от метро	30 мин./т.

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

Описание здания, подъезда ( <a href="https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/passport/9357185#content">https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/passport/9357185#content</a> )	
Наименование жилого комплекса	ЖК «Юнтолово»
Год постройки дома	2017
Год последнего капитального ремонта	Не производился
Группа капитальности	I
Физический износ дома, %	3 (определялся исходя из нормативного срока жизни для данного типа домов (150 лет) и результата визуального осмотра)
Серия дома	Индивидуальный проект

Описание здания, подъезда ( <a href="https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/passport/9357185#content">https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/passport/9357185#content</a> )		
Тип фундамента	Свайный	
Этажность дома	10	
Материал стен	Монолит	
Характеристика перекрытий	Железобетонные	
Состояние подъезда	Хорошее	
Видимые дефекты фасада	Отсутствуют	
Благоустройство дома (наличие лифта, мусоропровода, кодового замка/домофона, консьержа)	Лифт	Есть
	Мусоропровод	Нет
	Охрана	Домофон
Наличие информации о признании здания аварийным/ветхим	Здание не является аварийным/ветхим.	
Состояние кровли	Хорошее	
Наличие информации о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	Дом не значится в списках на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	
Наличие информации об участии здания в программе «Реновация»	Не включен в программу, Источник информации: <a href="https://rzt.spb.ru/about/adresny_spisok/">https://rzt.spb.ru/about/adresny_spisok/</a>	

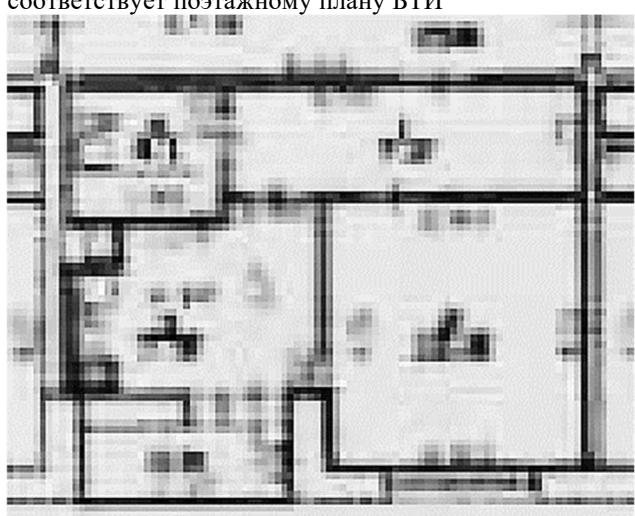
Описание Объекта оценки		
Этаж расположения	7	
Тип планировки	Фиксированный	
Количество комнат	1	
Площадь Объекта оценки, кв. м	32,00	
Общая площадь Объекта оценки с учетом летних помещений, кв. м	33,40	
Площадь летних помещений, кв. м	1,40	
Жилая площадь, кв. м	12,80	
Площадь кухни, кв. м	7,90	
Наличие балкона/лоджии	Лоджия	
Вспомогательные и подсобные помещения, кв. м	19,20	
Кол-во и тип санузлов	Совмещенный	
Вид из окна	На улицу	
Высота потолков, м	Нет данных	
Наличие следов протечек на потолке	Не обнаружены	
Видимые дефекты отделки	Нет	

Инженерное оборудование дома		
Холодное водоснабжение	Централизованное	
Горячее водоснабжение	Централизованное (газовая колонка отсутствует)	
Канализация	Централизованная	
Электроснабжение	Централизованное	
Газоснабжение	Отсутствует	

Инженерное оборудование дома		
Отопление	Централизованное	
Кухонная плита	Не установлена, предполагается к установке электрическая	
Сантехника/состояние	Стандарт/Хорошее	
Слаботочное обеспечение	Телефон	Нет данных
	Интернет	Нет данных
	Радио	Нет данных
	ТВ-антенна	Нет данных
	Другое	Нет данных

Описание внутренней отделки Объекта оценки	
Общее состояние	Хорошее состояние
Необходимые ремонтные работы	Не требует ремонта

Юридический статус, согласно представленной документации	
Вид права	Хардина Ирина Николаевна, Право собственности, дата получения права: 26.02.2018
Обременения	Ипотека в силу закона lk.rosreestr.ru
Текущее использование Объекта оценки	В качестве объекта жилого фонда

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

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

### 3.2 Определение физического износа здания

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

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

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

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

Источник: Александров В.Т. *Основы ценообразования в строительстве и нормативы эксплуатации зданий и сооружений: Учебно-методическое пособие.* - С.-П.: ПИНО, 1997.

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

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

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

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

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

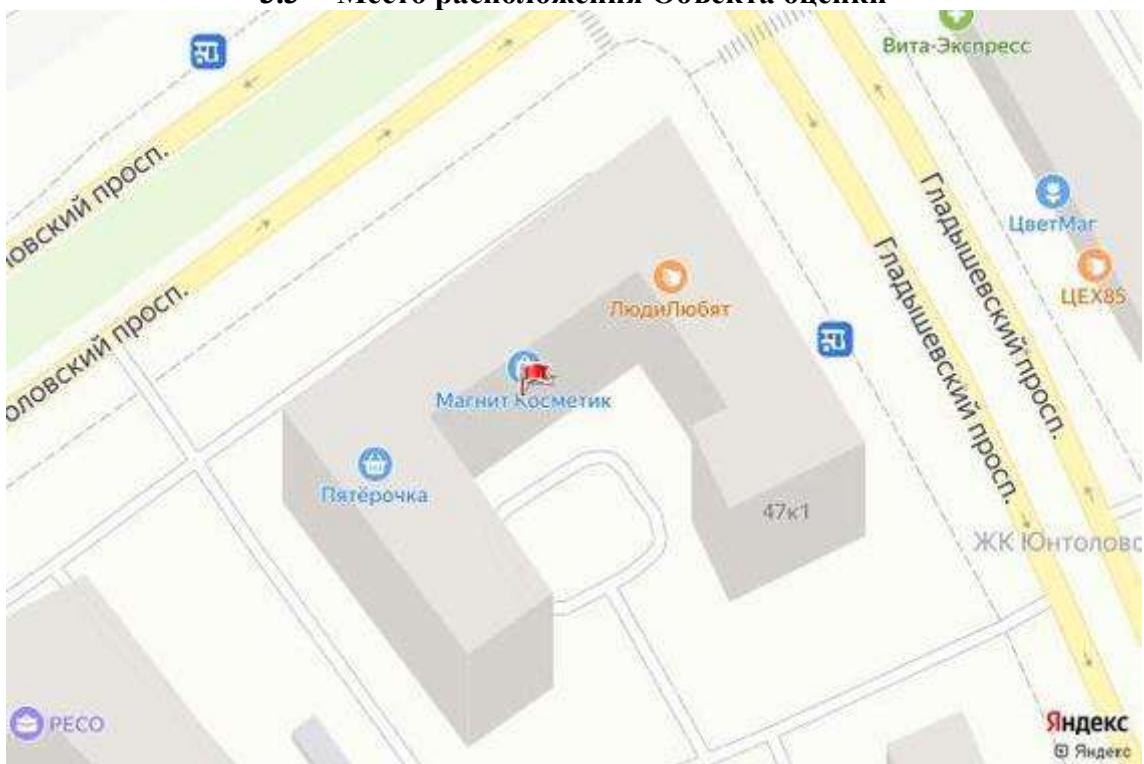
где: YO — год капитального ремонта здания; YB — год постройки здания; YA — год оценки; NL — продолжительность экономической жизни (срок службы).

Таблица 3.2.2. Расчет физического износа дома

Наименование	Нормативный срок жизни (срок службы), лет	Срок остаточной полезной жизни, лет	Эффективный возраст, лет	Физический износ, %
Здание, в котором расположен Объект оценки	150	146	4	3%

Физический износ здания, в котором расположен Объект оценки, рассчитанный методом анализа эффективного возраста в процентном выражении, составляет окруженно 3%.

### 3.3 Место расположения Объекта оценки



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

Метка	Адрес	Номер аналога
флажок	г Санкт-Петербург, Санкт-Петербург, Юнтоловский пр-кт, 47 к 1 стр 1, кв 158	Объект оценки

### 3.4 Фотографии Объекта оценки

1. Фасад здания



2. Адресный ориентир



### 3. Придомовая территория



### 4. Придомовая территория



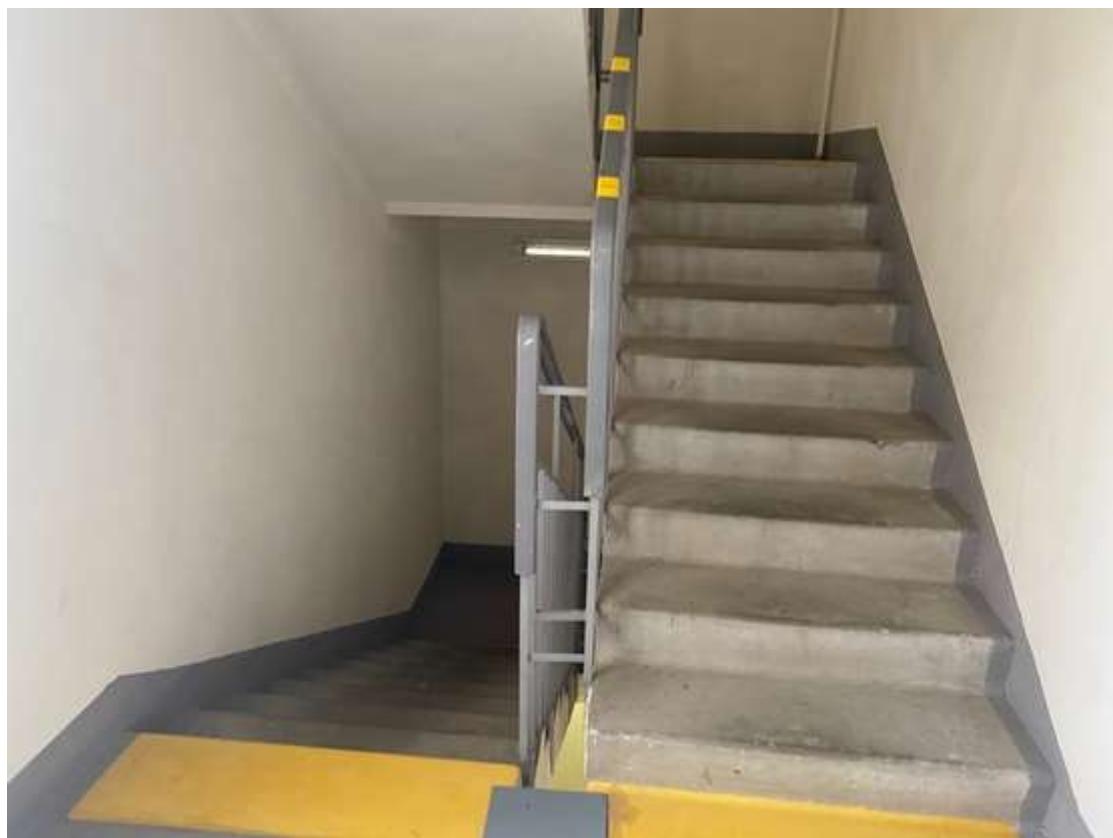
5. Вход в подъезд



6. Подъезд здания



7. Подъезд здания



8. Подъезд здания



9. Входная дверь



10. Коридор



11. Коридор



12. Кухня



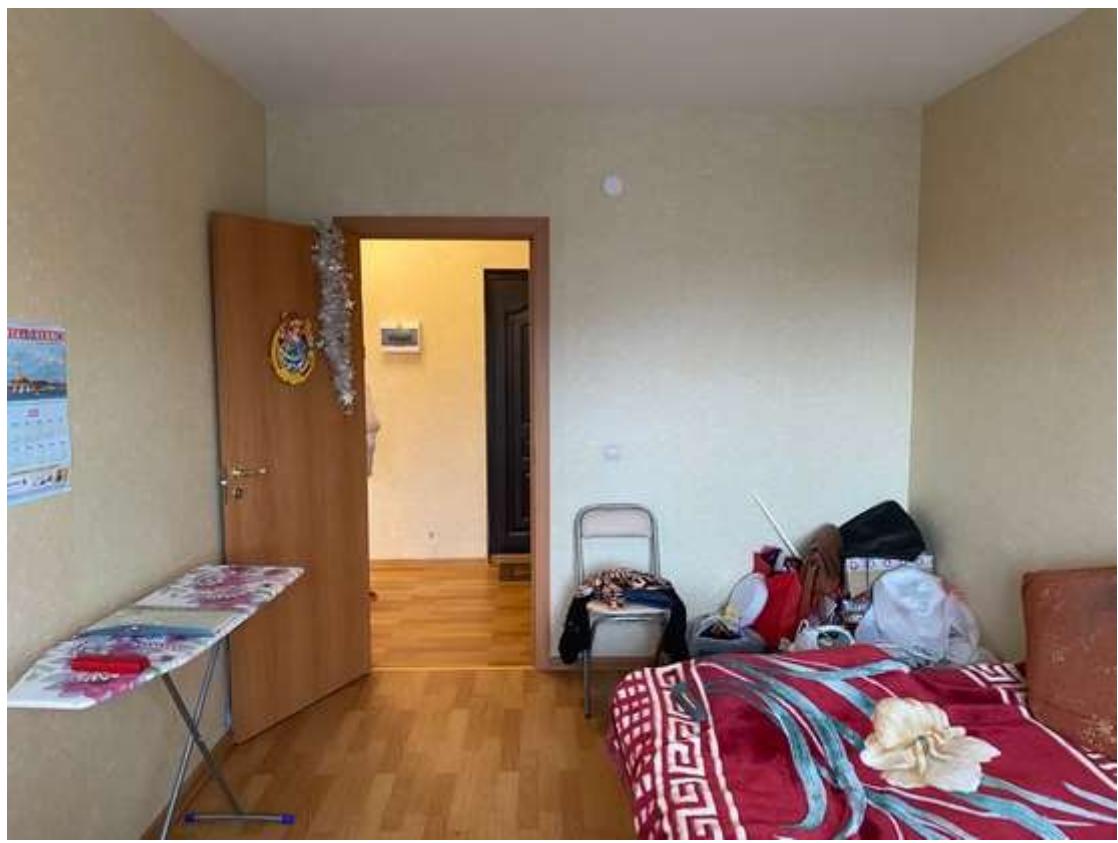
13. Кухня



14. Жилая комната



15. Жилая комната



16. Санузел



17. Санузел



18. Лоджия



19. Лоджия



20. Вид из окна



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

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.

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

(источник: <https://www.economy.gov.ru/material/file/d85656c20f4d557d870fd0a6e877bde5/210630.pdf>;  
<https://www.economy.gov.ru/material/file/8f2be7bb785a9360df49a4bd3d904c05/06082021.pdf>)

Начиная с апреля 2021 года на годовую динамику основных макроэкономических показателей оказывает влияние низкая база соответствующих месяцев прошлого года, сформированная влиянием карантинных ограничений, направленных на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции. В этой связи годовая динамика в ближайшие месяцы непоказательна, поэтому для оценки восстановления экономики будет также использоваться сопоставление с 4кв19 с исключением сезонности (далее – допандемийный уровень). По оценке Минэкономразвития России, в мае 2021 года восстановление экономики продолжилось. Темпы роста ВВП составили 10,9% г/г (+10,8% г/г в апреле). При этом разрыв с допандемийным уровнем в мае сократился до -0,3% SA. Как и месяцем ранее, основную поддержку ВВП оказывают несырьевые отрасли – сельское хозяйство, строительство, обрабатывающая промышленность. По оценке, в указанных отраслях выпуск в мае превысил допандемийный уровень в среднем на 3% SA. Продолжилось восстановление грузооборота транспорта, несмотря на сдерживающее влияние со стороны добывающих отраслей. Вместе с тем добыча полезных ископаемых, как и в апреле, сохраняется более чем на 3% SA ниже допандемийных уровней в условиях действия соглашения ОПЕК+. Несмотря на некоторое замедление в мае 2021 года, продолжается восстановление показателей потребительской активности. Оборот розничной торговли, по оценке, в мае превысил допандемийный уровень на 1,1% SA. Разрыв между объемом платных услуг населению и оборотом общественного питания и допандемийными показателями 4кв19 продолжает сокращаться, оставаясь ниже примерно на 5% SA.

Девятый месяц подряд продолжается планомерное снижение уровня безработицы – на -0,3 п.п. до 4,9% от рабочей силы в мае (с исключением сезонности – до 5,1% SA после 5,2% SA месяцем ранее). Общая численность безработных с исключением сезонного фактора в мае снизилась на 70,5 тыс. человек (-1,8% м/м SA), но пока остается выше допандемийного уровня. Численность занятых с исключением сезонного фактора увеличилась на 196,7 тыс. человек (+0,3% м/м SA), разрыв с допандемийным уровнем сократился до -0,5% SA к 4кв19 (апрель: -0,7%, 1кв21: -0,8%). Численность рабочей силы с исключением сезонного фактора увеличилась на 126,2 тыс. человек (+0,3% м/м SA) и превысила допандемический уровень (+0,1% SA к 4кв19). Снижение уровня безработицы по методологии МОТ сопровождается снижением численности официально зарегистрированных безработных в органах службы занятости населения. По данным сайта «Работа в России», их численность по состоянию на 29 июня составляет 1,28 млн человек (на конец мая – 1,38 млн человек, на конец апреля – 1,54 млн человек, пик – 3,70 млн человек на конец сентября 2020 года). В апреле 2021 г. рост заработных плат ускорился до 13,8% г/г в номинальном выражении (+7,7% г/г в марте) и до 7,8% г/г в реальном после +1,8% г/г месяцем ранее (+4,1% SA к 4кв19). С начала года номинальная заработная плата выросла на 8,6% г/г, реальная – на 2,9% г/г.

