



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

Тел.: +7(900)622-46-40

+7(812)982-22-15

E-mail: info@ipoteka-ocenka.ru

Сайт: www.ipoteka-ocenka.ru

Группа ВК: vk.com/infocentrocenki

Частнопрактикующий оценщик Куянов Сергей Вадимович

ИНН 780243801281, ОГРНИП 317784700066254



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



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



Судебная экспертиза,
оспаривание
кадастровой стоимости



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



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



Юридические услуги

ОТЧЕТ № 1516/21

об оценке квартиры

Адрес: город Санкт-Петербург, поселок
Металлострой, улица Богайчука, дом 4,
литера А, квартира 1

Дата определения стоимости: 26.07.2021

Заказчик: Васильева Вера Александровна

Исполнитель: Частнопрактикующий оценщик Куянов Сергей Вадимович

Дата составления: 26.07.2021

город Санкт-Петербург • 2021

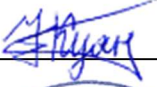
Оглавление

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	25
5	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	31
6	МЕТОДИКА ОЦЕНКИ	32
6.1	Основные этапы процесса оценки	32
6.2	Основные понятия и терминология	32
6.3	Выбор подходов к оценке	33
7	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	34
7.1	Выбор объектов-аналогов	34
7.2	Расположение объекта оценки и объектов-аналогов	36
7.3	Обоснование корректировок	37
7.4	Выведение стоимости оцениваемого объекта недвижимости	39
8	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	41
9	РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	42
10	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	47
11	СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	48
	Приложение 1. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ	49
	Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА	55
	Приложение 3. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ	64

Основные факты и выводы

Описание объекта оценки	Тип помещения:	Кол-во комнат	Этаж	Общая площадь, кв. м	Жилая площадь, кв. м	Площадь кухни, кв. м
	квартира	1	1	32,90	18,90	5,60
	Наличие неутвержденной перепланировки		Наличие обременений	Характер обременений		
	Нет данных		Да	Ипотека		
Описание здания	Тип/серия здания	Этажность	Год постройки / Год ввода в эксплуатацию	Год капитального ремонта	Физический износ здания, %	
	Кирпичный дом	9	1970	Нет сведений	34	
Адрес объекта оценки	Субъект РФ	Район	Населенный пункт	Улица, № дома, № корпуса (строения), № кв.		
	Санкт-Петербург	-	город Санкт-Петербург, поселок Металлострой	улица Богайчука, дом 4, литера А, квартира 1		
Цель и задачи оценки	Определение рыночной и ликвидационной стоимости Объекта оценки для предоставления в банк ПАО "Совкомбанк" для целей ипотечной сделки					
Заказчик оценки	Васильева Вера Александровна. .					
Основание оценки	Договор № 1516/21 от 26.07.2021					
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Для целей ипотечной сделки. Отчет об оценке не может применяться для иных целей.					
Исполнитель оценки	Форма	Наименование / Ф.И.О. (для ЧПО)	Место нахождения, контактная информация	ОГРН, дата присвоения ОГРН	Сведения о договоре страхования ответственности юридического лица	
	ЧПО	Частнопрактикующий оценщик Куянов Сергей Вадимович	194356, город Санкт-Петербург, улица Композиторов, дом 1, корпус 1, квартира 135	317784700066254 дата присвоения 06.03.2017	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	

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 40 08 636989, Выдан ТП №14 отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской области в Выборгском районе города Санкт-Петербурга 29.01.2009 Номер телефона: +7 (951) 685-33-30 E-mail: info@ipoteka-ocenka.ru Почтовый адрес: 197348 город Санкт-Петербург, Коломяжский проспект, дом 18, Бизнес-центр "Норд Хаус", офис 4-060, 4 этаж	9 лет 0 месяцев	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	Осмotra объекта		Оценки		Составления отчета	
	26.07.2021		26.07.2021		26.07.2021	
Результаты расчета рыночной стоимости при применении	Сравнительного подхода (в рублях)		Доходного подхода (в рублях)		Затратного подхода (в рублях)	
	3 524 000		Не применялся		Не применялся	
Итоговое значение стоимости	Рыночная стоимость (в рублях)				Ликвидационная стоимость (в рублях)	
	3 524 000 (три миллиона пятьсот двадцать четыре тысячи) рублей				2 935 000 (два миллиона девятьсот тридцать пять тысяч) 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 32,90 кв. м), расположенное по адресу: город Санкт-Петербург, поселок Металлострой, улица Богайчука, дом 4, литера А, квартира 1
Адрес по ФИАС	г Санкт-Петербург, поселок Металлострой, ул Богайчука, д 4 литер а, кв 1
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Недвижимое имущество (однокомнатная квартира 32,90 кв. м), расположенное по адресу: город Санкт-Петербург, поселок Металлострой, улица Богайчука, дом 4, литера А, квартира 1 Кадастровый/условный номер: 78:37:0017413:3119
Характеристика Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики Объекта оценки приведены: Данные ресурса rosreestr.gov.ru Выписка из ЕГРН Свидетельство о государственной регистрации права Договор купли-продажи квартиры Справка ф7 См. приложение №2
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности
Наличие ограничений (обременений)	Ипотека rosreestr.gov.ru
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	26.07.2021
Период проведения оценки	С 26.07.2021 по 26.07.2021
Порядок и сроки предоставления информации	Необходимые для оценки материалы и информация переданы Заказчиком в день заключения договора
Допущения, на которых должна основываться оценка	Все исходные данные по объекту оценки, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, предоставлены Заказчиком и считаются достоверными. Оценщик не проводил специальных исследований Объекта оценки в отношении его прошлого или текущего использования, за исключением тех, которые необходимы для обеспечения достоверности Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения. Передаваемый Заказчику Отчет, так же как и результаты, содержащиеся в нем, предназначен для использования Заказчиком в целях, указанных в Задании на оценку. Оценщик не несет никакой ответственности перед третьими лицами за весь Отчет или любую его часть.

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 заклад 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 от 20.05.2015 № 297 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»;
- Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 298 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»;
- Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 299 (ред. от 06.12.2016) «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»;
- Федеральный стандарт оценки от 25.09.2014 № 611 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»;
- Федеральный стандарт оценки от 01.06.2015 № 327 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)»;
- Федеральный стандарт оценки от 17.11.2016 № 721 «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)»;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: 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 Куянов 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	Куянов Сергей Вадимович Почтовый адрес: 197348 город Санкт-Петербург, Коломяжский проспект, дом 18, Бизнес-центр "Норд Хаус", офис 4-060, 4 этаж Е-mail: info@ipoteca-ocenka.ru Номер контактного телефона: +7 (951) 685-33-30
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. Дата начала стажа деятельности в оценке: 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	Васильева Вера Александровна
Реквизиты Заказчика	

2 ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

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

3 ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1 Описание Объекта оценки

Объектом оценки является однокомнатная квартира, расположенная на 1-м этаже дома по адресу: город Санкт-Петербург, поселок Металлострой, улица Богайчука, дом 4, литера А, квартира 1, кадастровый/условный номер 78:37:0017413:3119.

Характеристика месторасположения	
Район города	Металлострой пос., Колпинский район
Транспортная доступность	Хорошая
Ближайшая станция метро	«Рыбацкое»
Расстояние от метро	20 мин./т.