Инфляция в июле замедлилась – как в годовом (до 6,46% г/г после 6,50%), так и в помесячном выражении (0,31% м/м после 0,69% м/м в июне, с исключением сезонности – до 0,41% м/м SA с 0,67% м/м SA). Основной вклад в снижение темпов роста потребительских цен внесло сезонное удешевление плодовоощной продукции (-6,9% м/м после +2,4% м/м в июне, в июле 2020 г.: -2,5% м/м), а также снижение цен на нерегулируемые услуги (-0,1% м/м после +1,0% в июне, в июле 2020 г.: +0,3% м/м). Рост цен на продовольственные товары за исключением плодовоощной продукции оставался стабильным. Потребительская инфляция, по данным Росстата, в июле 2021 г. замедлилась: 0,31% м/м (июнь: 0,69% м/м), с исключением сезонного фактора – 0,41%

м/м SA (0,67% м/м SA месяцем ранее). В годовом выражении темпы роста цен также несколько снизились (до 6,46% г/г в июле после 6,50% г/г в июне).

В продовольственном сегменте в июле наблюдалась дефляция на уровне -0,5% м/м (после +0,6% м/м в июне). Основной вклад внесло сезонное снижение цен на фрукты и овощи (-6,9% м/м после +2,4% м/м в июне), которое было более выраженным, чем в аналогичном месяце прошлого года (-2,5% м/м в июле 2020 года). Рост цен на продовольственные товары за исключением плодоовощной продукции в июле оставался стабильным (0,4%, как и в июне, по сравнению с 0,7% м/м в мае–апреле). Непродовольственная инфляция в июле составила 0,8% м/м после 0,7% м/м в июне (с исключением сезонного фактора: 1,0% м/м SA после 0,9% м/м SA). Ускорился рост цен на отдельные товары с высокой долей импортной составляющей (легковые автомобили, телерадиотовары, средства связи). На строительные материалы темпы роста цен замедлились (5,1% м/м после 6,8% м/м в июне). В секторе услуг инфляция в июле составила 0,9% м/м (0,8% м/м месяцем ранее). Основной вклад внесла плановая индексация регулируемых цен и тарифов с 1 июля. При этом в сегменте услуг, за исключением цен и тарифов, наблюдалась нехарактерная для этого времени года дефляция на уровне -0,1% м/м после роста цен на +1,0% м/м месяцем ранее) под влиянием удешевления услуг зарубежного туризма. В результате с исключением сезонного фактора инфляция в сфере услуг замедлилась до 0,16% м/м SA (0,55% м/м SA месяцем ранее).

#### Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	май 21	апр. 21	Iкв21	мар. 21	фев. 21	янв. 21	2020	IVкв20	IIIкв20	IIкв20	Iкв20	2019
Экономическая активность												
<b>ВВП</b>	<b>10,9*</b>	<b>10,8*</b>	<b>-0,7</b>	<b>1,2*</b>	<b>-2,0*</b>	<b>-1,6*</b>	<b>-3,0</b>	<b>-1,8</b>	<b>-3,5</b>	<b>-7,8</b>	<b>1,4</b>	<b>2,0</b>
<b>Сельское хозяйство</b>	<b>0,1</b>	<b>-0,1</b>	<b>0,4</b>	<b>0,1</b>	<b>0,6</b>	<b>0,7</b>	<b>1,5</b>	<b>-3,0</b>	<b>3,3</b>	<b>3,1</b>	<b>3,0</b>	<b>4,3</b>
<b>Строительство</b>	<b>7,7</b>	<b>6,9</b>	<b>0,2</b>	<b>0,4</b>	<b>0,0</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>	<b>0,8</b>	<b>1,1</b>	<b>-3,9</b>	<b>2,8</b>	<b>2,1</b>
<b>Розничная торговля</b>	<b>27,2</b>	<b>35,1</b>	<b>-1,4</b>	<b>-3,2</b>	<b>-1,2</b>	<b>0,5</b>	<b>-3,2</b>	<b>-1,7</b>	<b>-0,8</b>	<b>-15,1</b>	<b>4,9</b>	<b>1,9</b>
<b>Платные услуги населению</b>	<b>52,0</b>	<b>54,0</b>	<b>-5,0</b>	<b>2,7</b>	<b>-7,0</b>	<b>-10,5</b>	<b>-14,8</b>	<b>-10,4</b>	<b>-14,5</b>	<b>-34,6</b>	<b>0,4</b>	<b>0,6</b>
<b>Грузооборот транспорта</b>	<b>11,1</b>	<b>6,4</b>	<b>0,5</b>	<b>4,1</b>	<b>-0,5</b>	<b>-2,1</b>	<b>-4,9</b>	<b>-2,2</b>	<b>-5,3</b>	<b>-8,2</b>	<b>-3,9</b>	<b>0,7</b>
<b>Промышленное производство</b>	<b>11,8</b>	<b>7,6</b>	<b>-0,9</b>	<b>2,3</b>	<b>-3,2</b>	<b>-1,9</b>	<b>-2,6</b>	<b>-1,7</b>	<b>-4,8</b>	<b>-6,7</b>	<b>2,6</b>	<b>3,4</b>
<b>Добыча полезных ископаемых</b>	<b>12,3</b>	<b>-1,8</b>	<b>-6,9</b>	<b>-4,6</b>	<b>-9,0</b>	<b>-7,4</b>	<b>-6,9</b>	<b>-8,1</b>	<b>-11,5</b>	<b>-9,0</b>	<b>1,0</b>	<b>3,4</b>
добыча угля	11,3	7,1	9,8	12,2	10,5	6,5	-6,3	-5,4	-5,2	-7,0	-7,4	2,2
добыча сырой нефти и природного газа	11,7	-5,9	-9,3	-7,8	-11,8	-8,5	-8,1	-10,1	-12,7	-10,3	0,7	2,2
добыча металлических руд	-0,2	-0,2	-0,3	2,4	-1,6	-1,9	2,1	2,7	1,5	2,0	2,2	2,1
добыча прочих полезных ископаемых	29,0	99,6	3,0	3,9	14,3	-10,0	-15,3	-0,1	-21,2	-31,4	-8,5	3,6
<b>Обрабатывающие производства</b>	<b>11,4</b>	<b>14,9</b>	<b>1,4</b>	<b>5,4</b>	<b>-1,7</b>	<b>-0,2</b>	<b>0,6</b>	<b>2,3</b>	<b>-0,1</b>	<b>-5,2</b>	<b>5,6</b>	<b>3,6</b>
пищевая промышленность	4,6	5,1	1,0	2,9	-0,2	0,2	3,2	0,4	2,7	2,7	7,8	3,7
легкая промышленность	13,1	43,2	9,1	13,0	8,2	5,4	1,1	5,3	3,6	-7,1	3,3	2,1
деревообработка	20,4	17,2	3,8	6,8	2,9	1,2	0,5	3,1	1,1	-5,0	2,9	4,6
производство кокса и нефтепродуктов	10,2	4,6	-7,2	-4,1	-9,4	-8,1	-3,0	-7,5	-6,2	-3,7	5,8	1,6
химический комплекс	10,8	11,5	12,6	9,6	9,0	21,5	8,8	13,6	8,6	4,5	8,3	6,0
производство прочей неметаллической минеральной продукции	17,8	24,4	0,3	3,8	-3,7	0,5	-2,1	2,8	-4,4	-9,4	4,4	9,0
металлургия	12,9	11,5	-3,8	-3,0	-5,1	-3,4	-1,3	-0,4	-1,5	-5,0	4,0	4,7
машиностроение	21,2	62,9	15,8	34,0	2,9	7,2	-0,5	9,1	1,4	-18,3	3,5	3,9
прочие производства	25,2	43,9	12,3	25,3	9,0	-1,0	2,9	8,1	4,3	-12,3	8,4	-3,5
<b>Обеспечение электропроизводством, газом и паром</b>	<b>8,7</b>	<b>6,0</b>	<b>9,6</b>	<b>11,0</b>	<b>9,0</b>	<b>8,7</b>	<b>-2,4</b>	<b>-0,3</b>	<b>-2,5</b>	<b>-3,3</b>	<b>-4,0</b>	<b>-0,8</b>
<b>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</b>	<b>23,8</b>	<b>30,8</b>	<b>13,6</b>	<b>14,7</b>	<b>10,8</b>	<b>15,4</b>	<b>-3,8</b>	<b>4,7</b>	<b>-5,9</b>	<b>-11,9</b>	<b>-1,8</b>	<b>2,9</b>

в % к соотв. периоду предыдущего года	май 21	апр. 21	Iкв21	мар. 21	фев. 21	янв. 21	2020	IVкв20	IIIкв20	IIкв20	Iкв20	2019
Рынок труда												
<b>Реальная зарплатная плата</b>												
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	7,8	1,6	1,8	2,0	0,1	3,8	2,2	1,8	-0,1	6,2	4,8
в % к предыдущему периоду (SA)*	-	0,1	-0,3	0,4	1,0	-4,7	-	2,6	3,7	-3,8	1,4	-
<b>Номинальная зарплатная плата</b>												
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	13,8	7,2	7,7	7,8	5,3	7,3	6,7	5,4	3,0	8,8	9,5
в % к предыдущему периоду (SA)*	-	0,6	1,0	0,7	1,3	-3,8	-	4,1	4,9	-2,5	1,9	-
<b>Численность рабочей силы</b>												
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,0	0,8	0,4	0,2	0,7	0,3	-0,6	-0,9	-0,6	-0,6	-0,3	-1,0
млн. чел.	75,3	75,1	75,0	75,0	75,0	75,0	74,9	75,2	75,2	74,6	74,8	75,4
млн. чел. (SA)*	75,6	75,4	75,6	75,5	75,6	75,6	-	74,7	74,9	74,9	75,3	-
<b>Численность занятых</b>												
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,3	1,4	-0,6	-0,6	-0,5	-0,9	-1,9	-2,5	-2,6	-2,1	-0,2	-0,8
млн. чел.	71,6	71,2	70,8	71,0	70,8	70,7	70,6	70,6	70,4	70,1	71,3	71,9
млн. чел. (SA)*	71,7	71,5	71,4	71,4	71,5	71,4	-	70,3	70,0	70,3	71,9	-
<b>Численность безработных</b>												
в % к соотв. периоду предыдущего года	-18,3	-9,1	21,4	16,4	23,9	24,0	24,7	31,4	43,3	30,3	-4,1	-5,3
млн. чел.	3,7	3,9	4,2	4,1	4,2	4,3	4,3	4,6	4,8	4,5	3,5	3,5
млн. чел. (SA)*	3,9	3,9	4,1	4,0	4,2	4,2	-	4,5	4,8	4,6	3,4	-
<b>Уровень занятости</b>												
в % к населению в возрасте 15 лет и старше	59,3	59,1	58,9	59,0	58,9	58,8	-	58,3	58,0	58,1	59,3	-
<b>Уровень безработицы</b>												
в % к рабочей силе	4,9	5,2	5,6	5,4	5,7	5,8	5,8	6,1	6,3	6,0	4,6	4,6
SA*	5,1	5,2	5,5	5,3	5,5	5,6	-	6,0	6,4	6,1	4,5	-

\*Оценка Минэкономразвития России.  
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

## **Ключевые показатели долгосрочного прогноза (до 2026 года) экономического развития РФ (по данным Центра Развития)**

(источник: <https://dcenter.hse.ru>)

С 6 по 12 мая 2020 года Институт «Центр развития» провел очередной квартальный Опрос профессиональных прогнозистов относительно их видения перспектив российской экономики в 2020 г. и далее до 2026 г.

### **Консенсус-прогноз на 2020–2026 гг. (опрос 6-12 мая 2020)**

Показатель	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Реальный ВВП, % прироста	-4,3	3,0	2,3	2,1	1,9	1,8	1,9
Индекс потребительских цен, % прироста	4,7	3,8	3,9	3,9	3,8	3,8	3,9
Ключевая ставка Банка России, % годовых	4,86	4,95	5,28	5,45	5,33	5,21	5,21
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	74,2	72,2	72,0	73,3	72,2	72,6	72,9
Цена на нефть Urals, долл./барр. (в среднем за год)	34,9	43,7	49,8	50,7	51,4	50,7	53,8

## **2. Классификация рынка недвижимости**

(источник: <http://www.1rre.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-четырех 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 <sup>2</sup> на квартиру) на открытой придомовой территории, крытой стоянке или отдельно стоящем паркинге	не менее 1,5 м <sup>2</sup> на квартиру на открытых/крытых придомовых стоянках, отдельно стоящих паркингах; дополнительно: подземный паркинг	не менее 2 м <sup>2</sup> на квартиру на охраняемых подземных и наземных стоянках	не менее 2 м <sup>2</sup> на квартиру на охраняемых подземных и наземных стоянках дополнительно: персонифицированный 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

### 3. Обзор рынка жилой недвижимости в г. Санкт-Петербург.

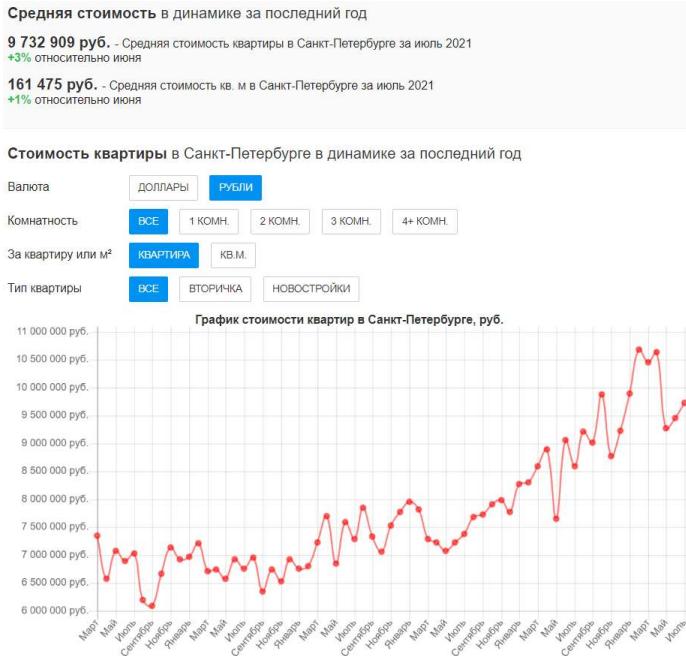
(источник: <https://sankt-peterburg.naydidom.com/tseny/adtype-kupit>; [https://erzrf.ru/news/vvod\\_zhilya\\_v\\_sankt-peterburge\\_za\\_yanvar-iyul\\_2021\\_goda\\_vyros\\_na\\_98\\_5\\_protsentov\\_grafiki](https://erzrf.ru/news/vvod_zhilya_v_sankt-peterburge_za_yanvar-iyul_2021_goda_vyros_na_98_5_protsentov_grafiki))

В январе-июле 2021 года в Санкт-Петербурге введено 1 859,1 тыс. м<sup>2</sup> жилья. Это на 98,5% или на 922,5 тыс. м<sup>2</sup> больше, чем за аналогичный период 2020 года.

За январь-июль 2021 года по показателю ввода жилья Санкт-Петербург занимает 5-е место среди 85-ти регионов Российской Федерации. По динамике абсолютного прироста ввода жилья за указанный период регион занял 3-е место, а по динамике относительного прироста — 8-е место.

В июле 2021 года в Санкт-Петербурге введено 581,0 тыс. м<sup>2</sup> жилья. Это на 174,4% или на 369,3 тыс. м<sup>2</sup> больше, чем за аналогичный период 2020 года.

Ниже приведены данные рынка жилой недвижимости г. Санкт-Петербург за июль 2021 г.:



На данный момент на вторичном рынке средняя цена продажи квартиры:

Однокомнатная – 5 935 343 руб., за месяц показатель изменился на 7 %;

Двухкомнатная – 9 778 036 руб., где средняя цена изменилась на 2 %;

Трехкомнатная – 12 849 951 руб., где показатель стоимости изменился на 4 %;

Четырех- и многокомнатная – 23 582 291 руб., средняя цена изменилась на -14 %.

На первичном рынке средняя стоимость продажи по количеству комнат:

Однокомнатная – 5 715 557 руб., за месяц показатель изменился на -3 %;

Двухкомнатная – 9 999 650 руб., где средняя цена изменилась на -15 %;

Трехкомнатная – 14 118 916 руб., где показатель стоимости изменился на -11 %;

Четырех- и многокомнатная – 20 179 361 руб., средняя цена изменилась на -16 %.

#### 4. Итоги

(источник: <https://www.economy.gov.ru/material/file/d85656c20f4d557d870fd0a6e877bde5/210630.pdf>; <https://www.economy.gov.ru/material/file/8f2be7bb785a9360df49a4bd3d904c05/06082021.pdf>)

Начиная с апреля 2021 года на годовую динамику основных макроэкономических показателей оказывает влияние низкая база соответствующих месяцев прошлого года, сформированная влиянием карантинных ограничений, направленных на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции. В этой связи годовая динамика в ближайшие месяцы непоказательна, поэтому для оценки восстановления экономики будет также использоваться сопоставление с 4кв19 с исключением сезонности (далее – допандемийный уровень). По оценке Минэкономразвития России, в мае 2021 года восстановление экономики продолжилось. Темпы роста ВВП составили 10,9% г/г (+10,8% г/г в апреле). При этом разрыв с допандемийным уровнем в мае сократился до -0,3% SA.

Несмотря на некоторое замедление в мае 2021 года, продолжается восстановление показателей потребительской активности.

Девятый месяц подряд продолжается планомерное снижение уровня безработицы – на -0,3 п.п. до 4,9% от рабочей силы в мае (с исключением сезонности – до 5,1% SA после 5,2% SA месяцем ранее).

Потребительская инфляция, по данным Росстата, в июле 2021 г. замедлилась: 0,31% м/м (июнь: 0,69% м/м), с исключением сезонного фактора – 0,41% м/м SA (0,67% м/м SA месяцем ранее).

В продовольственном сегменте в июле наблюдалась дефляция на уровне -0,5% м/м (после +0,6% м/м в июне). Непродовольственная инфляция в июле составила 0,8% м/м после 0,7% м/м в июне (с исключением сезонного фактора: 1,0% м/м SA после 0,9% м/м SA). В секторе услуг инфляция в июле составила 0,9% м/м (0,8% м/м месяцем ранее).

## 5 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 6 МЕТОДИКА ОЦЕНКИ

### 6.1 Основные этапы процесса оценки

Процесс оценки включает в себя следующие действия:

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

Анализ представленной Заказчиком информации представлен в нижеследующей таблице.

Таблица 6.1.1. Анализ предоставленной Заказчиком информации

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

Источник: Частнопрактикующий оценщик Куйнов Сергей Вадимович

### 6.2 Основные понятия и терминология

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

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

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

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

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

При написании настоящего Отчета было использовано следующее определение ликвидационной стоимости, содержащееся в п. 8 ФСО № 2:

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

При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

В соответствии с п. 6 ФСО №12 к факторам, оказывающим влияние на величину ликвидационной стоимости, относятся:

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

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

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

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

В рамках настоящего Отчета используется следующая градация.

Таблица 6.2.1. Градация ликвидности имущества

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

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

### 6.3 Выбор подходов к оценке

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

Рыночная стоимость недвижимости при использовании затратного подхода определяется как сумма стоимости участка земли как свободного и стоимости строительства улучшений (недвижимости) с учетом совокупного износа. Исходное положение затратного подхода состоит в том, что стоимость улучшений определяется как сумма затрат, которые должен понести типичный покупатель для получения на дату оценки

путем строительства на этом же участке земли зданий и сооружений, адекватных по своей полезности Объекту оценки. Другими словами, стоимость улучшений определяется как стоимость строительства на дату оценки объекта аналогичной полезности.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **7 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ**

### **7.1 Выбор объектов-аналогов**

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

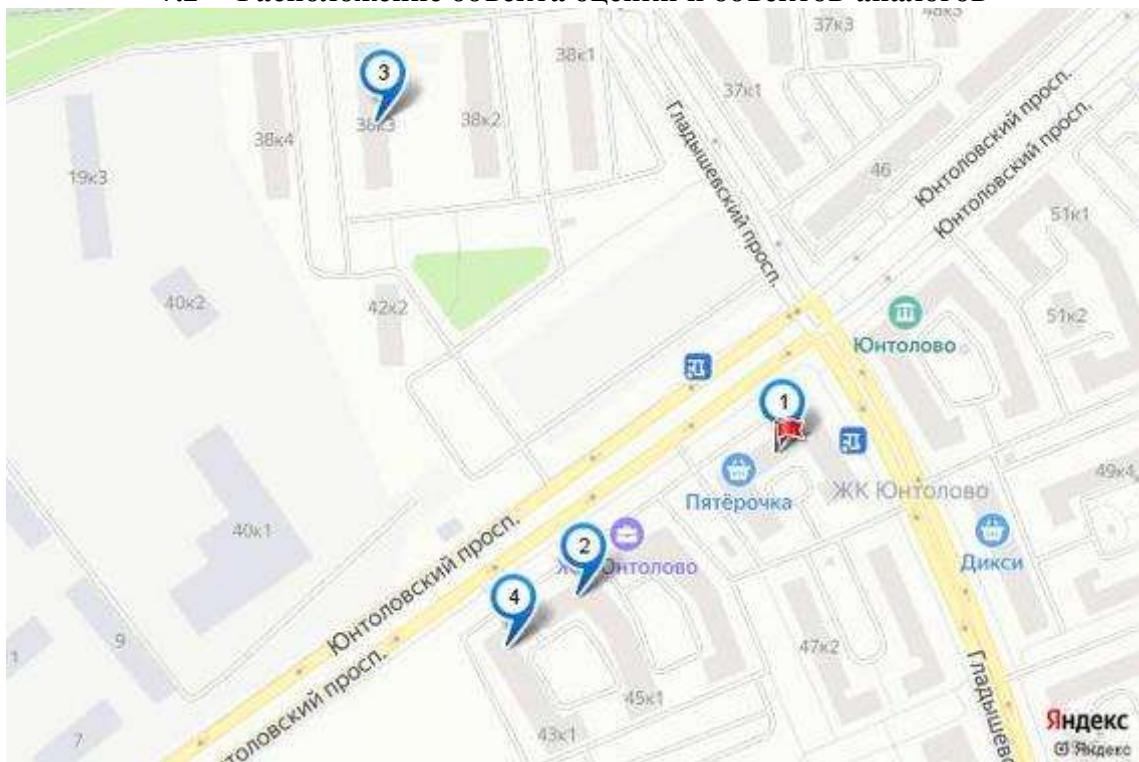
При этом перед применением сравнительного подхода Оценщик должен сделать вывод о способности оцениваемого объекта недвижимости быть объектом обращения на свободном рынке купли-продажи.

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

Таблица 7.1.1. Описание объектов-аналогов и их характеристики

	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Адрес	Санкт-Петербург, просп. Юнтовский, 47к1	Санкт-Петербург, просп. Юнтовский, 47к1	Санкт-Петербург, просп. Юнтовский, 45к1	Санкт-Петербург, просп. Гладышевский, 38к3	Санкт-Петербург, просп. Юнтовский, 43к1
Источник информации	<a href="https://spb.cian.ru/sale/flat/265937518/">https://spb.cian.ru/sale/flat/265937518/</a>	<a href="https://spb.cian.ru/sale/flat/265052771/">https://spb.cian.ru/sale/flat/265052771/</a>	<a href="https://spb.cian.ru/sale/flat/265691102/">https://spb.cian.ru/sale/flat/265691102/</a>	<a href="https://spb.cian.ru/sale/flat/265721195/">https://spb.cian.ru/sale/flat/265721195/</a>	<a href="https://spb.cian.ru/sale/flat/241873296/">https://spb.cian.ru/sale/flat/241873296/</a>
Контактная информация	+7 958 770-52-24	+7 958 774-54-83	+7 981 968-77-90	+7 958 770-48-35	+7 958 770-80-97
Цена предложения, руб.	6 490 000	5 940 000	5 700 000	5 600 000	5 500 000
Цена за 1 кв. м, руб.	170 789	165 922	148 052	161 383	164 179
Вид сделки	Чистая	Чистая	Чистая	Чистая	Чистая
Населенный пункт	Санкт-Петербург	Санкт-Петербург	Санкт-Петербург	Санкт-Петербург	Санкт-Петербург
Тип дома (материал стен)	Монолит	Монолит	Монолит	Монолит	Монолит
Этаж	5/10	10/10, есть тех этаж	7/14	3/13	11/16
Площадь, кв. м	38,00	35,80	38,50	34,70	33,50
Сан. узел	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный
Летние помещения	Балкон	Балкон	Балкон	Отсутствуют	Лоджия
Физическое состояние	Хорошее состояние	Отличное (евроремонт)	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние
Дополнительные улучшения	-	Частично меблированная	-	Встроенная мебель	-

## 7.2 Расположение объекта оценки и объектов-аналогов



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

Метка	Адрес	Номер аналога
флагок	г Санкт-Петербург, Санкт-Петербург, Юнтоловский пр-кт, 47 к 1 стр 1, кв 158	Объект оценки
1	Санкт-Петербург, просп. Юнтоловский, 47к1 Санкт-Петербург, просп. Юнтоловский, 47к1	1, 2
2	Санкт-Петербург, просп. Юнтоловский, 45к1	3
3	Санкт-Петербург, просп. Гладышевский, 38к3	4
4	Санкт-Петербург, просп. Юнтоловский, 43к1	5

## **7.3 Обоснование корректировок**

### **Корректировка на уторговывание.**

Учитывает возможность торга и снижение стоимости путем переговоров продавца и покупателя в среднем на 1-15%. Корректировка учитывается при получении информации о возможности торга при прозвоне аналогов, консультаций с представителями ведущих агентств недвижимости города, а так же на основе обзоров макроэкономических исследований различных сегментов рынка недвижимости, периодически публикуемых в специализированных печатных и Интернет-изданиях.(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).

### **Корректировка на материал стен дома.**

В результате консультаций с риелторами, Оценщиком было выявлено, что на данный момент на рынке наиболее привлекательны квартиры в монолитных и монолитно-кирпичных домах, затем в кирпичных, и в последнюю очередь, в панельных и блочных. Корректировка составляет 1-3%. (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).

### **Корректировка на этаж.**

Учитывает снижение стоимости объекта за счет расположения на крайних этажах здания, поправка определена на основе данных, полученных в результате консультаций с риелторами региона (первый этаж – 5%, последний этаж – 3%). Поправка на последний этаж не вносится, если над этажом, на котором расположен аналог, есть технический этаж, который фактический и является крайним. (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).

### **Корректировка на общую площадь.**

Корректировка по площади учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв. м) с увеличением площади помещений в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше). Вносится только в случае, если площадь объекта оценки отклоняется от площади аналога более чем на 10 кв. м (меньшие расхождения ничтожны). По данным, полученным в результате консультаций с риелторами региона, диапазон поправки составляет 2% за каждые 10 кв. м разницы в площади. (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).

### **Корректировка на сан. узел.**

За основу расчетов Оценщиком принимается информация по «справочнику оценщика недвижимости - квартиры – 2018, под руководством Лейфера Л.А»

Санкт-Петербург		Аналог		
		несколько	раздельный	совмещённый
Объект оценки	несколько	1,00	1,02	1,02
	раздельный	0,98	1,00	1,00
	совмещённый	0,98	1,00	1,00

Если в квартире более 2x санузлов, корректировка составляет 1% за наличие дополнительного санузла.

### **Корректировка на летние помещения.**

Корректировка на наличие балкона/лоджии подразумевает увеличение стоимости квартиры при наличии данного вида улучшения, поправка определена на основе данных, полученных в результате консультаций с риелторами, а также при учете мнения экспертов-строителей. В среднем, различие стоимости квартиры с наличием балкона/лоджии от квартиры без данного улучшения составляет 1-2%, в зависимости от величины летнего помещения. (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).

### **Корректировка на дополнительные улучшения.**

Это процентная корректировка. 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 2-5%. Мебель/техника, установленная в оцениваемой квартире, при определении её рыночной стоимости не учитывается. (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).

### **Корректировка на качество отделки.**

Корректировка на качество отделки учитывает разницу в качестве отделки Объекта оценки по сравнению с качеством отделки аналогов. Итоговая величина данной поправки определяется как отношение стоимости объема работ, которые необходимо выполнить в каждом конкретном случае к стоимости объекта аналога.

Стоимость Объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом методом сравнения продаж, составляет:

Объект-аналог ►	требуется капитальный ремонт	без отделки	под чистовую отделку	требуется ремонт	требуется космети- ческий ремонт	хорошее	отличное	евроремонт	люкс
▼ Объект оценки									
требуется капитальный ремонт	0	0	3500	4500	6000	7500	8500	11000	22000
без отделки	0	0	3500	4500	6000	7500	8500	11000	22000
под чистовую отделку	-3500	-3500	0	1000	2500	4000	5000	7500	18500
требуется ремонт	-4500	-4500	-1000	0	1500	3000	4000	6500	17500
требуется косметический ремонт	-6000	-6000	-2500	-1500	0	1500	2500	5000	16000
хорошее	-7500	-7500	-4000	-3000	-1500	0	1000	3500	14500
отличное	-8500	-8500	-5000	-4000	-2500	-1000	0	2500	13500
евроремонт	-11000	-11000	-7500	-6500	-5000	-3500	-2500	0	11000
люкс	-22000	-22000	-18500	-17500	-16000	-14500	-13500	-11000	0

Расчеты производились по данным сайтов <http://www.remhouse.spb.ru/>, <http://evroremontkvartirspb.ru>, <http://remont-98.ru>.

Поправка отражает отличие объектов сравнения по параметру, характеризующему износ объектов. Величина данной поправки определяется экспертым путем, на основе сложившихся на дату оценки цен на стройматериалы и работы специализированных организаций. Итоговая величина данной поправки определяется как отношение стоимости объема работ, которые необходимо выполнить в каждом конкретном случае к стоимости объекта-аналога.

### **Описание ремонтных работ**

*Без отделки.* Черновые стены, пол, потолок. Коммуникации не разведены по помещению.

*Требуется капитальный ремонт.* Функциональное устаревание и физические изменения элементов отделки (протечки, рассыпания внешних частей перегородок).

*Под чистовую отделку.* Коммуникации разведены по помещению. Начальная отделка помещения (отштукатуренные стены, бетонная стяжка полов).

*Требуется косметический ремонт.* Необходимость закончить часть ремонта в квартире, либо использование некачественных и недолговременных стройматериалов. А также внешнее устаревание частей отделки. Коммуникации и сан. техника в удовлетворительном состоянии.

*Удовлетворительное.* Внешние устаревания частей отделки присутствуют, но срочного ремонта не требуют. Коммуникации и сан. техника в удовлетворительном состоянии.

*Хорошее.* Визуально ремонт не старше 5 лет, внешние устаревания частей отделки присутствуют в минимуме. Чаще ремонт произведен из определенных стройматериалов: пол- линолеум, ламинат, напольная плитка. Стены – оклеены обоями, кафель, стеновые панели, окрашены. Потолок – окраска, побелка, натяжные потолки. Коммуникации и сан. техника в хорошем состоянии.

*Евроремонт.* Визуально ремонт не старше 3 лет, внешние устаревания частей отделки отсутствуют. Коммуникации и сан. техника в хорошем состоянии.

*Эксклюзивный евроремонт.* Оформление квартиры производилось по дизайн-проекту, для ремонта использовались высококачественные стройматериалы. Коммуникации и сан. техника в отличном состоянии.

### Внесение весовых коэффициентов

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

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

где:

K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S<sub>i</sub> – общее количество корректировок i-ого аналога;

#### **7.4 Определение стоимости оцениваемого объекта недвижимости**

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

**4 835 552 (четыре миллиона восемьсот тридцать пять тысяч пятьсот пятьдесят два) рубля, что по курсу ЦБ РФ на дату оценки составляет 68 570 (шестьдесят восемь тысяч пятьсот семьдесят) долларов США.**

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки представлен в таблице ниже.

Таблица 7.4.1. Расчет рыночной стоимости объекта сравнительным подходом

Группы элементов сравнения, ед. изм.	Объект оценки	Расчет рыночной стоимости объекта оценки					
		Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	
Адрес	г Санкт-Петербург, Санкт-Петербург, Юнтовский пр-кт, 47 к 1 стр 1, кв 158	Санкт-Петербург, просп. Юнтовский, 47к1	Санкт-Петербург, просп. Юнтовский, 47к1	Санкт-Петербург, просп. Юнтовский, 45к1	Санкт-Петербург, просп. Гладышевский, 38к3	Санкт-Петербург, просп. Юнтовский, 43к1	
Цена предложения, руб.	—	6 490 000	5 940 000	5 700 000	5 600 000	5 500 000	
Цена за 1 кв. м, руб.	—	170 789	165 922	148 052	161 383	164 179	
Уторговывание	—	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%	
Скорректированная цена предложения за 1 кв. м, руб.	—	162 250	157 626	140 649	153 314	155 970	
Вид сделки	Чистая продажа	Чистая	0,0%	Чистая	0,0%	Чистая	0,0%
Тип дома (материал стен)	Монолит	Монолит	0,0%	Монолит	0,0%	Монолит	0,0%
Этаж	7	5/10	0,0%	10/10, есть тех этаж	0,0%	7/14	0,0%
Площадь, кв. м	32,00	38,00	0,0%	35,80	0,0%	38,50	0,0%
Санузел	Совмещенный	Совмещенн ый	0,0%	Совмещенн ый	0,0%	Совмещенн ый	0,0%
Летние помещения	Лоджия	Балкон	0,0%	Балкон	0,0%	Балкон	0,0%
Дополнительные улучшения	-	-	0,0%	Частично меблирован ная	-4,0%	-	0,0%
Общая процентная поправка		-5,0%	-9,0%	-5,0%	-6,0%	-5,0%	
Физическое состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	0	Отличное (евроремонт )	-6 500	Хорошее состояние	0
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.		162 250	144 489	140 649	151 700	155 970	
Весовые коэффициенты		0.2115	0.1923	0.2115	0.1731	0.2116	
Средневзвешенная стоимость 1 кв. м, руб.							151 111
Стоймость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб.							4 835 552

## 8 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

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

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

Таблица 8.1.1. Согласование полученных результатов

Наименование подхода	Значение	Удельный вес	Удельное значение, округленно
Затратный подход	Не применялся	—	—
Сравнительный подход	4 835 552	1,0	4 836 000
Доходный подход	Не применялся	—	—

Источник: расчеты Частнопрактикующий оценщик Куйнов Сергей Вадимович

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: город Санкт-Петербург, муниципальный округ Лахта-Ольгино, Юнтоловский проспект, дом 47, корпус 1, строение 1, квартира 158, составляет: 4 836 000 (четыре миллиона восемьсот тридцать шесть тысяч) рублей, что по курсу ЦБ РФ на дату оценки составляет 68 576 (шестьдесят восемь тысяч пятьсот семьдесят шесть) долларов США

## **9 РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

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

Согласно п. 9 ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости», «При определении ликвидационной стоимости объекта оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный Объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать Объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным».