Описание района расположения Объекта оценки		
Наличие и описание улучшений	Парки	Нет
	Скверы	Есть
	Водоем	Есть
Близость к объектам социальной сферы (в пределах 1 км)	Школа	Есть
	Детский сад	Есть
	Отделение банка	Есть
	Предприятия службы быта	Есть
	Торговые предприятия	Есть
	Аптека	Есть
	Поликлиника	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	Стихийная	
Ликвидность	Выше средней	
Срок экспозиции для оцениваемого объекта, мес.	3	
Состояние прилегающей территории	Хорошее	

Описание здания, подъезда	
Год постройки дома	1970
Год последнего капитального ремонта	Не производился
Группа капитальности	I
Физический износ дома, %	34 (определялся исходя из нормативного срока жизни для данного типа домов (150 лет) и результата визуального осмотра)
Серия дома	1-528КП

Описание здания, подъезда		
Тип фундамента	Ленточный (https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/passport/7758508#content)	
Этажность дома	9	
Материал стен	Кирпич	
Характеристика перекрытий	Железобетонные	
Состояние подъезда	Среднее	
Видимые дефекты фасада	Отсутствуют	
Благоустройство дома (наличие лифта, мусоропровода, кодового замка/домофона, консьержа)	Лифт	Есть
	Мусоропровод	Есть
	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: https://rzt.spb.ru/about/adresny_spisok/	

Описание Объекта оценки	
Этаж расположения	1
Тип планировки	Фиксированный
Количество комнат	1
Площадь Объекта оценки, кв. м	32,90
Общая площадь Объекта оценки с учетом летних помещений, кв. м	34,30
Площадь летних помещений, кв. м	1,40 (согласно Справке ф7)
Жилая площадь, кв. м	18,90 (согласно Справке ф7)
Площадь кухни, кв. м	5,60 (согласно Справке ф7)
Наличие балкона/лоджии	Лоджия
Вспомогательные и подсобные помещения, кв. м	14,00
Кол-во и тип санузлов	Совмещенный
Вид из окна	Во двор
Высота потолков, м	2,50
Наличие следов протечек на потолке	Не обнаружены
Видимые дефекты отделки	Нет

Инженерное оборудование дома	
Холодное водоснабжение	Централизованное
Горячее водоснабжение	Газовая колонка
Канализация	Централизованная
Электроснабжение	Централизованное

Инженерное оборудование дома		
Газоснабжение	Присутствует - центральное	
Отопление	Централизованное	
Кухонная плита	Газовая	
Сантехника/состояние	Стандарт/Удовлетворительное	
Обустройство кухни	Стандарт	
Слаботочное обеспечение	Телефон	Есть
	Интернет	Нет данных
	Радио	Нет данных
	ТВ-антенна	Есть
	Другое	Нет данных

Описание внутренней отделки Объекта оценки	
Общее состояние	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт
Необходимые ремонтные работы	Требуется косметического ремонта

Юридический статус, согласно представленной документации	
Вид права	Васильева Вера Александровна, Право собственности, дата получения права: 16.03.2016
Обременения	Ипотека rosreestr.gov.ru
Текущее использование Объекта оценки	В качестве объекта жилого фонда

Описание планировки Объекта оценки	
Соответствие планировочных решений Объекта оценки указанным решениям в технической документации	Нет данных о соответствии планировки 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, глинобитные, саманные и фахверковые	На деревянных ступенях или на бутовых столбах	Каркасные, глинобитные	Деревянные	30
VI	Каркасно-камышитовые	На деревянных ступенях или на бутовых столбах	Каркасные, глинобитные	Деревянные	15

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

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

где: EA = NL – RL — 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	99	51	34%

Физический износ здания, в котором расположен Объект оценки, рассчитанный методом анализа эффективного возраста в процентном выражении, составляет округленно 34%.

3.3 Место расположения Объекта оценки



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

Метка	Адрес	Номер аналога
флажок	г Санкт-Петербург, Санкт-Петербург поселок Металлострой, Богайчука ул, 4 литер а, кв 1	Объект оценки

3.4 Фотографии Объекта оценки

1. Фасад здания



2. Фасад здания



3. Адресный ориентир



4. Вход в подъезд



5. Подъезд здания



6. Подъезд здания



7. Входная дверь



8. Коридор



9. Коридор



10. Коридор



11. Кухня



12. Кухня



13. Кухня



14. Кухня



15. Жилая комната



16. Жилая комната



17. Жилая комната



18. Санузел



19. Лоджия



20. Лоджия



21. Вид из окна



22. 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.

- **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/6052a5bb682f698e62ae183694701718/210604.pdf>;
<https://www.economy.gov.ru/material/file/9d04bcac07beb77227dc7d29cf45fb63/20210607.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 сезонности¹ (далее – допандемийный уровень). По оценке Минэкономразвития России, ВВП в апреле продолжил восстановление. По сравнению с апрелем 2020 г. прирост составил 10,7% г/г, при этом отставание от допандемийного уровня сократилось – менее 1% SA2 (примерно 2% SA в 1кв21). Поддержку ВВП оказывают производственные и связанные с ними отрасли. Превышение допандемийных уровней в среднем на 2% SA наблюдалось в базовых несырьевых отраслях экономики – обрабатывающей промышленности, грузообороте транспорта, строительстве, сельском хозяйстве. В отрицательной области относительно допандемийных уровней пока остается добыча полезных ископаемых в условиях действия соглашения ОПЕК+, направленного на поддержку цен, при этом выпуск постепенно восстанавливается по мере планового ослабления ограничений на добычу нефти. На потребительском рынке сохраняется восстановительная динамика. Оборот розничной торговли, по оценке, в апреле превысил допандемийный уровень на 1,3% SA. Объем платных услуг населению и оборот общественного питания с учетом более значительного влияния карантинных ограничений пока отстают от показателей 4кв19 примерно на ~6% SA, при этом разрыв достаточно быстро сокращается. В результате совокупный оборот по розничной торговле, услугам и общественному питанию, по оценке, в реальном выражении в апреле был всего на 0,5% SA ниже допандемийного уровня.

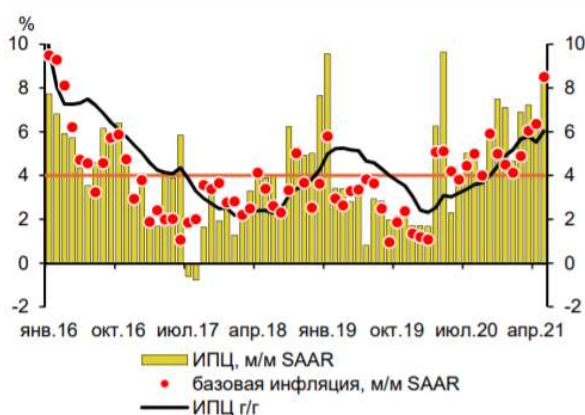
Продолжается планомерное снижение уровня безработицы – на -0,2 п.п. до 5,2% от рабочей силы в апреле (с исключением сезонности – 5,3% SA после 5,5% SA месяцем ранее). Наибольшее значение было отмечено в августе 2020 г. (6,4% от рабочей силы). Общая численность безработных с исключением сезонного фактора снизилась на 87,5 тыс. человек (-2,1% м/м SA). Численность занятых с исключением сезонного фактора увеличилась на 80,1 тыс. человек (+0,1% м/м SA). Снижение уровня безработицы по методологии МОТ сопровождалось снижением численности официально зарегистрированных безработных в органах службы занятости населения. По данным сайта «Работа в России», их численность по состоянию на 3 июня составляет 1,34 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 марте 2021 г. рост заработных плат незначительно замедлился до 7,7% г/г в номинальном выражении (+7,8% г/г в феврале) и до 1,8% г/г – в реальном (+2,0% г/г месяцем ранее). С начала года номинальная заработная плата выросла на 7,2% г/г, реальная – на 1,6% г/г (+3,5% SA к допандемийному уровню).

Инвестиции в основной капитал. Инвестиции в основной капитал (по полному кругу организаций) в 1кв21 выросли на 2,0% г/г (после роста на 1,2% г/г в 4кв20), по отношению к 1кв19 рост составил 5,6%. Поддержку инвестициям оказало увеличение прибыли организаций, а также продолжение уверенного роста корпоративного кредитного портфеля (+7,3% г/г в январе–апреле). В структуре инвестиций по видам основных фондов опережающий рост капиталовложений наблюдается в объекты интеллектуальной собственности (18,5% в сопоставимых ценах к 1кв20, 42,9% к 1кв19), а также машины и оборудование (3,5% к 1кв20, +6,9% к 1кв19).

Потребительская инфляция в мае 2021 г. ускорилась до 0,74% м/м (апрель: 0,58% м/м), с исключением сезонного фактора – до 0,66% м/м SA1 (0,51% м/м SA). На показатели годовой инфляции (6,0% г/г в мае после 5,5% г/г в апреле) дополнительное давление оказал эффект низкой базы мая прошлого года, когда рост цен на отдельные товары и услуги сдерживался карантинными ограничениями, направленными на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции. В мае усилилось действие проинфляционных факторов, связанных, главным образом, с внешнеэкономической конъюнктурой. Рост цен на продовольственные товары на мировых рынках в мае вновь ускорился (4,8% м/м в мае после 1,9% м/м в апреле, по данным Продовольственной и сельскохозяйственной организации (FAO) ООН). Продолжился рост мировых цен и на ряд непродовольственных товаров, включая черные и цветные металлы. Дополнительное влияние на внутреннюю ценовую ситуацию оказало произошедшее в апреле ослабление рубля (укрепление в мае пока не нашло отражения в потребительских ценах). Продовольственная инфляция в мае составила 0,96% м/м, с исключением сезонного фактора – 0,75% м/м SA (в апреле: 0,75% м/м и 0,52% м/м SA соответственно). Основное влияние на динамику цен в данном сегменте оказало удорожание плодоовощной продукции: значительно ускорился рост цен на овощи «борщевого набора». Вместе с тем сдерживающее влияние оказало снижение цен на огурцы и помидоры.

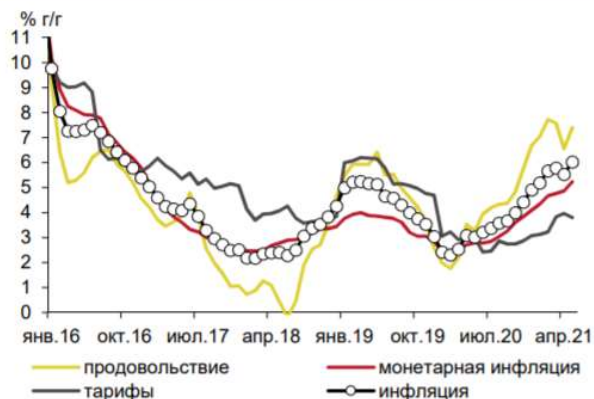
В секторе продовольственных товаров за исключением плодоовощной продукции рост цен незначительно замедлился (0,68% м/м против 0,72% м/м в апреле). Давление на ценовую динамику оказал ускоренный рост цен на мясопродукты (преимущественно на свинину), на крупу гречневую, молоко и молочную продукцию. Сдерживающее влияние оказало замедление темпов роста цен на хлеб и хлебобулочные изделия, а также на сахар, несмотря на ухудшение мировой конъюнктуры. В мае 1 С устранением сезонности (Seasonally Adjusted). Министерство экономического развития Российской Федерации 7 июня 2021 г. Страница 2 снизились цены на отдельные социально значимые товары (яйца, пшено), при этом сезонное снижение цен на яйца в мае было меньше традиционного. В непродовольственном сегменте инфляция ускорилась до 0,74% м/м (0,66% м/м в апреле), с исключением сезонного фактора – до 0,82% м/м SA после 0,68% м/м SA. Сдерживающее воздействие оказало продолжающееся замедление роста цен на бензин до 0,3% м/м после 0,5% м/м в апреле. В сегменте непродовольственных товаров за исключением подакцизной продукции значительное влияние на темпы роста цен оказало ускорение роста цен на легковые автомобили и строительные материалы. В секторе услуг в мае инфляция вернулась на уровень, близкий к показателям января–марта, – 0,44% м/м (после замедления в апреле до 0,22% м/м), с исключением сезонного фактора – 0,31 % м/м SA (0,27% м/м SA в апреле). Ускоренный рост цен в секторе услуг, связанных с туризмом (санаторно-оздоровительные и экскурсионные услуги, услуги воздушного транспорта и гостиниц), в мае был обусловлен, в том числе, влиянием сезонного фактора. Кроме того, ускорился рост цен на банковские услуги (преимущественно за счет увеличения платы за пользование потребительским кредитом). На динамику инфляции в июне продолжают оказывать влияние разнонаправленные факторы: с одной стороны – сохраняющаяся негативная ценовая ситуация на мировом рынке, с другой – стабилизация курса рубля и сезонное поступление на рынок овощей и фруктов.

Динамика монетарной инфляции



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Ускорение инфляции наблюдалось в большинстве сегментов



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	апр. 21	кв21	мар. 21	фев. 21	январ. 21	2020	IVкв20	IIIкв20	IIкв20	Iкв20	2019
Экономическая активность											
ВВП	10,7*	-1,0	0,8*	-2,4*	-1,8*	-3,0	-1,8	-3,5	-7,8	1,4	2,0
Сельское хозяйство	-0,1	0,4	0,1	0,6	0,7	1,5	-3,0	3,3	3,1	3,0	4,3
Строительство	6,9	0,2	0,4	0,0	0,1	0,1	0,8	1,1	-3,9	2,8	2,1
Розничная торговля	34,7	-1,6	-3,4	-1,5	0,2	-3,2	-1,7	-0,8	-15,1	4,9	1,9
Платные услуги населению	52,1	-3,7	3,2	-5,5	-8,7	-17,1	-12,7	-17,3	-36,1	-1,9	0,5
Грузооборот транспорта	6,2	0,5	4,1	-0,5	-2,1	-4,9	-2,2	-5,3	-8,2	-3,9	0,7
Промышленное производство	7,2	-0,9	2,3	-3,2	-1,9	-2,6	-1,7	-4,8	-6,7	2,6	3,4
Добыча полезных ископаемых	-1,8	-6,9	-4,6	-9,0	-7,4	-6,9	-8,1	-11,5	-9,0	1,0	3,4
добыча угля	8,4	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	-5,7	-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	-0,3	2,4	-1,6	-1,9	2,1	2,7	1,5	2,0	2,2	2,1
добыча прочих полезных ископаемых	97,2	3,0	3,9	14,3	-10,0	-15,3	-0,1	-21,2	-31,4	-8,5	3,6
Обрабатывающие производства	14,2	1,4	5,4	-1,7	-0,2	0,6	2,3	-0,1	-5,2	5,6	3,6
пищевая промышленность	5,4	1,0	2,9	-0,2	0,2	3,2	0,4	2,7	2,7	7,8	3,7
легкая промышленность	45,2	9,1	13,0	8,2	5,4	1,1	5,3	3,6	-7,1	3,3	2,1
деревообработка	16,6	3,8	6,8	2,9	1,2	0,5	3,1	1,1	-5,0	2,9	4,6
производство кокса и нефтепродуктов	4,7	-7,2	-4,1	-9,4	-8,1	-3,0	-7,5	-6,2	-3,7	5,8	1,6
химический комплекс	10,5	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	23,6	0,3	3,8	-3,7	0,5	-2,1	2,8	-4,4	-9,4	4,4	9,0
металлургия	10,8	-3,8	-3,0	-5,1	-3,4	-1,3	-0,4	-1,5	-5,0	4,0	4,7
машиностроение	59,5	15,8	34,0	2,9	7,2	-0,5	9,1	1,4	-18,3	3,5	3,9
прочие производства	39,6	12,3	25,3	9,0	-1,0	2,9	8,1	4,3	-12,3	8,4	-3,5
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	6,2	9,6	11,0	9,0	8,7	-2,4	-0,3	-2,5	-3,3	-4,0	-0,8
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	25,9	13,6	14,7	10,8	15,4	-3,8	4,7	-5,9	-11,9	-1,8	2,9