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

В общем случае ликвидационная стоимость может быть рассчитана двумя методами:

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

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

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

### **Учет фактора стоимости денег во времени**

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

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

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

Δ – доход от размещения суммы, полученной в результате ускоренной реализации объекта,

Cy – денежная сумма, полученная в результате ускоренной реализации,

R – требуемая доходность инвестирования в Объект оценки;

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

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

$$Cr = Cy + \Delta = Cy + Cy * ((1 + R)^t - 1) = Cy * (1 + R)^t$$

Из этой формулы мы можем вычислить коэффициент, учитывающий фактор стоимости денег во времени, как отношение денежной суммы, полученной в результате ускоренной продажи объекта, к денежной сумме, полученной от реализации объекта с течением среднерыночного периода экспозиции:

$$K_{\text{СДВ}} = 1 / (1 + R)^t$$

$$t = t_{\text{РЛ}} - t$$

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

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

### Требуемая доходность инвестирования в Объект оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 9.1.1. Расчет премии за риск вложений в Объект оценки

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

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

Источник: расчеты Оценщика

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

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

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

Таблица 9.1.2. Расчет ставки дисконтирования

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование показателя</b>	<b>Значения</b>
1	Безрисковая ставка, % (Московская биржа. <a href="http://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/">http://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/</a> )	8,26
2	Компенсация за риск вложений в недвижимость, % Дополнительный риск вложения в оцениваемый объект недвижимости по сравнению с государственными облигациями.	2,0%
3	Компенсация за низкую ликвидность, % Определяется путем деления годовой безрисковой ставки на 12 месяцев и умножения на типичный срок экспозиции объектов, аналогичных оцениваемому, который составляет в среднем 3 месяца (по данным агентств недвижимости «МИАН», «Миэль-недвижимость», «Инком-недвижимость»).	2,1%
4	Инвестиционный менеджмент при инвестициях в недвижимость требует немало усилий, составляющую примем равной.	1,0%
5	<b>Требуемая доходность инвестирования в Объект оценки (стр.1+стр.2+стр.3+стр.4)</b>	<b>13,32</b>

Источник: расчеты Оценщика

#### Учет фактора эластичности спроса по цене

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

- Продавец снижает цену реализуемого объекта. При этом необходимо, чтобы потенциальные покупатели

были проинформированы о снижении цены объекта.

- Под воздействием снижения цены реализуемого объекта, как правило, происходит повышение величины спроса на этот объект.
- Повышение величины спроса, при прочих равных условиях, сокращает период экспозиции объекта на рынке.

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

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

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

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

Рассчитаем ликвидационную стоимость Объекта оценки, используя вышеприведенные формулы.

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

Таблица 9.1.3. Зависимость типа спроса от факторов.

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

Источник: расчеты Оценщика.

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

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

Источник: расчеты Оценщика.

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

Подтип спроса	Коэффициент эластичности спроса по цене	Коэффициент, учитывающий эластичность
Абсолютно эластичный	бесконечность	1,00

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

Источник: расчеты Оценщика.

#### Расчет ликвидационной стоимости

Ликвидационная стоимость Объекта оценки рассчитывается по формуле:

$$Л = Р * К_{сд}в * К_{э}$$

Л – ликвидационная стоимость Объекта оценки,

Р – рыночная стоимость Объекта оценки,

К<sub>сд</sub>в – коэффициент, учитывающий стоимость денег во времени,

К<sub>э</sub> – коэффициент, учитывающий эластичность.

Таблица 9.1.6. Расчет ликвидационной стоимости Объекта оценки

Показатель	Обозначение	Значения
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб.	P	4 836 000
Требуемая доходность инвестирования в Объект оценки в годовом исчислении, %		13,32
Срок реализации Объекта оценки по ликвидационной стоимости, мес.	t <sub>л</sub>	1
Срок реализации Объекта оценки по рыночной стоимости, мес.	t <sub>р</sub>	3
Коэффициент, учитывающий стоимость денег во времени	K сд <sub>в</sub>	0,98
Эластичность спроса по цене (по модулю)	E	1,00
Коэффициент, учитывающий эластичность	K <sub>э</sub>	0,76
<b>Ликвидационная стоимость Объекта оценки, руб.</b>	<b>Л</b>	<b>3 602 000</b>
Официальный курс доллара США, установленный ЦБ РФ на дату оценки, руб.	-	70,5200
<b>Ликвидационная стоимость Объекта оценки, долл. США</b>	<b>-</b>	<b>51 078</b>

Источник: расчеты Оценщика

Ликвидационная стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: город Санкт-Петербург, муниципальный округ Лахта-Ольгино, Юнтоловский проспект, дом 47, корпус 1, строение 1, квартира 158, составляет: **3 602 000 (три миллиона шестьсот две тысячи) рублей**, что по курсу ЦБ РФ на дату оценки составляет: **51 078 (пятьдесят одна тысяча семьдесят восемь) долларов США**.

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

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

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещественных или обязательственных прав вне договора.

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.

Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Юридическое лицо не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

## **11 СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ**

При подготовке данного Отчета Исполнителем были использованы нижеследующие материалы.

### **Данные, предоставленные Заказчиком (копии):**

- ЕГРН;
- Договор участия в долевом строительстве ;
- Акт приема-передачи ;

### **Нормативные акты:**

- Конституция Российской Федерации;
- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Налоговый кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон Российской Федерации от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ

### **Стандарты оценки:**

- Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
- Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Федеральный стандарт оценки №9 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327;
- Федеральный стандарт оценки №12 «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)» от 17.11.2016 № 721;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: Ассоциация "СРОО "ЭС"

### **Научная литература:**

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

## Приложение 1. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ



# ИНГОСТРАХ

## ДОГОВОР ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА № 433-191-091893/20

«13» ноября 2020

г. Санкт-Петербург

### 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. Кузин 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. Страховое 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 2020 года по «15» декабря 2021 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренным настоящим Договором.  
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю 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 до 16.12.2020г. 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, заключенному 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 и результате нарушений федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является 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:	951685330@mail.ru	spbfilial@ingos.ru
телефонная связь:	+7(951) 685-33-30	+7(812) 332-10-10

СТРАХОВАТЕЛЬ: Кузин Сергей Вадимович

От Страхователя:   
Кузин Сергей Вадимович

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:  
(Родулова О.В.,  
Начальник отдела страхования ответственности  
Филиала СПАО «Ингосстрах» в г. Санкт-Петербург)



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 018820-1

« 09 » апреля 20 21 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»

от « 09 » апреля 20 21 г. № 195

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 09 » апреля 20 24 г.

Москва, 2020 г., № 1000000



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](http://www.srosovet.ru), [mail@srosovet.ru](mailto: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 заявителем 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

Настоящий диплом свидетельствует о том, что  
**Куянов Сергей Вадимович**  
за время обучения в период  
с 01 сентября 2014 года по 28 февраля 2015 года

получил(а) профессиональную переподготовку в (и/и)  
частное учреждение «Образовательная организация  
дополнительного профессионального образования  
«Международная академия экспертизы и оценки»  
по программе переподготовки  
«Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

**ДИПЛОМ**

о профессиональной переподготовке

642401850324

документ о квалификации

Диплом

даёт право на выполнение нового вида  
профессиональной деятельности

специализации

0292

Город  
Саратов

дата выдачи  
28 февраля 2015 года

Руководитель от  
28 февраля 2015 года  
Аттестационная комиссия

оценщик (эксперт по оценке имущества)

и даёт право на выполнение профессиональной деятельности в сфере

оценки имущества





Форма № 2-3-Учет  
Код по КНД 1122024

МИНФИН РОССИИ  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ НАЛОГОВАЯ СЛУЖБА  
УФНС РОССИИ ПО САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ  
МЕЖРАЙОННАЯ ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ  
НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ №17 ПО  
САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ  
(Межрайонная ИФНС России №17 по Санкт-Петербургу)  
пр. Паромного, 13, Санкт-Петербург, 194156  
Юридическое лицо:  
Телефон: 812-335-56-57, Телекс: www.nalog.ru

28.09.2020 № 573267456  
На № \_\_\_\_\_

**УВЕДОМЛЕНИЕ  
О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ ФИЗИЧЕСКОГО ЛИЦА В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ**

Уважаемый(ая) **КУЯНОВ СЕРГЕЙ ВАДИМОВИЧ**  
 проживающий(ая) по адресу **194356, РОССИЯ, САНКТ-ПЕТЕРБУРГ Г.,,,КОМПОЗИТОРОВ  
УЛ.1,1,135**

на основании сведений **Росреестра**

содержащихся в **Сведениях о членах саморегулируемой организации оценщиков, № от  
28.09.2020**

Вы поставлены на учет **10.07.2020**  
в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 17 по  
**Санкт-Петербургу** 7 8 0 2

по основаниям, предусмотренным Налоговым кодексом Российской Федерации:  
**в качестве оценщика, занимающегося частной практикой**

с присвоением (применением) ИНН: 7 8 0 2 4 3 8 0 1 2 8 1

Заместитель начальника Межрайонной  
инспекции Федеральной налоговой службы №  
17 по Санкт-Петербургу

Н. И. Тин



## Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА

### Сведения об объекте



Дата обновления информации: 16.09.2020

ДЕЙСТВИЯ ...

#### Общая информация

Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:34:0004366:7419
Дата присвоения кадастрового номера	08.02.2018
Форма собственности	Частная

#### Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, г.Санкт-Петербург, муниципальный округ Лахта-Ольгино, Юнтоловский проспект, дом 47, корпус 1, строение 1, квартира 158
Площадь, кв.м	32
Этаж	7

#### Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	3018580.09
Дата определения	08.02.2018
Дата внесения	22.03.2019

#### Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

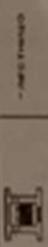
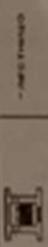
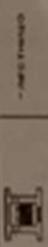
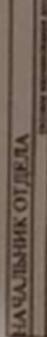
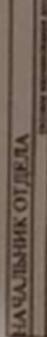
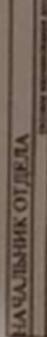
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:34:0004366:7419-78/038/2018-1 от 26.02.2018
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ипотека № 78:34:0004366:7419-78/011/2021-2 от 26.05.2021

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ			
Сведения о земельном участке, право на который принадлежит Российской Федерации			
Раздел 1			
Земельные и (или) водные участки, находящиеся в собственности, пользовании и (или) владении Российской Федерации			
Сведения об основных характеристиках земельного участка визуально			
(В Едином государственном реестре недвижимости объекта земельного участка)			
Номер земельного участка:			
Номер, №	Район, I.	Всего земель участок, I.	Более подробнее.....
26022018			Более подробнее.....
Кадастровый номер:			
78:34:009:066:7419			
Номер кадастрового квартала:			
78:34:009:066			
Дата присвоения кадастрового номера:			
08.02.2018			
Район присвоенный государственным учётным номером:			
Земельный участок			
Адрес:			
Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Пушкинский, Окологородной проспект, дом 47, корпус 1, строение 1, квартал 158			
Номер дома:			
17.0			
Номер земельного участка:			
Жилое здание			
Номер этажа, на котором расположено помещение, наименование:			
Этаж № 2			
Высота этажа (метры):			
Кирпич			
Кадастровая стоимость (руб.):			
1593910.56			
Кадастровые номера всех объектов недвижимости, в процессе которых расположены:			
78:34:009:066:7204			
Виды разрешенного использования:			
Земельные участки, об отнесении земельного участка к определенному виду земель, показанный следующим приложенным документом, к земельному участку, указанному в кадастровом плане земельного участка, изданному органом кадастрового кадастрового ведомства:			
Служебные об облике земельности:			
Образец отметки:			
Подпись заявителя			
Хрущев Ирина Николаевна			
НАЧАЛЬНИК ОДЕЛА			
Горячев М. В.			
М. В.			

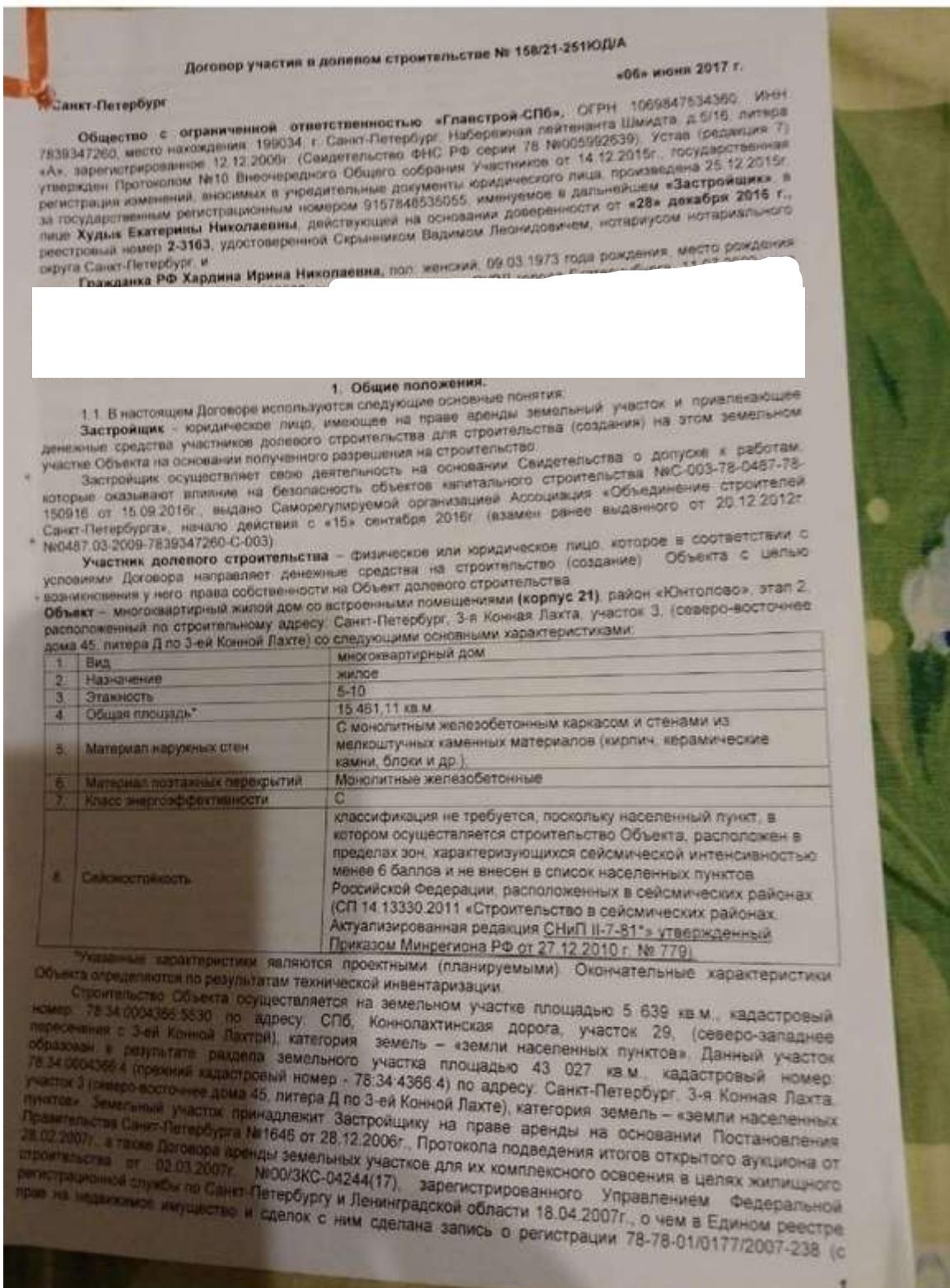
## ЕГРН

Раздел 2 Документы на Едином государственном реестре недвижимости об отнесении кварталов и земельных участков на объект недвижимости															
Сведения о земельных правоах															
Помещение															
Лог. №	Раздел 2	Всего земельных прав на помещение	Всего земельных прав на земельные участки												
26.02.2018															
Кадастровый номер:															
		78:34:00043:66:7419													
<table border="1"> <tr> <td>1. Правообладатель (правообладатели):</td> <td>1.1.</td> </tr> <tr> <td>2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:</td> <td>2.1. Собственность № 78:34:00043:66:7419-78:038:2018-1 от 20.02.2018</td> </tr> <tr> <td>3. Документы, подтверждающие:</td> <td>Договор участия в совместном строительстве от 06.06.2017 № 153/О/21-251/О/21/А. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 15.12.2017 № 78-15-43-2017/1 Акт приема-передачи от 25.12.2017</td> </tr> <tr> <td>4. Ограничение прав и обременения объекта недвижимости:</td> <td>не зарегистрировано</td> </tr> <tr> <td>5. Сведения о налогах, решениях об уплате об объекте недвижимости:</td> <td>заявление отсутствует</td> </tr> <tr> <td>6. Сведения об освоении Государственной регистрационной правовой политики в связи заявления собственника третьего лица, органа:</td> <td>заявление отсутствует</td> </tr> </table>				1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность № 78:34:00043:66:7419-78:038:2018-1 от 20.02.2018	3. Документы, подтверждающие:	Договор участия в совместном строительстве от 06.06.2017 № 153/О/21-251/О/21/А. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 15.12.2017 № 78-15-43-2017/1 Акт приема-передачи от 25.12.2017	4. Ограничение прав и обременения объекта недвижимости:	не зарегистрировано	5. Сведения о налогах, решениях об уплате об объекте недвижимости:	заявление отсутствует	6. Сведения об освоении Государственной регистрационной правовой политики в связи заявления собственника третьего лица, органа:	заявление отсутствует
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.														
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность № 78:34:00043:66:7419-78:038:2018-1 от 20.02.2018														
3. Документы, подтверждающие:	Договор участия в совместном строительстве от 06.06.2017 № 153/О/21-251/О/21/А. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 15.12.2017 № 78-15-43-2017/1 Акт приема-передачи от 25.12.2017														
4. Ограничение прав и обременения объекта недвижимости:	не зарегистрировано														
5. Сведения о налогах, решениях об уплате об объекте недвижимости:	заявление отсутствует														
6. Сведения об освоении Государственной регистрационной правовой политики в связи заявления собственника третьего лица, органа:	заявление отсутствует														
<b>НАУЧНЫЙ ОФИЦИАЛЬНЫЙ ЗАКАЗЧИК</b>		<b>Печать</b>	<b>Подпись</b>												
		М.В.	Поповская М.В.												