в % к соотв. периоду предыдущего года	апр. 21	кв21	мар. 21	фев. 21	январ. 21	2020	IVкв20	IIIкв20	IIкв20	Iкв20	2019
Рынок труда											
Реальная заработная плата											
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	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)*	-	-0,3	0,4	1,0	-4,7	-	2,8	3,9	-4,1	1,4	-
Номинальная заработная плата											
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	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)*	-	1,0	0,7	1,3	-3,8	-	4,2	5,0	-2,5	1,9	-
Численность рабочей силы											
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,8	0,4	0,2	0,7	0,3	-0,6	-0,9	-0,6	-0,6	-0,3	-1,0
млн. чел.	75,1	75,0	75,0	75,0	75,0	74,9	75,2	75,2	74,6	74,8	75,4
млн. чел. (SA)*	75,5	75,6	75,5	75,6	75,6	-	74,7	74,9	74,9	75,3	-
Численность занятых											
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,4	-0,6	-0,6	-0,5	-0,9	-1,9	-2,5	-2,6	-2,1	-0,2	-0,8
млн. чел.	71,2	70,8	71,0	70,8	70,7	70,6	70,6	70,4	70,1	71,3	71,9
млн. чел. (SA)*	71,4	71,3	71,3	71,4	71,3	-	70,2	70,1	70,3	71,8	-
Численность безработных											
в % к соотв. периоду предыдущего года	-9,1	21,4	16,4	23,9	24,0	24,7	34,1	43,3	30,3	-4,1	-5,3
млн. чел.	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)*	4,0	4,2	4,1	4,2	4,3	-	4,5	4,8	4,6	3,5	-
Уровень занятости											
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)*	59,0	58,9	58,9	58,9	58,8	-	58,3	58,1	58,2	59,3	-
Уровень безработицы											
в % к рабочей силе	5,2	5,6	5,4	5,7	5,8	5,8	6,1	6,3	6,0	4,6	4,6
SA*	5,3	5,6	5,5	5,6	5,7	-	6,0	6,4	6,1	4,6	-

*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

- **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 ⁷
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 видео-домофон дополнительно: ограничение доступа на территорию (огороженная территория, контроль доступа, охрана, видеонаблюдение), консьерж	ограничение доступа на территорию (огороженная территория, КПП, круглосуточная охрана, видеонаблюдение), консьерж	ограничение доступа на территорию (огороженная территория, КПП, круглосуточная охрана, видеонаблюдение), консьерж
Парковка	Нормативные парковочные места (не менее 1 м/м на квартиру) на открытой придомовой территории, крытой стоянке или отдельно стоящем паркинге	не менее 1,5 м/м на квартиру на открытых/крытых придомовых стоянках, отдельно стоящих паркингах; дополнительно: подземный паркинг	не менее 2 м/м на квартиру на охраняемых подземных и наземных стоянках	не менее 2 м/м на квартиру на охраняемых подземных и наземных стоянках дополнительно: персонализированный доступ из гаража в квартиру
Придомовая территория	нормативное благоустройство	нормативное благоустройство дополнительно: огороженная территория	Улучшенное благоустройство, озеленение; огороженная или конструктивно выделенная территория дополнительно: ландшафтный дизайн, малые архитектурные формы	Улучшенное благоустройство, озеленение; огороженная или конструктивно выделенная внутренняя территория, ландшафтный дизайн, малые архитектурные формы

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

(источник: <https://sankt-peterburg.naydidom.com/tseny/adtype-kupit>; <https://www.fontanka.ru/2020/12/11/69620626/>; <https://www.gov.spb.ru/gov/otrasl/komstroy/news/208200/>)

Ежегодно до 2030-го в Петербурге будут вводить около 3 млн м² жилья вместо 5,5 млн, запланированных изначально. Об этом 11 декабря сообщает аппарат вице-губернатора Николая Линченко. Норма ввода зафиксирована в соглашении, которое накануне Смольный подписал с Минстроем РФ.

Нацпроект «Жилье и городская среда» предполагал, что в городе должно ежегодно строиться 5,5 млн м². Петербургское правительство же убедило федеральные власти остановиться на цифре в 3,2 млн м² — по мнению чиновников, это поможет избежать сверхнагрузки на социальную, инженерную и транспортную инфраструктуру. Установленный показатель совпадает с долгосрочным социально-экономическим прогнозом города и документами планирования — стратегией-2035. одписанное соглашение действует до 2030 года. Согласно документу, до 2022 года город ежегодно будет вводить более 3 млн м² жилья. В 2020-м — 3,212 млн м², в 2021-м — 3,191 млн м², в 2022-м — 3,415 млн м². После этого показатель снизится: на 2023-й он запланирован в размере 2,771 млн м², на 2024-й — 2,65. Наконец, на протяжении еще трех лет вводить будут не более 2,578 млн м², а к 2030-му снова увеличат объемы — до 3,047 млн.

В феврале 2021 года в Санкт-Петербурге было введено в эксплуатацию 174 444,80 кв.м. жилья, 124 дома на 3469 квартир, включая индивидуальное строительство.