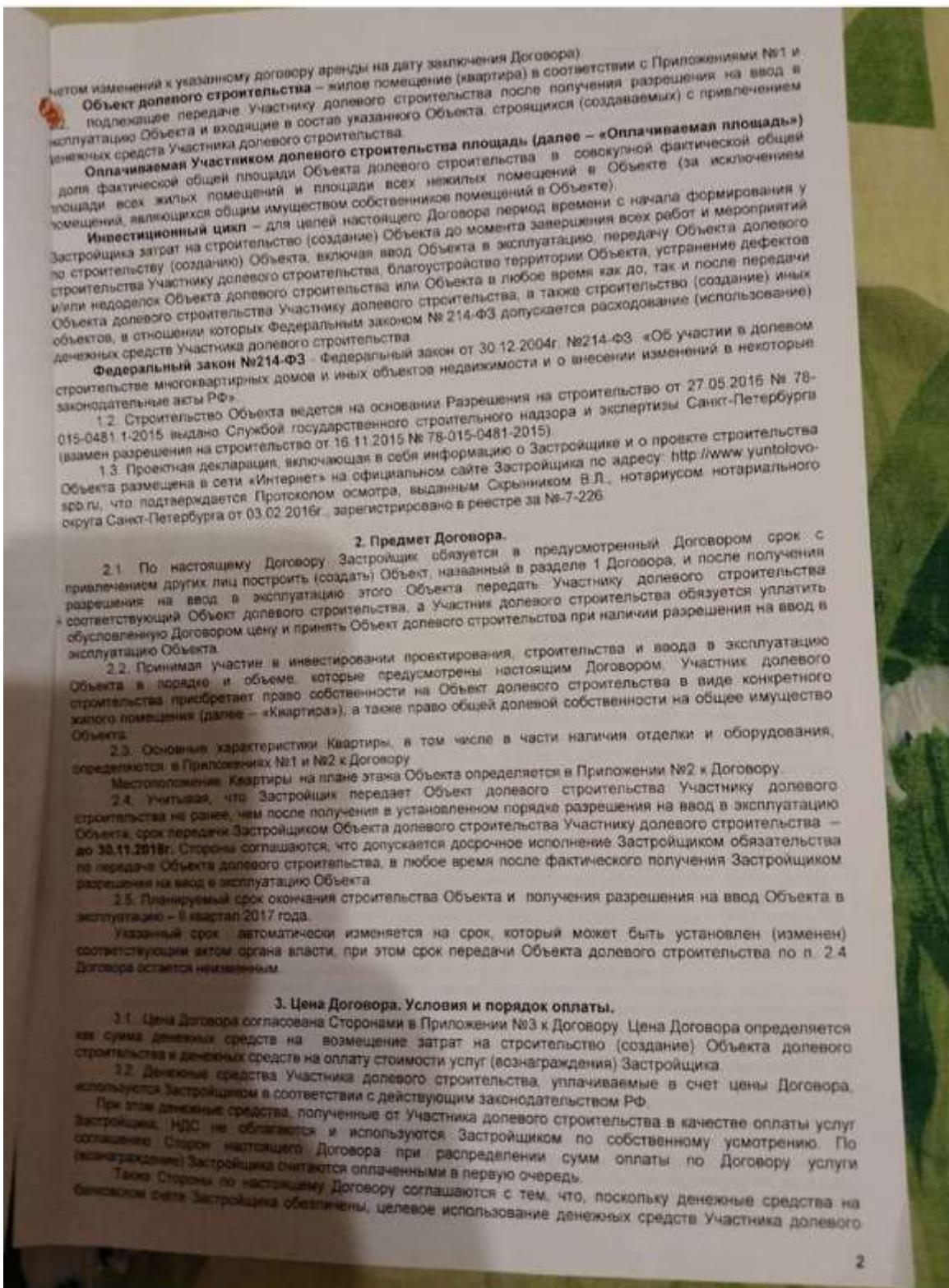
## ЕГРН

Бланк из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и прописанных в них объектах недвижимости		Распечатано															
<b>План расположения помещений, находящихся на этаже (этажах здания)</b>																	
<b>Помещение</b>																	
Лист №	Расцветка №	Всего этажей здания	Всего этажей в здании														
26.02.2018	5	1	1														
Кадастровый номер:		7834-00045667419															
Номер этажа (этажей): Этаж № 7																	
<table border="1"> <tr> <td colspan="2">План этажа (этажей) отображает</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Одной стороны 2 этажа, 3/2</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Площадь 57</td> </tr> <tr> <td colspan="2">  </td> </tr> </table>				План этажа (этажей) отображает		Одной стороны 2 этажа, 3/2		Площадь 57									
План этажа (этажей) отображает																	
Одной стороны 2 этажа, 3/2																	
Площадь 57																	
																	
<table border="1"> <tr> <td colspan="2">Составлено в соответствии с требованиями</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Закона Российской Федерации о геодезии, картографии</td> </tr> <tr> <td colspan="2">и геоинформатике (зарегистрировано</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Управлением</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Министерства природы и экологии</td> </tr> <tr> <td colspan="2">  </td> </tr> <tr> <td colspan="2">— Государственное учреждение Геодезия, картография</td> </tr> </table>				Составлено в соответствии с требованиями		Закона Российской Федерации о геодезии, картографии		и геоинформатике (зарегистрировано		Управлением		Министерства природы и экологии				— Государственное учреждение Геодезия, картография	
Составлено в соответствии с требованиями																	
Закона Российской Федерации о геодезии, картографии																	
и геоинформатике (зарегистрировано																	
Управлением																	
Министерства природы и экологии																	
																	
— Государственное учреждение Геодезия, картография																	
<table border="1"> <tr> <td>Масштаб 1:</td> <td>200</td> </tr> <tr> <td colspan="2">  </td> </tr> <tr> <td colspan="2">Головина М.В.</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Головина Мария Валерьевна</td> </tr> <tr> <td colspan="2">М.П.</td> </tr> </table>				Масштаб 1:	200			Головина М.В.		Головина Мария Валерьевна		М.П.					
Масштаб 1:	200																
																	
Головина М.В.																	
Головина Мария Валерьевна																	
М.П.																	

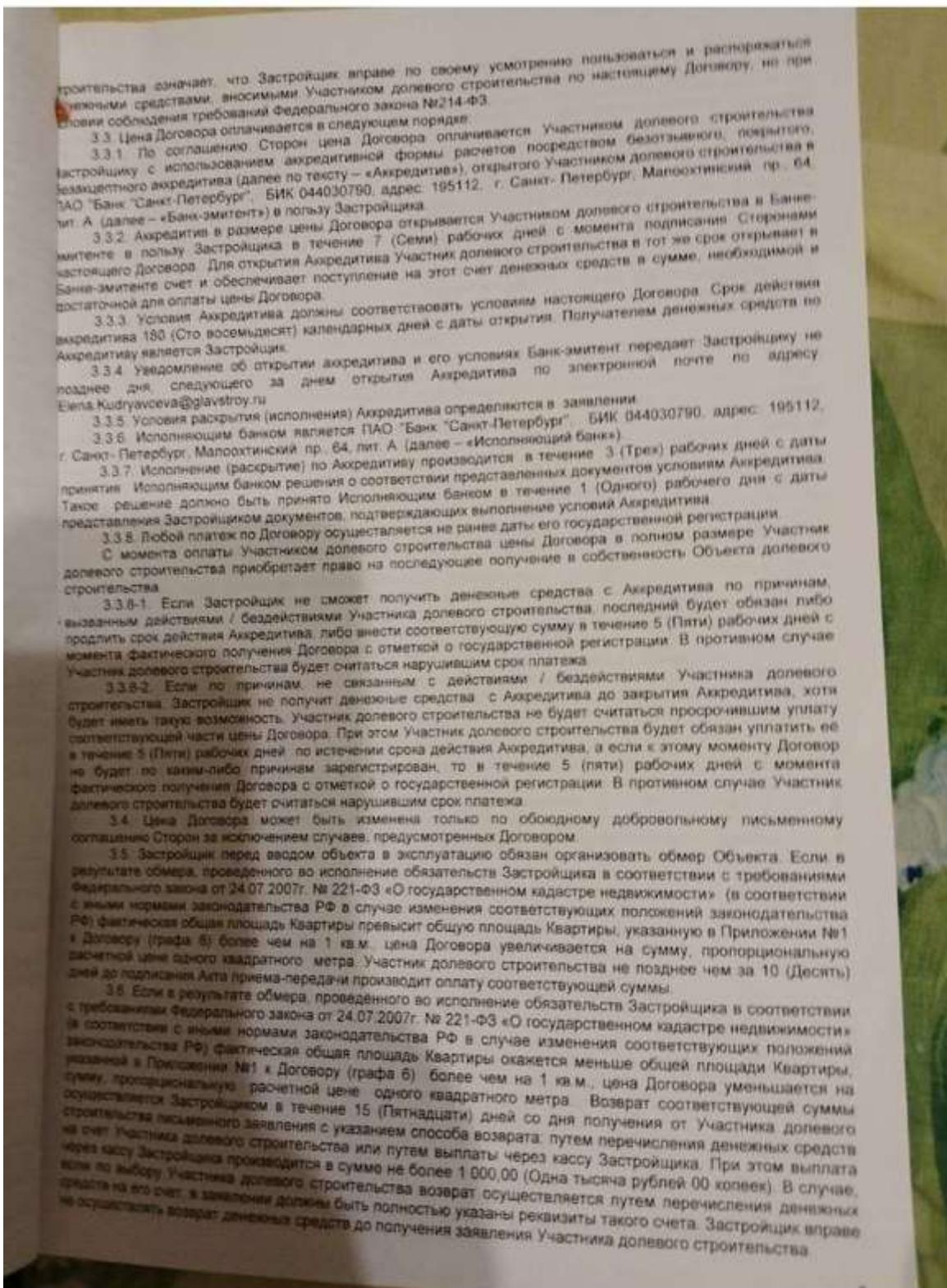
## Договор участия в долевом строительстве



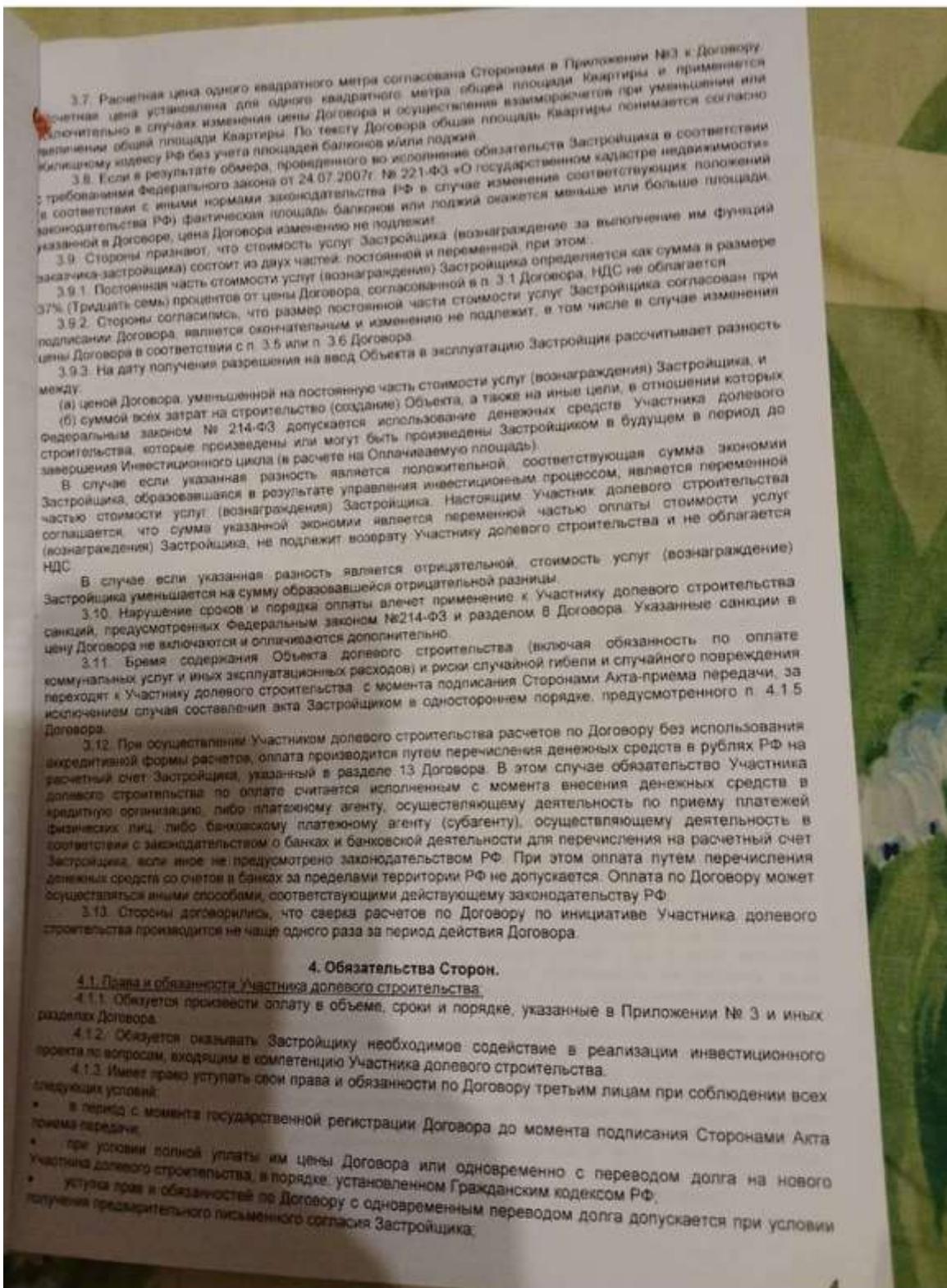
## Договор участия в долевом строительстве



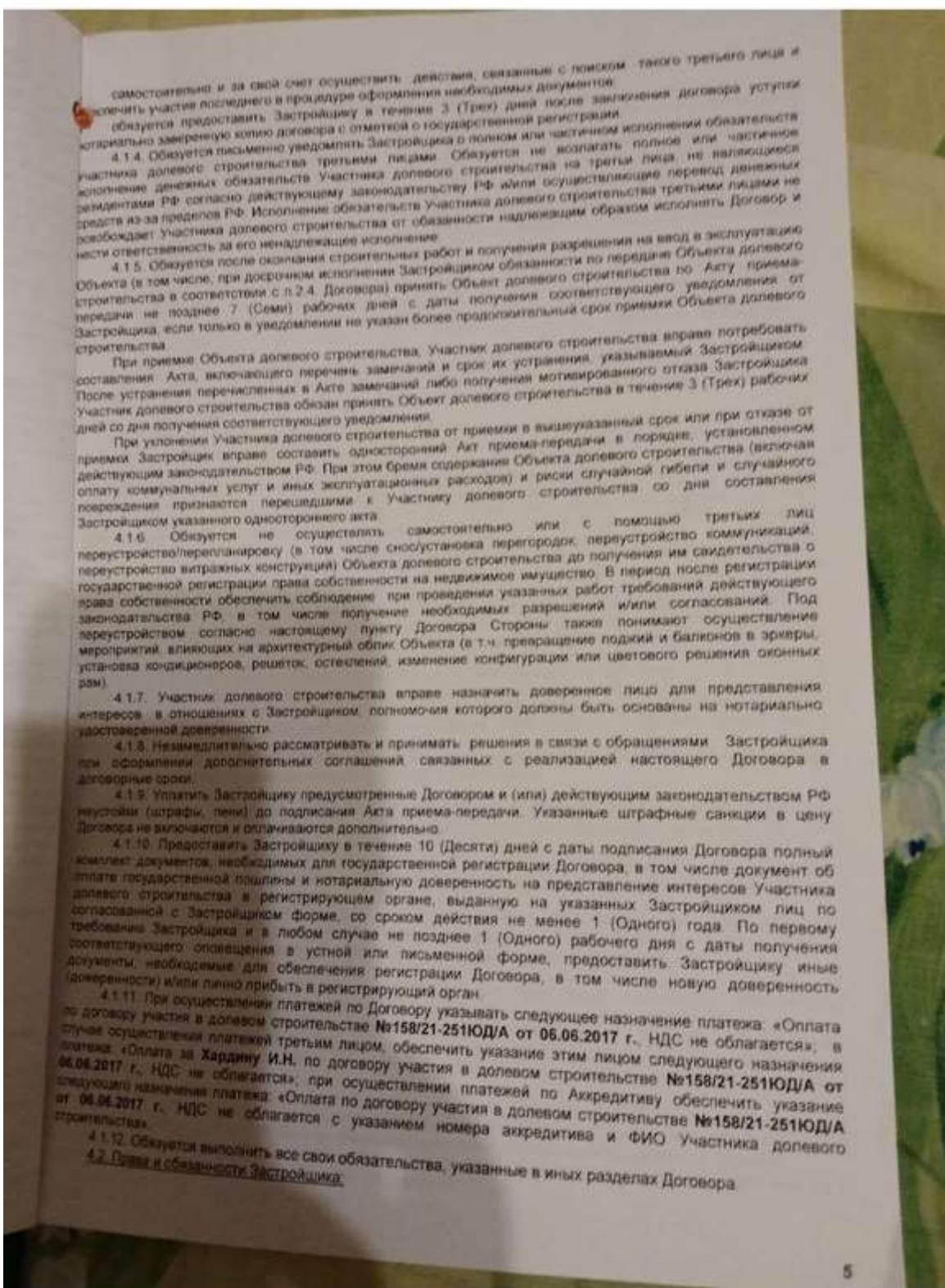
## Договор участия в долевом строительстве



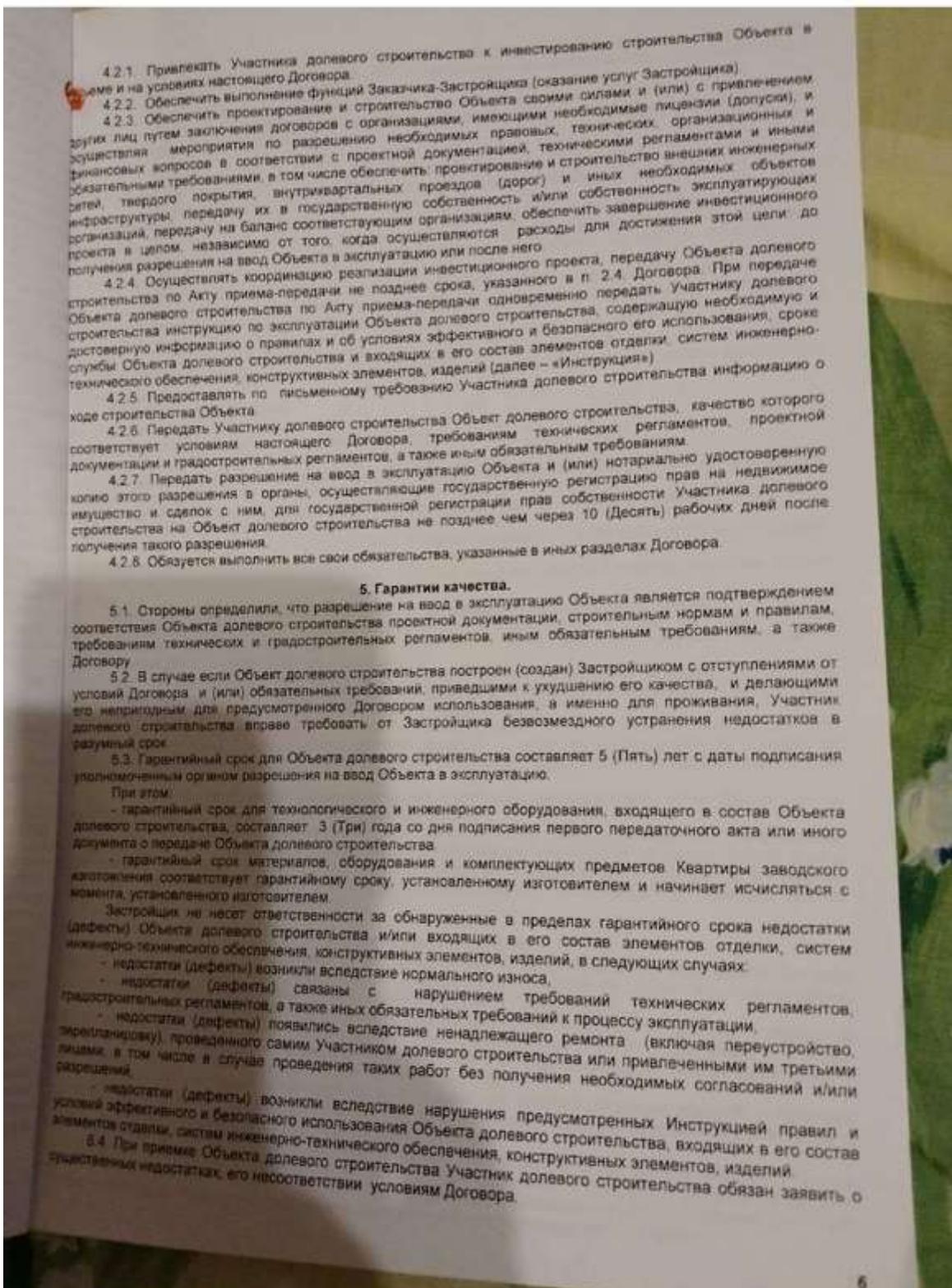
## Договор участия в долевом строительстве



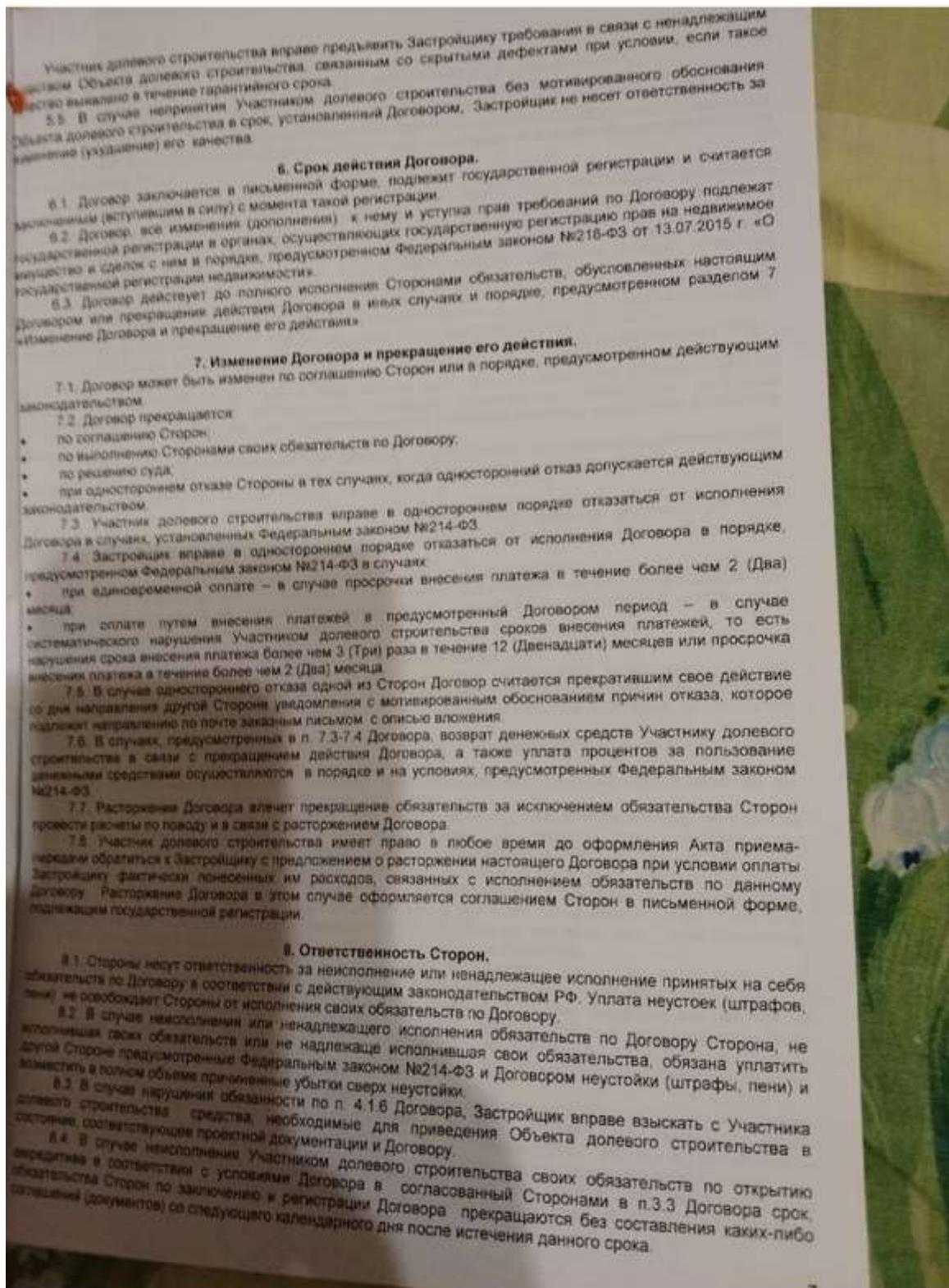
## Договор участия в долевом строительстве



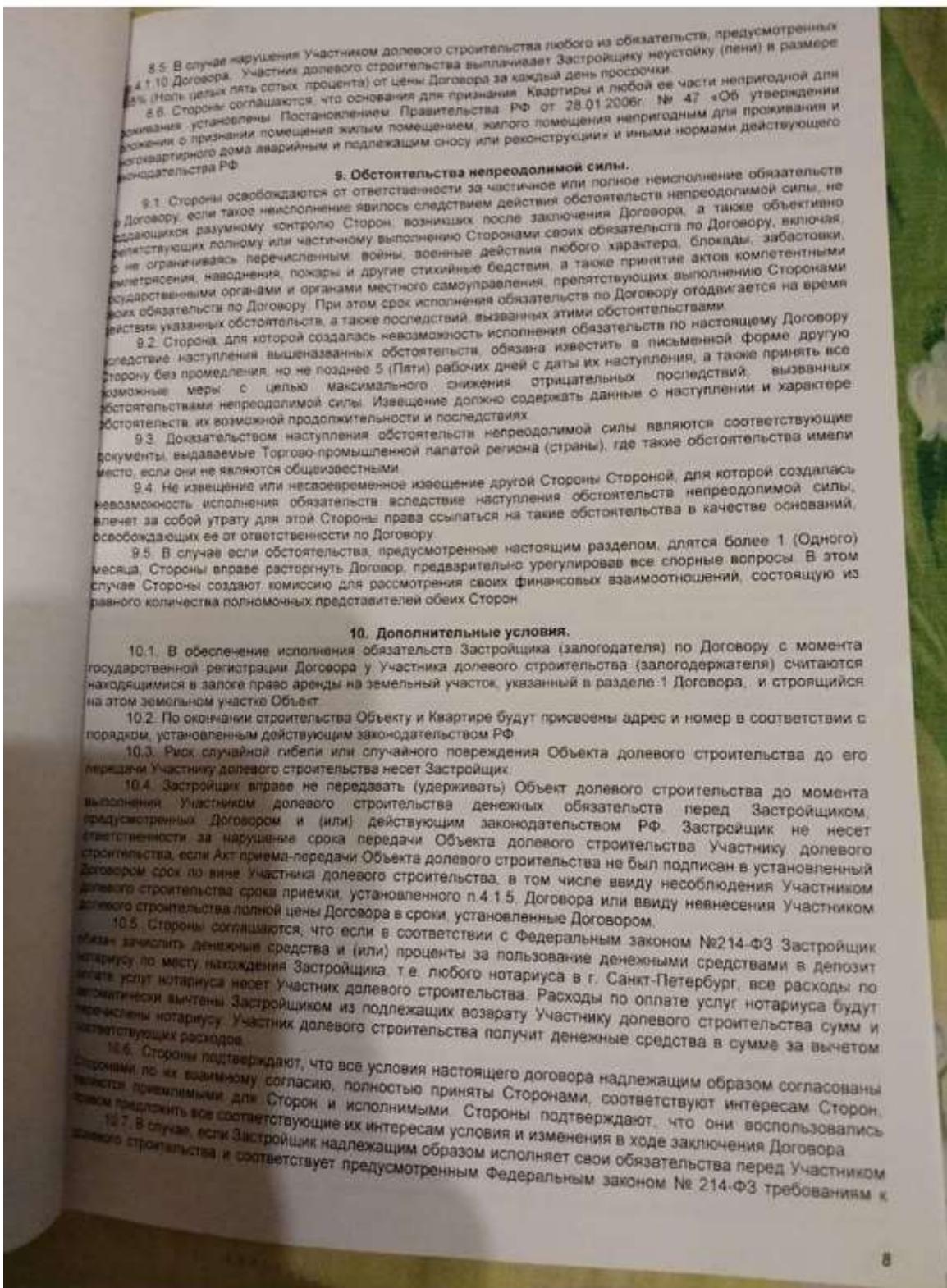
## Договор участия в долевом строительстве



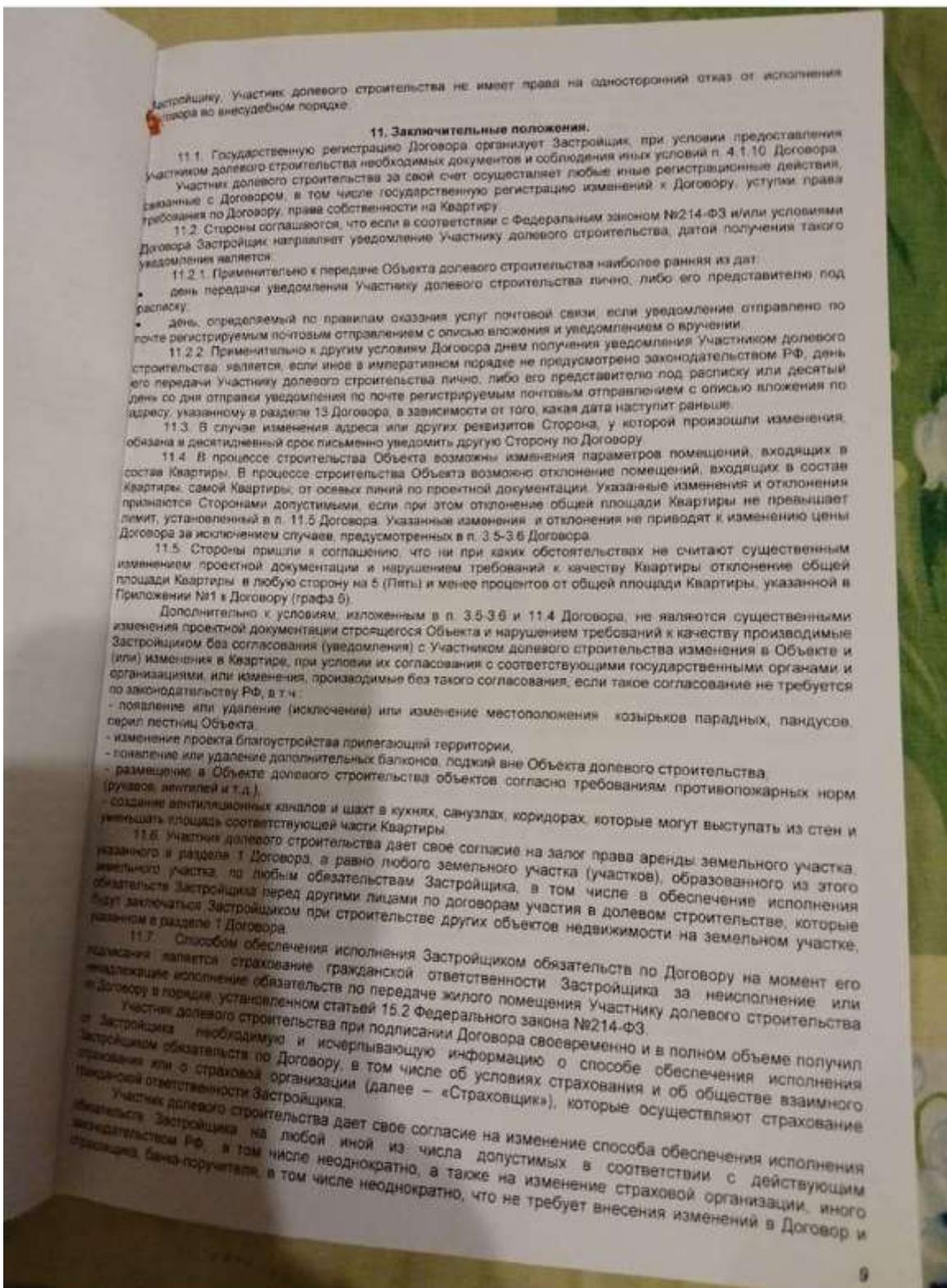
## Договор участия в долевом строительстве