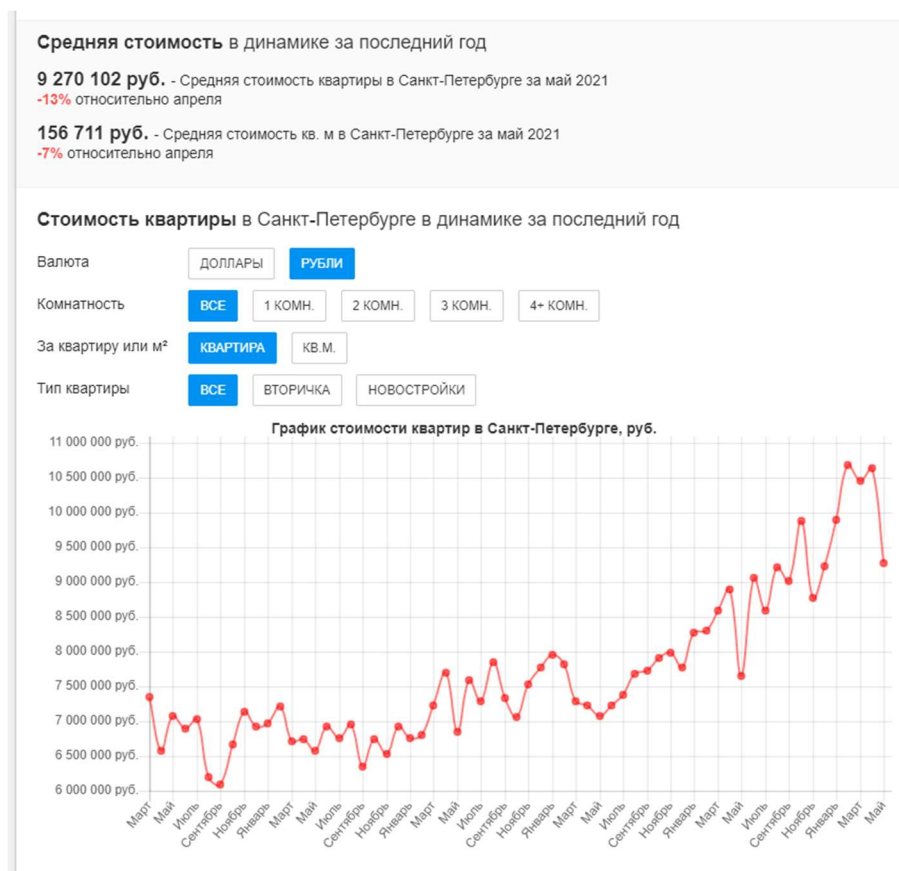
Лидер по вводу жилья в этом месяце Выборгский район. Здесь за февраль введено в эксплуатацию 25 домов на 2001 квартиру площадью 92 010,60 кв.м.

Следующим по объему ввода жилищного строительства стал Московский район, где сдано 47 117 кв.м. жилья, это 8 домов, 1077 квартир. На третьем месте Фрунзенский район – 15 847,20 кв.м жилья, 1 дом, 301 квартира.

Помимо этого, в феврале 2021 года было введено в эксплуатацию 24 объекта общегражданского назначения. В их числе: многофункциональный центр в Московском районе, многоярусный наземный гараж

с пристроенными помещениями в Пушкинском районе, реконструкция отопительной котельной в Невском районе и строительство двух участков Южной магистрали в Пушкинском районе.

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



На данный момент на вторичном рынке средняя цена продажи квартиры:

Однокомнатная – 6 104 296 руб., за месяц показатель изменился на 11 %;

Двухкомнатная – 9 521 992 руб., где средняя цена изменилась на 8 %;

Трехкомнатная – 12 519 691 руб., где показатель стоимости изменился на 3 %;

Четырех- и многокомнатная – 18 019 140 руб., средняя цена изменилась на 2 %.

На первичном рынке средняя стоимость продажи по количеству комнат:

Однокомнатная – 5 747 998 руб., за месяц показатель изменился на 7 %;

Двухкомнатная – 8 761 448 руб., где средняя цена изменилась на 19 %;

Трехкомнатная – 12 965 187 руб., где показатель стоимости изменился на 22 %;

Четырех- и многокомнатная – 18 465 011 руб., средняя цена изменилась на 43 %

• Итоги

(источник: <https://www.economy.gov.ru/material/file/6052a5bb682f698e62ae183694701718/210604.pdf>;
<https://www.economy.gov.ru/material/file/9d04bcac07beb77227dc7d29cf45fb63/20210607.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 сезонности¹ (далее – допандемийный уровень).

По оценке Минэкономразвития России, ВВП в апреле продолжил восстановление. По сравнению с апрелем 2020 г. прирост составил 10,7% г/г, при этом отставание от допандемийного уровня сократилось – менее 1% SA2 (примерно 2% SA в 1кв21).

На потребительском рынке сохраняется восстановительная динамика.

Продолжается планомерное снижение уровня безработицы – на -0,2 п.п. до 5,2% от рабочей силы в апреле/

В непроизводственном сегменте инфляция ускорилась до 0,74% м/м (0,66% м/м в апреле), с исключением сезонного фактора – до 0,82% м/м SA после 0,68% м/м SA.

В секторе услуг в мае инфляция вернулась на уровень, близкий к показателям января–марта, – 0,44% м/м.

5 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

Юридическая разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями по зонаобразованию, 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 представленной Заказчиком информации

Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на недвижимое имущество, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права на него (в правоудостоверяющих, правоустанавливающих документах)	Проведено
Сопоставление данных об Объекте оценки	Установление конструктивных особенностей недвижимого имущества, права на которое оцениваются, а также соответствия (наличия/отсутствия не зарегистрированных в установленном порядке перепланировок и т.п.) фактического состояния недвижимого имущества характеристикам объекта, отраженным в действительных на дату оценки документах органов/организаций, осуществляющих технический учет и инвентаризацию на здания, строения, сооружения, входящие в состав Объекта оценки (технический паспорт, выписка из технического паспорта, поэтажный план, экспликация, справка о физическом состоянии здания/сооружения, кадастровый паспорт при наличии)	Проведено
Установление данных об обременениях на Объект оценки	Установление наличия/отсутствия обременений недвижимого имущества, права на которое оцениваются, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитут, 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 Куянов 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».

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

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

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

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

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

В рамках настоящего Отчета используется следующая градация.

Таблица 6.2.1. Градация ликвидности имущества

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

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

6.3 Выбор подходов к оценке

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

7.1 Выбор объектов-аналогов

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

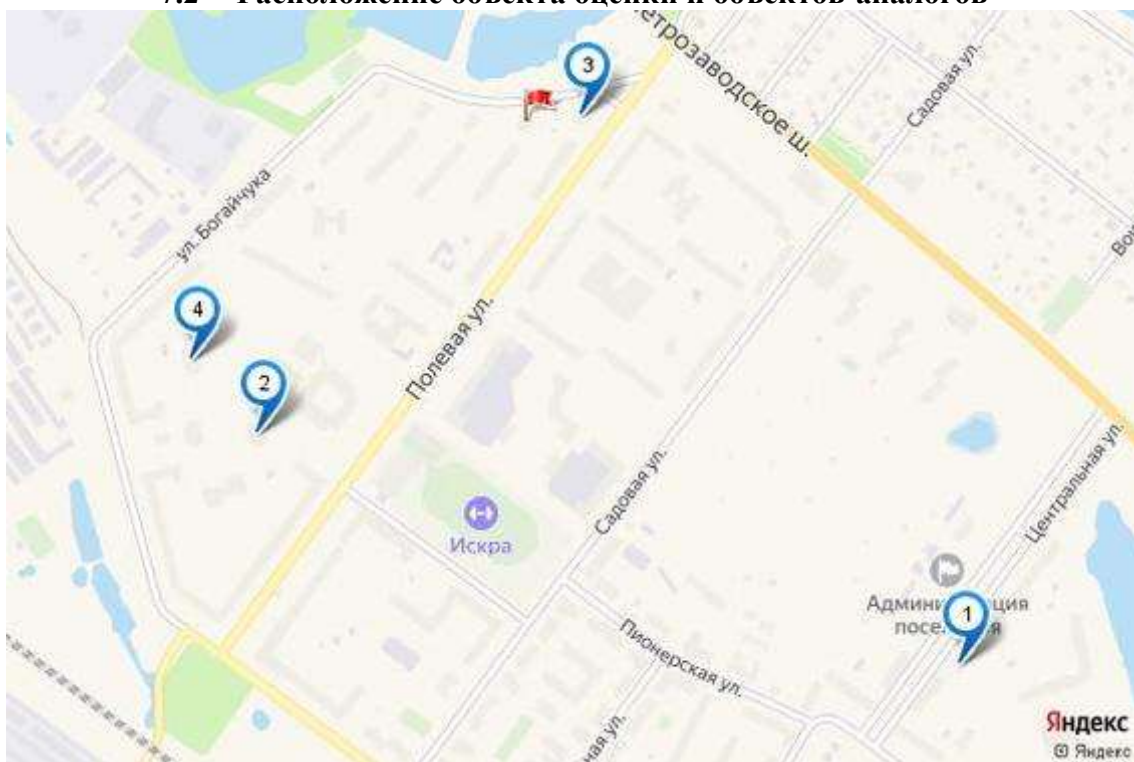
При этом перед применением сравнительного подхода Оценщик должен сделать вывод о способности оцениваемого объекта недвижимости быть объектом обращения на свободном рынке купли-продажи.