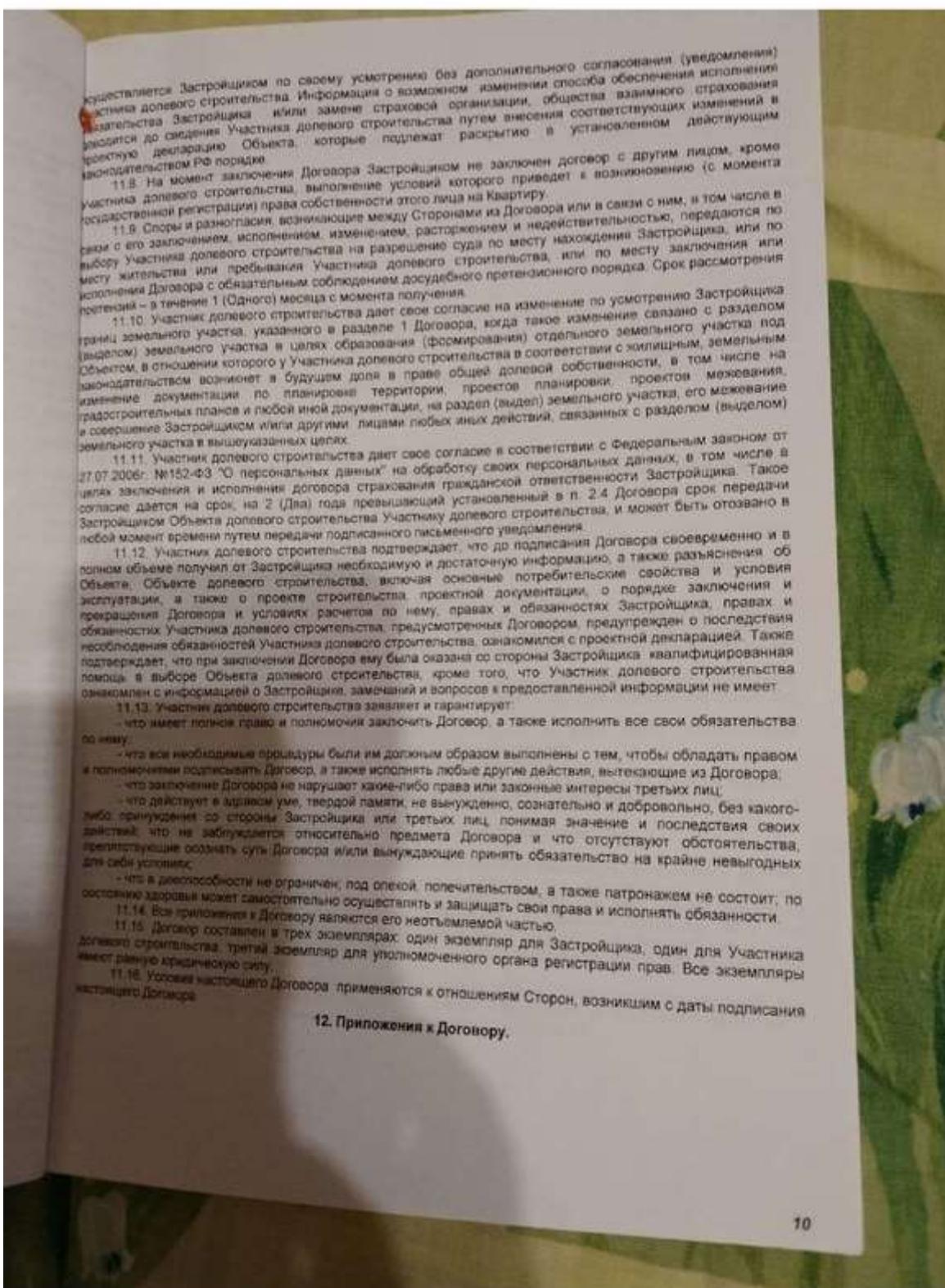
## Договор участия в долевом строительстве



## Договор участия в долевом строительстве



## Договор участия в долевом строительстве



## Договор участия в долевом строительстве

Приложение №1 к Договору

**ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (КАРТИРЫ)**

1. Проектный номер (на время строительства)	158
2. Количество комнат	1
3. Этаж	7
4. Секция	3
4а. Корпус	21
5. Проектная площадь, включающая площади балкона и/или поджий*	33,21
6. Общая площадь (ч.5 ст. 15 ЖК РФ)*	31,93
7.1. Количество балконов	0 шт.
7.2. Количество поджий	1 шт.
7.2.1. Площадь поджий (с коэффициентом 0,5)*	1,28
7.3. Количество помещений вспомогательного использования	3 шт.
8. В оснх	4/3-Б3. П/2-У/2
9. Назначение	Жилое помещение

площадь комнат и помещений вспомогательного использования указаны в Приложении №2 к Договору.

**ОТДЕЛКА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**Класс отделки - Эконом**

Потолки. Окраска водозумплиционной краской в белый цвет за 2 раза

Окна. Двухкамерный стеклопакет ПВХ

Оконные откосы. Оштукатурены или выполнены из ГКЛ, ошпаклеваны, окрашены водозумплиционной краской на масляной основе в белый цвет.

Входная дверь. Металлическая (по-ро КНР).

Межкомнатные двери. Щитовые из древесноволокнистых плит или ламинированные.

Стены сузлов. Частичное выравнивание поверхности гипсодержащими смесями, окраска водозумплиционной краской за 2 раза

Стены остальных помещений. Частичное выравнивание поверхности шпаклевочными смесями, оклейка обоими

Полы. Линолеум или ламинат (включая сузлы). Плинтус деревянный или ПХВ.

Оборудование сузлов. Трубная разводка до сантехнического оборудования с установленными квартирными фитингами расхода на холодную и горячую воду, запорная арматура, канализационные выпуски. Раковина на кронштейнах производства РФ. Ванна стальная 170\*70 с ножками производства РФ либо вертикальная душевая кабина пр-ва РФ/КНР

Смесители с душевом откой общий на ванну и раковину производства РФ/КНР. Унитаз фаянсовый производства РФ. Полотенцесушитель электрический для ванной комнаты выдается при передаче ключей без выполнения работ по монтажу. Вентиляционная решетка.

Оборудование кухни. Трубная разводка и канализационный выпуск до мойки. Мойка с кронштейнами производства РФ. Смеситель производства РФ/КНР. Вентиляционная решетка.

Радиаторы и трубы отопления. Установка стальных плоских радиаторов.

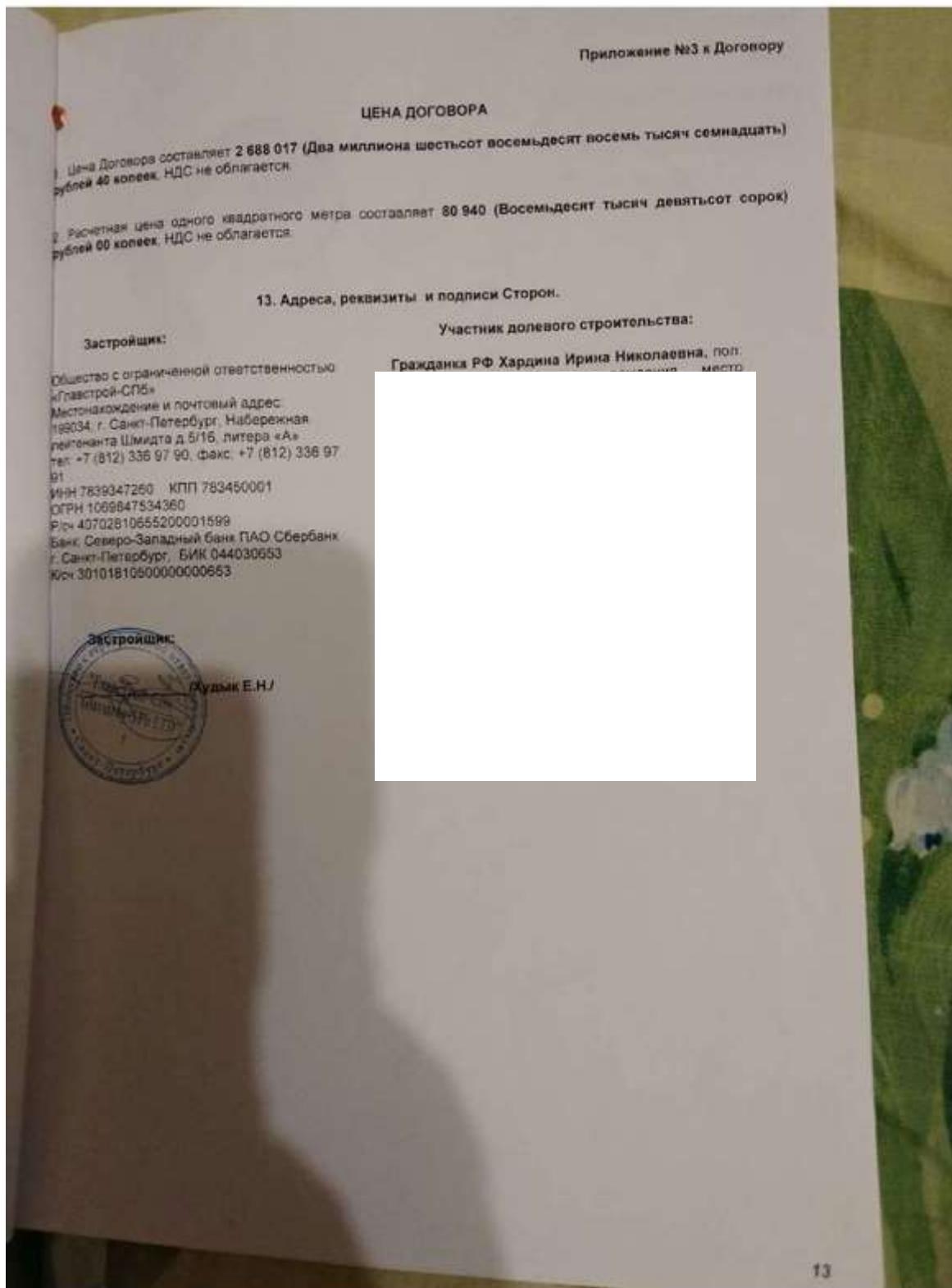
Электрооборудование. Полная разводка электропроводки (кабели с медными жилами), согласно проекта с выключателями, розетками, счетчиком электроэнергии (электронный, двухтарифный), подключёнными электрическими патронами в коридоре, сузле, кухне.

Балконы, террасы, веранды, поджий (при наличии). Отделка не предусматривается.

Стороны пришли к соглашению, что описание отделки, марка (производитель) материалов и изделий, мебель, сантехнические и иное оборудование, окна, двери, покрытия стен, потолка, напольное покрытие (далее – «материалы») являются примерными. Сторонами также согласовано, что право выбора материалов принадлежит Застрашщику. Застрашщик имеет право использовать как указанные материалы, так и иные сходные материалы. Использование сходных материалов не является недостатком, приводящим к ухудшению качества. Квартиры, либо иным недостатком, делающим квартиру непригодной для использования, и не является нарушением условий Договора.

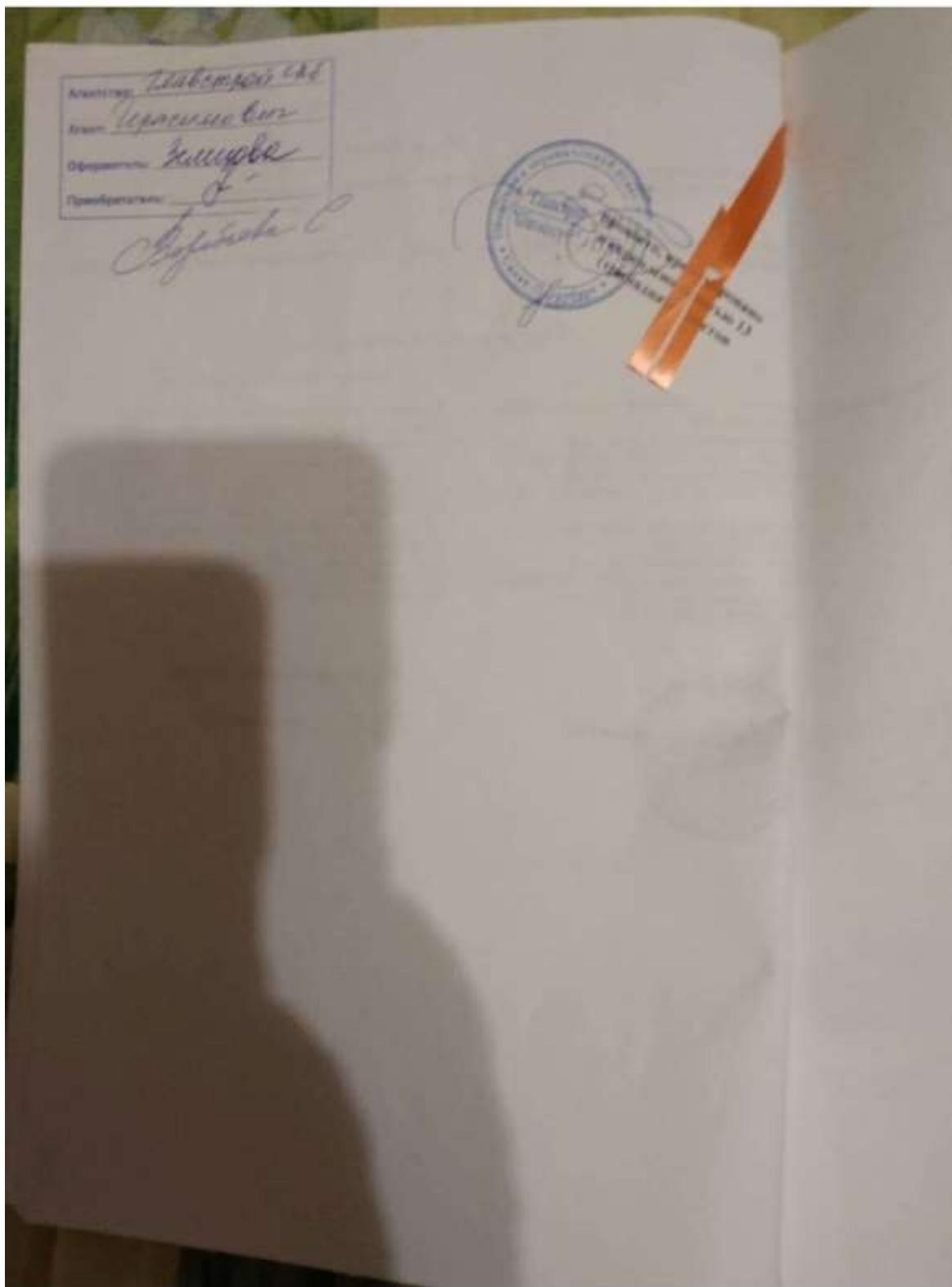
\* в данной графе указаны ориентировочные (планируемые) данные, которые подлежат уточнению при завершении строительства, на основании результатов обмера, проведенного во исполнение обязательств Застрашщика в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