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

Таблица 7.1.1. Описание объектов-аналогов и их характеристик

	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Адрес	Санкт-Петербург поселок Металлострой, Центральная ул., 17	Санкт-Петербург поселок Металлострой, Полевая ул., 8	Санкт-Петербург поселок Металлострой, ул. Богайчука, 2	Санкт-Петербург поселок Металлострой, ул. Богайчука, 26	Санкт-Петербург поселок Металлострой, ул. Богайчука, 26
Источник информации	https://spb.cian.ru/sale/flat/260152303/	https://spb.cian.ru/sale/flat/259124486/	https://spb.cian.ru/sale/flat/259121847/	https://spb.cian.ru/sale/flat/259373949/	https://spb.cian.ru/sale/flat/255931795/
Контактная информация	+7 958 770-61-03	+7 958 605-74-34	+7 958 774-66-89	+7 969 776-37-43	+7 958 771-30-57
Цена предложения	3 090 000	4 150 000	4 500 000	4 650 000	4 490 000
Цена за 1 кв. м	116 604	111 559	132 353	127 747	117 539
Вид сделки	Чистая	Чистая	Чистая	Чистая	Чистая
Населенный пункт	Санкт-Петербург поселок Металлострой	Санкт-Петербург поселок Металлострой	Санкт-Петербург поселок Металлострой	Санкт-Петербург поселок Металлострой	Санкт-Петербург поселок Металлострой
Тип дома (материал стен)	Панель	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Этаж	1/9	12/16	9/9	11/16	8/16
Площадь, кв. м	26,50	37,20	34,00	36,40	38,20
Сан. узел	Совмещенный	Раздельный	Совмещенный	Раздельный	Раздельный
Летние помещения	Балкон	Лоджия	Лоджия	Лоджия	Лоджия
Физическое состояние	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	Отличное (евроремонт)	Хорошее состояние	Хорошее состояние
Дополнительные улучшения	-	-	-	-	-

7.2 Расположение объекта оценки и объектов-аналогов



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

Метка	Адрес	Номер аналога
флажок	г Санкт-Петербург, Санкт-Петербург поселок Металлострой, Богайчука ул, 4 литер а, кв 1	Объект оценки
1	Санкт-Петербург поселок Металлострой, Центральная ул., 17	1
2	Санкт-Петербург поселок Металлострой, Полевая ул., 8	2
3	Санкт-Петербург поселок Металлострой, ул. Богайчука, 2	3
4	Санкт-Петербург поселок Металлострой, ул. Богайчука, 26 Санкт-Петербург поселок Металлострой, ул. Богайчука, 26	4, 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 2х 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 косметический 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 экспертным 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_i – общее количество корректировок i-ого аналога;

7.4 Выведение стоимости оцениваемого объекта недвижимости

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

3 524 000 (три миллиона пятьсот двадцать четыре тысячи) рублей, что по курсу ЦБ РФ на дату оценки составляет 47 772 (сорок семь тысяч семьсот семьдесят два) доллара 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 поселок Металлострой, Богайчука ул, 4 литер а, кв 1	Санкт-Петербург поселок Металлострой, Центральная ул., 17		Санкт-Петербург поселок Металлострой, Полевая ул., 8		Санкт-Петербург поселок Металлострой, ул. Богайчука, 2		Санкт-Петербург поселок Металлострой, ул. Богайчука, 26		Санкт-Петербург поселок Металлострой, ул. Богайчука, 26	
Цена предложения	—	3 090 000		4 150 000		4 500 000		4 650 000		4 490 000	
Цена за 1 кв. м	—	116 604		111 559		132 353		127 747		117 539	
Уторговывание	—	-5,0%		-5,0%		-5,0%		-5,0%		-5,0%	
Скорректированная цена предложения за 1 кв. м., руб.	—	110 774		105 981		125 735		121 360		111 662	
Вид сделки	Чистая продажа	Чистая	0,0%	Чистая	0,0%	Чистая	0,0%	Чистая	0,0%	Чистая	0,0%
Тип дома (материал стен)	Кирпич	Панель	3,0%	Кирпич	0,0%	Кирпич	0,0%	Кирпич	0,0%	Кирпич	0,0%
Этаж	1	1/9	0,0%	12/16	-5,0%	9/9	-2,0%	11/16	-5,0%	8/16	-5,0%
Площадь, кв. м	32,90	26,50	0,0%	37,20	0,0%	34,00	0,0%	36,40	0,0%	38,20	0,0%
Санузел	Совмещенный	Совмещенный	0,0%	Раздельный	0,0%	Совмещенный	0,0%	Раздельный	0,0%	Раздельный	0,0%
Летние помещения	Лоджия	Балкон	0,0%	Лоджия	0,0%	Лоджия	0,0%	Лоджия	0,0%	Лоджия	0,0%
Дополнительные улучшения	-	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
Общая процентная поправка		-2,0%		-10,0%		-7,0%		-10,0%		-10,0%	
Физическое состояние	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	0	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	0	Отличное (евроремонт)	-11 000	Хорошее состояние	-6 000	Хорошее состояние	-6 000
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.		114 272		100 403		112 088		108 973		99 785	
Весовые коэффициенты		0.2		0.2		0.2		0.2		0.2	
Средневзвешенная стоимость 1 кв. м, руб.										107 104	
Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб.										3 523 722	
Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб. (округленно)										3 524 000	

8 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

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

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

Таблица 8.1.1. Согласование полученных результатов

Наименование подхода	Значение	Удельный вес	Удельное значение
Затратный подход	Не применялся	—	—
Сравнительный подход	3 524 000	1,0	3 524 000
Доходный подход	Не применялся	—	—

Источник: расчеты Частнопрактикующий оценщик Куянов Сергей Вадимович

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: город Санкт-Петербург, поселок Металлострой, улица Богайчука, дом 4, литера А, квартира 1, составляет: 3 524 000 (три миллиона пятьсот двадцать четыре тысячи) рублей, что по курсу ЦБ РФ на дату оценки составляет 47 772 (сорок семь тысяч семьсот семьдесят два) доллара 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:

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

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

С_y – 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 (С_p) равна:

$$С_p = С_y + Д = С_y + С_y * ((1 + R)^t - 1) = С_y * (1 + R)^t$$

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:

$$K_{сдв} = 1 / (1 + R)^t$$

$$t = t_{рл} - t$$

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

$t_{л}$ - срок реализации объекта по ликвидационной стоимости.