Договор участия в долевом строительстве

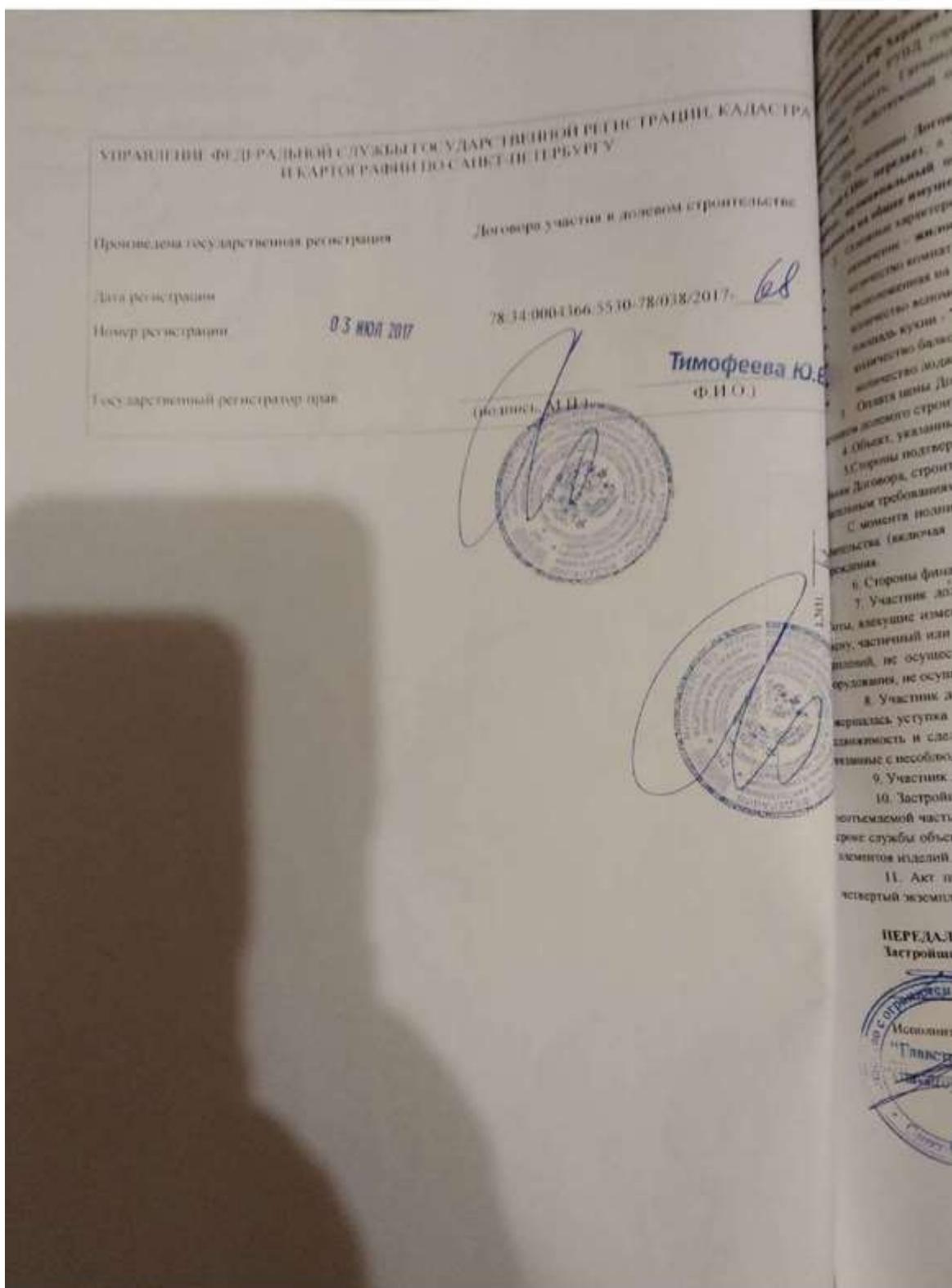


13

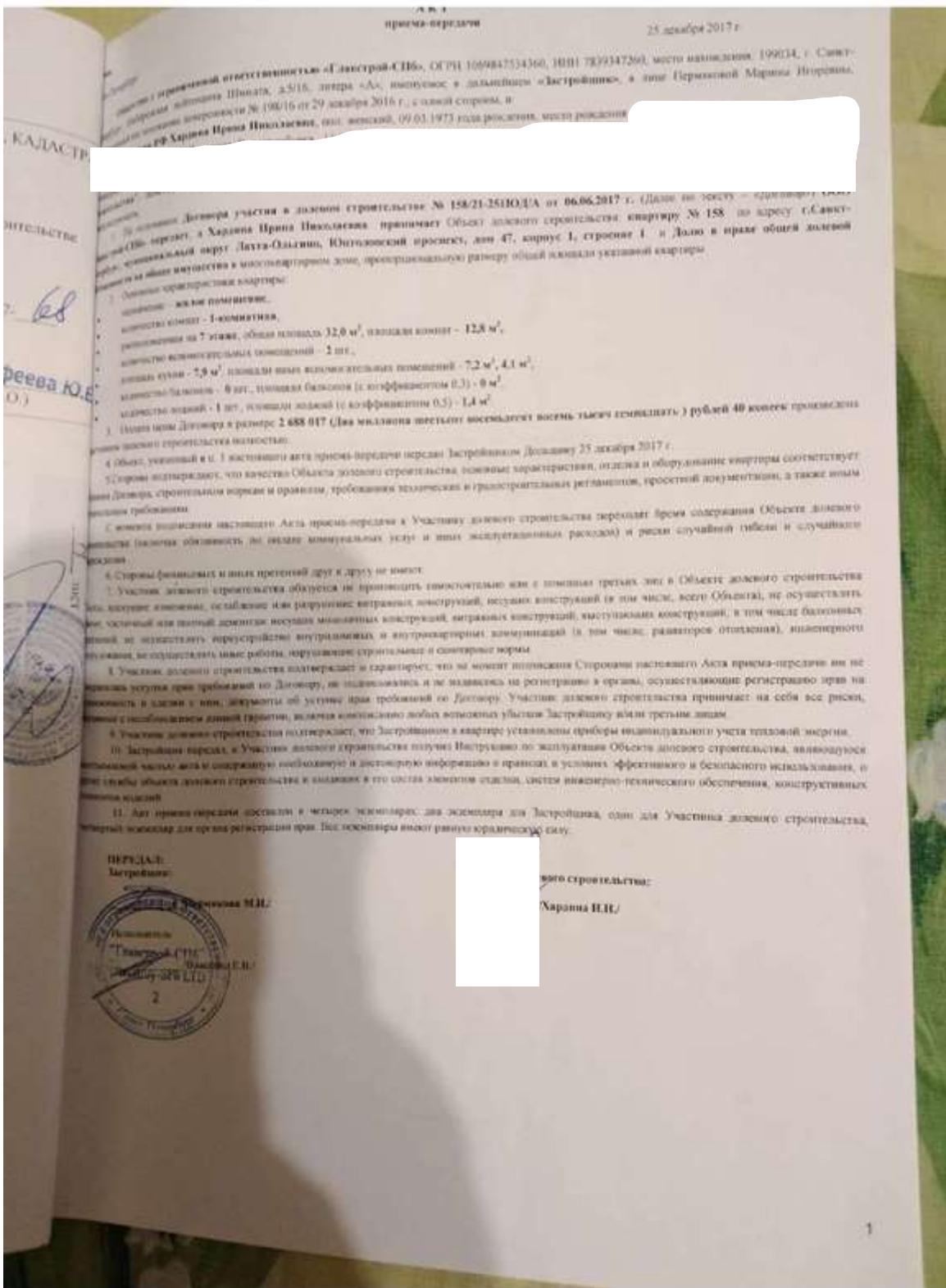
Договор участия в долевом строительстве



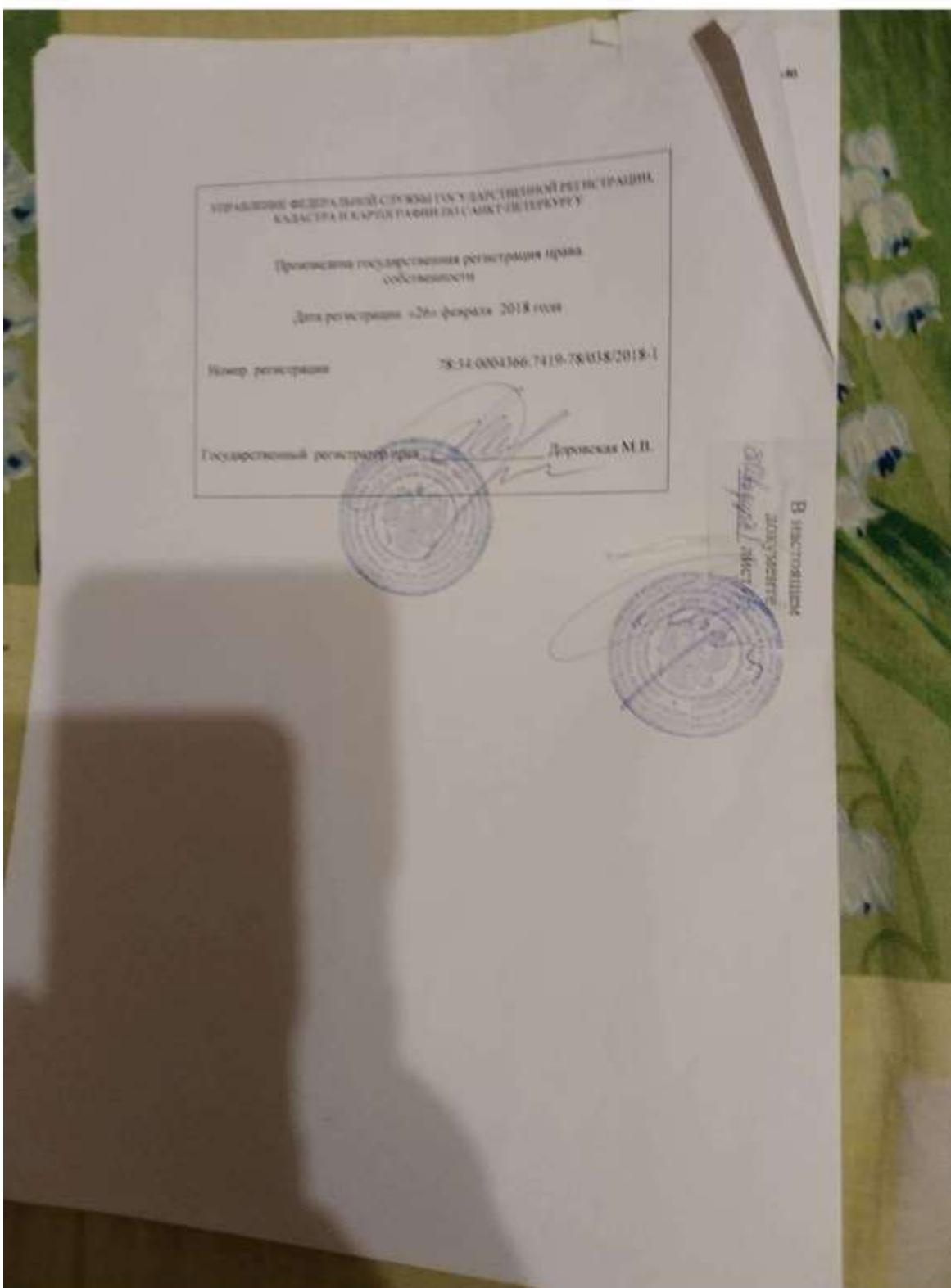
Договор участия в долевом строительстве



## Акт приема-передачи



Акт приема-передачи



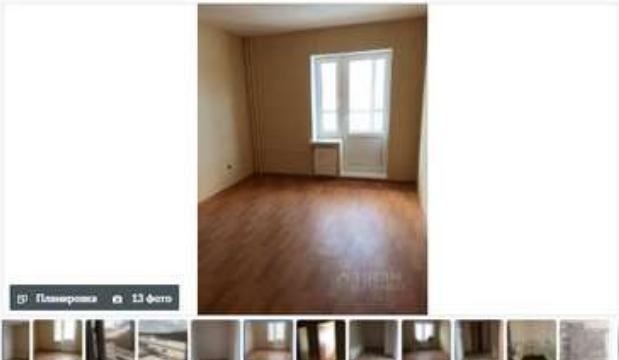
## Приложение 3. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ

Аналог 1

26 окт, 10:35 • 66 просмотров, 0 за сегодня

**1-комн. квартира, 38 м<sup>2</sup>**  
в ЖК «Юнтолово», 3 очередь, корпус 21, сдан в 4 кв. 2017  
Санкт-Петербург, р-н Приморский, Лахта-Ольгино, просп. Юнтоловский, 47к1. На карте  
00 Беговая - 10 мин. на транспорте | 00 Командантский проспект - 20 мин. на транспорте

В избранное |  Сравнить |  Печать |  Скачать |  Виджет |  Видео



бр: Планировка | с: 13 фото

38 м<sup>2</sup> | 14 м<sup>2</sup> | 13 м<sup>2</sup> | 5 из 10 | 2017  
Общая | Жилая | Кухня | Этаж | Построен

Еердевушка!  
Продается очень теплая, уютная однокомнатная квартира с хорошей планировкой на Юнтоловском проспекте д.47к1. никто не проживал.Свободна от ауры прежних жильцов!!! Ремонт от строителей. Вы можете сделать все по своему усмотрению. Стеклопакеты. Очень большая кухня с застекленным уютным балконом. Удобная большая прихожая с возможностью обустройства гардеробной. Счетчики тепла и воды. Детская площадка во дворе, до остановки 2мин, грузовой лифт, все необходимые магазины рядом, м. Детская, Командантский пр., Старая деревня, Тишина, почт. свежий воздух !  
Правая продажа.Один взрослый собственник больше 5 лет. Подходит под ипотеку. Агентов прошу беспокоить только с реальными покупателями! Звоните до 21:00!

6 490 000 ₽ 170 789 ₽/м<sup>2</sup>

Покупателя ипотеку?  
 Следить за изменениями цены  
Свободная продажа, возможна ипотека

+7 958 770-52-24

SMS и сообщения в несогласованное время не будут доставлены  
В ближайшее время единственный конверт

Помощь, спасите, что нашли это объявление на ЦИАН. И давайте ответьте после звонка.

Написать сообщение

ciyan.ipoteka

Один запрос в 7 банков.  
10 минут на предварительное решение по ипотеке  
Ставки от 5,72%

Собственник  
ID 61909622  
✓ Проверено Росреестром



Аналог 2

30 окт, 14:51 • 283 просмотра, 4 за сегодня

**1-комн. квартира, 35,8 м<sup>2</sup>**  
в ЖК «Юнтолово», 3 очередь, корпус 21, сдан в 4 кв. 2017  
Санкт-Петербург, р-н Приморский, Лахта-Ольгино, просп. Юнтоловский, 47к1. На карте  
00 Беговая - 18 мин. на транспорте

В избранное |  Сравнить |  Печать |  Скачать |  Виджет |  Видео



бр: Планировка | с: 13 фото

35,8 м<sup>2</sup> | 12,9 м<sup>2</sup> | 11,5 м<sup>2</sup> | 10 из 10 | 2017  
Общая | Жилая | Кухня | Этаж | Построен

ADVECS ID 1745431. Эксклюзивное предложение малоэтажный ЖК Юнтолово. Модный дизайн-проект в стиле лофт только первоклассные ЭКО материалы, все продумано до мелочей, покраска проводка, установлены входные двери высокого класса, дополнительная шумоизоляция, место под гардеробную, современная кухня остается в подарок! Балкон 3 метра - фактически дополнительное помещение, не учтен в общей площади квартиры, панорамное остекление. Прекрасные видовые характеристики! Солнечная сторона, чистый воздух. Рядом Юнтоловский заказник, в таком же инфраструктуре на любой возраст и вкус. Осталось вопросов? Звоните! Плита: электрическая.

5 940 000 ₽ 165 922 ₽/м<sup>2</sup>

Покупателя ипотеку?  
 Следить за изменениями цены  
Свободная продажа

+7 958 774-54-83

SMS и сообщения в несогласованное время не будут доставлены  
В ближайшее время единственный конверт

Помощь, спасите, что нашли это объявление на ЦИАН. И давайте ответьте после звонка.

ciyan.ipoteka

Один запрос в 7 банков.  
10 минут на предварительное решение по ипотеке  
Ставки от 5,72%

Екатерина Подборонова  
Опытный - РАД  
✓ Документы агентства проверены  
На рынке с 1993 года  
Более 2300 объектов



Екатерина Подборонова  
Нет отзывов

### Аналог 3

21 окт, 13:00 80 просмотров, 1 за сегодня

**1-комн. квартира, 38,5 м<sup>2</sup>**  
в ЖК «Юнтолово», 3 очередь, корпус 23, сдан в 4 кв. 2017  
Санкт-Петербург, р-н Приморский, Лахта-Ольгино, просп. Юнтоловский, 45к1. На карте

В избранные



**20 фото:**                  

**38,5 м<sup>2</sup>** Общая **14 м<sup>2</sup>** Жилая **12 м<sup>2</sup>** Кухня **7 из 14** Этаж **2017** Построен

В продаже однокомнатная квартира 39 м<sup>2</sup>, в Приморском районе Санкт-Петербурга, Микрорайон Юнтолово: жилье в городе в окружении леса.  
Расположение дома:  
Метро Беговая - 20 минут на транспорте.  
Недалеко расположены въезд на ЭСД и КАД, что позволяет удобно, быстро и без пробок, добраться до любого района города. Тихие, в двух минутах ходьбы, расположены остановки общественного транспорта. Лахта-центр - 13 минут, до леса - 2 минуты (вокруг дома, заказники), до пляжа в Солнечном - 31 минута.  
Пrestижный, экологически чистый район с хорошо развитой инфраструктурой. Рядом с домом различные магазины, Пятерочка, Дикси. Так же имеются салоны красоты, кафе, развлекающие комплексы для детей. Сделаны современные детские и спортивные площадки. В пешей доступности школа, детский сад. В районе есть офис врача общей практики. Рядом с домом прекрасные места для прогулок на свежем воздухе, очень много зелени. Есть парковка, где достаточно места для того, чтобы припарковать свой автомобиль.

**5 700 000 ₽** 140 002 ₽/м<sup>2</sup>  
Покупаете в ипотеку?  
 Следить за изменением цены  
Свободная продажа, возможна ипотека

**+7 981 968-77-90**  
**+7 958 770-09-36**

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

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И откажитесь от рекламы.

Специалист работает с 11:00 до 01:00  
Напишите ему или позвоните в рабочее время: +79819687790; +79587700936

[Написать сообщение](#)

**циан.ипотека**  
Один запрос в 7 банков  
10 минут на предварительное решение по ипотеке  
Ставки от 5,72%

ID 70694451 

### Аналог 4

сданы: 00:21 88 просмотров, 0 за сегодня

**1-комн. квартира, 34,7 м<sup>2</sup>**  
в ЖК «Юнтолово», Дом 38к3, сдан в 2 кв. 2020  
Санкт-Петербург, р-н Приморский, Лахта-Ольгино, просп. Гладышевский, 38к3. На карте

В избранные



**34,7 м<sup>2</sup>** Общая **15 м<sup>2</sup>** Жилая **10 м<sup>2</sup>** Кухня **3 из 13** Этаж **2020** Построен

id 1043572. Продаем замечательную 1-комнатную квартиру в ЖК "Юнтолово". Кирпично-монолитный дом сдан в 2021г. Корпус максимально близко расположенных к Юнтоловскому заказнику.  
Общая площадь квартиры - 34,7 кв.м.. Квартира с полной чистовой отделкой, можно сразу заселить и жить. Окна стеклопакеты, санузлы плитка, пол - ламинат, установлены счетчики, входная дверь металлическая. В квартире установлен кухонный гарнитур с техникой (электрическая плита, духовой шкаф, стиральная машина).  
Рядом с домом большая парковка, а также лес для прогулок, походов за грибами и пикников, велодорожки, лесная тропа для бега и скандинавской ходьбы.  
Открыты два детских сада и школа (все с бассейнами, спортивными площадками), построены качественные детские площадки для всех возрастов с современным оборудованием и безопасным покрытием. Кофейни, пекарни, кабинет врача, аптеки.

**5 600 000 ₽** 161 300 ₽/м<sup>2</sup>  
Покупаете в ипотеку?  
 Следить за изменением цены  
Свободная продажа, возможна ипотека

**+7 958 770-48-35**

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

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И откажитесь от рекламы.

**циан.ипотека**  
Один запрос в 7 банков  
10 минут на предварительное решение по ипотеке  
Ставки от 5,72%

Татьяна Наумова  
ИД:  Документы венчества проверены  
Еще 53 объектов 

 Татьяна Наумова Нет отзывов

## Аналог 5

14 окт, 20:55 1 123 просмотра, 2 за сутки

5 500 000 ₽ 164 179 ₽/м<sup>2</sup>

Покупайте в ипотеку!

Следить за изменениями цены  
Свободная продажа, возможна ипотека

+7 958 770-80-97

24 фото

24 фото

33,5 м<sup>2</sup> общая 13 м<sup>2</sup> жилая 8,5 м<sup>2</sup> кухня 11 из 16 этаж 2017 построен

Ипотечная однокомнатная квартира в ЖК Юнтолово. Квадратная кухня 8,5 метров, большая прихожая с местом под гардеробную. Удобные выезды на Кад и ЗСД, до метро Беговая 15 минут транспортом. Квартал расположен на границе Юнтоловского заказника, развитая инфраструктура, детские сады, школа, магазины. Прямая продажа.

СМС и сообщения в чатах недвижимости не будут заносить. В дополнение показан бесплатный номер.

Пожалуйста, ознакомьтесь, что ищете это объявление не ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.

циан.ипотека

Сделать запрос в 7 банков  
10 минут на предварительное решение по ипотеке  
Ставки от 5,72%

ID 48534855

В настоящем документе прошито,  
пронумеровано, скреплено подписью  
и печатью

76 (Семёновский район)  
Санкт-Петербург

Подпись: Куянов С.В. / Куянов С.В. /