Требуемая доходность инвестирования в Объект оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 9.1.1. Расчет премии за риск вложений в Объект оценки

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

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

Источник: расчеты Оценщика

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

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

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

Таблица 9.1.2. Расчет ставки дисконтирования

№ п/п	Наименование показателя	Значения
1	Безрисковая ставка, % (Московская биржа. http://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/)	7,14
2	Компенсация за риск вложений в недвижимость, % Дополнительный риск вложения в оцениваемый объект недвижимости по сравнению с государственными облигациями.	2,0%
3	Компенсация за низкую ликвидность, % Определяется путем деления годовой безрисковой ставки на 12 месяцев и умножения на типичный срок экспозиции объектов, аналогичных оцениваемому, который составляет в среднем 3 месяца (по данным агентств недвижимости «МИАН», «Миэль-недвижимость», «Инком-недвижимость»).	1,8%
4	Инвестиционный менеджмент при инвестициях в недвижимость требует немало усилий, составляющую прием равной.	1,0%
5	Требуемая доходность инвестирования в Объект оценки (стр.1+стр.2+стр.3+стр.4)	11,93

Источник: расчеты Оценщика

Учет фактора эластичности спроса по цене

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

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

были проинформированы о снижении цены объекта.

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

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

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

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

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

Рассчитаем ликвидационную стоимость Объекта оценки, используя вышеприведенные формулы.

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

Таблица 9.1.3. Зависимость типа спроса от факторов.

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

Источник: расчеты Оценщика.

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

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

Источник: расчеты Оценщика.

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

Подтип спроса	Коэффициент эластичности спроса по цене	Коэффициент, учитывающий эластичность
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
С единичной эластичностью	1,00	0,76
Слабо-неэластичный	0,83	0,68
Средне-неэластичный	0,50	0,46
Сильно-неэластичный	0,16	0,16
Абсолютно неэластичный	0,00	0,00

Источник: расчеты Оценщика.

Расчет ликвидационной стоимости

Ликвидационная стоимость Объекта оценки рассчитывается по формуле:

$$Л = Р * К_{сдв} * К_{\varepsilon}$$

Л – ликвидационная стоимость Объекта оценки,

Р – рыночная стоимость Объекта оценки,

К_{сдв} – коэффициент, учитывающий стоимость денег во времени,

К_ε – коэффициент, учитывающий эластичность.

Таблица 9.1.6. Расчет ликвидационной стоимости Объекта оценки

Показатель	Обозначение	Значения
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб.	Р	3 524 000
Требуемая доходность инвестирования в Объект оценки в годовом исчислении, %		11,93
Срок реализации Объекта оценки по ликвидационной стоимости, мес.	t _л	1
Срок реализации Объекта оценки по рыночной стоимости, мес.	t _р	3
Коэффициент, учитывающий стоимость денег во времени	К _{сдв}	0,98
Эластичность спроса по цене (по модулю)	E	1,25
Коэффициент, учитывающий эластичность	К _ε	0,85
Ликвидационная стоимость Объекта оценки, руб.	Л	2 935 000
Официальный курс доллара США, установленный ЦБ РФ на дату оценки, руб.	-	73,7663
Ликвидационная стоимость Объекта оценки, долл. США	-	39 788

Источник: расчеты Оценщика

Ликвидационная стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: город Санкт-Петербург, поселок Металлострой, улица Богайчука, дом 4, литера А, квартира 1, составляет: **2 935 000 (два миллиона девятьсот тридцать пять тысяч) рублей**, что по курсу ЦБ РФ на дату оценки составляет: **39 788 (тридцать девять тысяч семьсот восемьдесят восемь) долларов США**.

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

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

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

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

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

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

11 СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

При подготовке данного Отчета Исполнителем были использованы нижеследующие материалы.

Данные, предоставленные Заказчиком (копии):

- Данные ресурса rosreestr.gov.ru;
- Выписка из ЕГРН ;
- Свидетельство о государственной регистрации права ;
- Договор купли-продажи квартиры ;
- Справка ф7;

Нормативные акты:

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

Стандарты оценки:

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



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

«13» ноября 2020

г. Санкт-Петербург

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Кузнецов 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. Петиповская, 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, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей**.
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. **3 300,00 (Три тысячи триста) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **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, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований 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:	9516853330@mail.ru	spbfilial@ingos.ru
телефонная связь:	+7(951) 685-33-30	+7(812) 332-10-10

СТРАХОВАТЕЛЬ: Кузнецов Сергей Вадимович

От Страхователя:
Кузнецов Сергей Вадимович

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:
Розулина О.В.,
Начальник отдела страхования ответственности
Филиала СПАО «Ингосстрах» в г. Санкт-Петербурге.

**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.

ФРЦ - ФГБУ «Федеральный ресурсный центр» Минэкономразвития России. Москва, 2020 г. - 40, 10 стр.



ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ

*1. заверен
подписью*

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков»
«ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»

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

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

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

Куянова Сергея Вадимовича

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

о том, что

Куянов Сергей Вадимович

(Ф.И.О. оценщика)

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

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на 15.01.2018 г.

Дата составления выписки 15.01.2018 г.

Начальник отдела реестра



Д.А. Буравцева

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

642401850324

Документ о квалификации

Диплом

дает право на выполнение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер

0292

Город

Саратов

Дата выдачи

28 февраля 2015 года

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

Куянов Сергей Вадимович

за время обучения в период
с 01 сентября 2014 года по 28 февраля 2015 года

приобрел(а) профессиональную переподготовку в (на)

Частное учреждение «Образовательная организация
дополнительного профессионального образования

«Международная академия экспертизы и оценки»

по программе переподготовки

«Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

Решением от

28 февраля 2015 года

диплом подтверждает присвоение квалификации

оценщик (эксперт по оценке имущества)

и дает право на ведение профессиональной деятельности в сфере

оценки имущества



Председатель комиссии

Исполнитель

Секретарь



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. Пароменко, 13, Санкт-Петербург, 194156
Юридическое лицо
Телефон: 812-335-56-87, Телефакс:
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, 135

на основании сведений Росреестра

содержавшихся 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. Тян

Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА

Данные ресурса rosreestr.gov.ru

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	78:37:0017413:3119
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	29.08.2012
Этаж:	1
Площадь ОКС'а:	32,9
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	2456221,83
Дата внесения стоимости:	09.01.2019
Дата определения стоимости:	01.01.2018
Адрес (местоположение):	Санкт-Петербург, п Металлострой, ул Богайчука, д 4, литера А, кв 1
(ОКС) Тип:	Квартира, Жилое помещение
Дата обновления информации:	26.06.2019
Ранее присвоенные номера	
Кадастровый номер:	78:17413:0:4:2001
Форма собственности:	Частная
▾ Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 78-78/002-78/073/004/2016-498/4 от 16.03.2016 (Собственность)	№ 78:37:0017413:3119-78/002/2018-1 от 09.08.2018 (Ипотека)
» Найти объект на публичной кадастровой карте	
» Сформировать запрос	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	

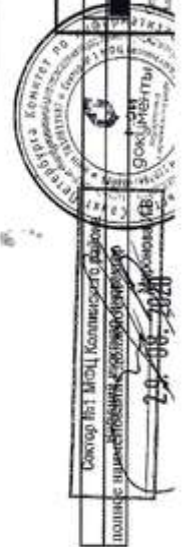
823

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Санкт-Петербургу
наименование органа государственной власти

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости
На основании запроса от 28.08.2020, поступившего на рассмотрение 28.08.2020, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
Лист №1. Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
29 августа 2020г. № КУИИ-002/2020-16305443			
Кадастровый номер: 78:37:0017413:3119			
Номер кадастрового квартала: 78:37:0017413			
Дата присвоения кадастрового номера: 29.08.2012			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: Кадастровый номер 78:17413:0:4-2001; Условный номер 78-78-02/001/4/2005-488			
Адрес: Санкт-Петербург, п. Металлострой, ул. Богачева, д. 4, литера А, кв. 1			
Площадь, м2: 32.9			
Назначение: Жилое помещение			
Наименование: Квартира			
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж №1			
Вид жилого помещения: Квартира			
Кадастровая стоимость, руб: 2456221.83			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 78:37:0017413:2022			
Виды разрешенного использования: данные отсутствуют			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям пашного дома социального использования или иного дома коммерческого использования: данные отсутствуют			
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"			
Особые отметки: данные отсутствуют			
Получатель выписки: Васильева Вера Александровна			



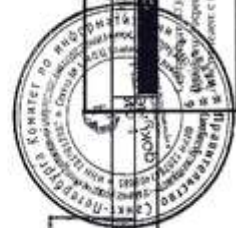
Одобрено: И.И. Ионов, И.И. Ионов	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
полное наименование государственного органа	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
полное наименование государственного органа	СЕРИЙНО-ОСЕРИЙНО-ОСЕРИЙНО
полное наименование государственного органа	ИНЦИПАЛ, фамилия

Лист 2 Лист 2

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

Помещение			
над объектом недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
29 августа 2020г. № КУВН-002/2020-16105443			
Кадастровый номер: 78:37:0017413:3119			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Васильева Вера Александровна, 24.04.1960, гор. Ленинград, Российская Федерация, СНИЛС 012-
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность 78:78:002-78:073:004/2016-498/4 16.03.2016 15:19:30
4	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Ипотека	
4.1	вид:	09.08.2018 13:16:57	
	дата государственной регистрации:	78:37:0017413:3119-78:002/2018-1	
	номер государственной регистрации:	Срок действия с 09.08.2018 с 09.08.2018 на 74 месяца	
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество РОСБАНК, ИНН: 7730060164, ОГРН: 1027739460737	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Договор об ипотеке, № 436847-ДН-2018, Выдан 01.08.2018	
	основание государственной регистрации:	данные отсутствуют	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	



Сектор №1 Мец Коммунального хозяйства
Выдача межком. выписки
Васильева В.А.

29.08.2020

полное наименование документа

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ ЭЛЕКТРОННО СЕРТИФИКАТЕМ	Инициалы, фамилия
--	-------------------

Свидетельство о государственной регистрации права



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Санкт-Петербург

Дата выдачи:

16.03.2016

Документы-основания: • Договор купли-продажи квартиры от 29.02.2016

Субъект (субъекты) права: Васильева Вера Александровна, дата рождения: 24.04.1960, место рождения: гор. Ленинграда, гражданство: Российская Федерация, СНИЛС: 012-011-505 51

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 78:37:0017413:3119

Объект права: Квартира, назначение: жилое, общая площадь 32,9 кв.м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Санкт-Петербург, поселок Металлострой, улица Богайчука д.4 кв.1.

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "16" марта 2016 года сделана запись регистрации № 78-78/002-78/073/004/2016-498/4

Государственный регистратор



(подпись, м.п.)

78-78/002-78/073/004/2016-498/4

Лисионина Е.В.

18.03

ДОГОВОР КУПЛИ – ПРОДАЖИ КВАРТИРЫ

Санкт-Петербург,

Двадцать девятое февраля дев тысяч шестнадцатого года.

Гражданка Российской Федерации Подписав: Виктория Михайловна

Гражданка Российской Федерации Васильева Вера Александровна, 24 апреля 1960 года

Договор о нижеследующем:

1. ПРОДАВЕЦ продал, а ПОКУПАТЕЛЬ купил в частную собственность, принадлежащую ПРОДАВЦУ на праве общей долевой собственности однокомнатную квартиру, находящуюся по адресу: Санкт-Петербург, поселок Металлострой, улица Богачука, дом 4, квартира 1.
2. Отчуждаемая квартира принадлежит ПРОДАВЦУ:
 - 1/4 доля в праве собственности на квартиру на основании Свидетельства о праве на наследство по закону, выданного нотариусом нотариального округа Санкт-Петербурга Ярковой Л.Я. (лицензия №142 от 23.04.1993 года) на бланке 78ВД 580013 от 19.09.2005 года, зарегистрировано в реестре за №2-0-4845, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 22.06.2007 года сделана запись регистрации №78-78-02/0009/2007-326, что подтверждено Свидетельством о государственной регистрации права на бланке серии 78-АВ №487034, выданным Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области 28.06.2007 года;
 - 1/2 доля в праве собственности на квартиру на основании Свидетельства о праве на наследство по закону, выданного нотариусом нотариального округа Санкт-Петербурга Бауэр В.М. (лицензия №144 от 23.04.1993 года) на бланке 78ВЖ 467527 от 06.04.2007 года, зарегистрировано в реестре за №3-0-1512, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 22.06.2007 года сделана запись регистрации №78-78-02/0007/2007-066, что подтверждено Свидетельством о государственной регистрации права на бланке серии 78-АВ №487033, выданным Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области 28.06.2007 года;
 - 1/4 доля в праве собственности на квартиру на основании Договора дарения доли квартиры от 01.06.2015 года, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 19.06.2015 года сделана запись регистрации №78-78/002-78/073/017/2015-334/2, что подтверждено Свидетельством о государственной регистрации права на бланке 78-АИ 082055, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу (Управление Росреестра по Санкт-Петербургу) 19.06.2015 года.
3. Отчуждаемая квартира состоит из одной комнаты, расположена на первом этаже многоквартирного жилого дома, общая площадь квартиры 32,9 кв.м., в том числе жилой площадью 18,9 кв.м., кухни 5,6 кв.м., с совмещенным санузлом. Кадастровый номер квартиры 78:37:0017413:3119.
- ПОКУПАТЕЛЬ ознакомлен с техническим состоянием квартиры, претензий к нему не имеет, а также удовлетворен состоянием отчуждаемой квартиры путем ее внутреннего осмотра, произведенного им до подписания настоящего Договора, и не обнаружил при осмотре каких-либо дефектов и недостатков, о которых ему не сообщил ПРОДАВЕЦ. Квартира пригодна для проживания.
4. Указанная квартира оценена СТОРОНАМИ и продана за 2 850 000 (два миллиона восемьсот пятьдесят тысяч) рублей, которые ПОКУПАТЕЛЬ выплатит ПРОДАВЦУ в течение трех банковских дней после государственной регистрации перехода права собственности и передачи квартиры по Акту

Договор купли-продажи квартиры

приема-передачи, что по соглашению СТОРОН не является обременением, государственной регистрации.

Стоимость отчуждаемой квартиры является окончательной и изменению не подлежит.

Подтверждением получения ПРОДАВЦОМ вышеуказанных денежных средств явля-
ется собственноручная расписка.

5. ПРОДАВЕЦ гарантирует, что до заключения настоящего Договора указанная квартира
другому не продана, не заложена, в споре, под арестом и запретом не состоит и свободна от
прав и притязаний третьих лиц.

6. ПРОДАВЕЦ обязуется подать документы на снятие всех зарегистрированных лиц
регистрационного учета в течение четырех дней с момента подачи настоящего договора для
регистрации перехода права собственности, а также фактически освободить и передать,
ПОКУПАТЕЛЬ обязуется принять указанную квартиру в течение трех дней с момента регистра-
ции перехода права собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистра-
ции, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу с обязательным подписанием Акта приема-передачи
соответствии со ст. 556 ГК РФ.

7. Право собственности, на указанную квартиру, у ПОКУПАТЕЛЯ возникает с момента
государственной регистрации перехода права собственности на отчуждаемую квартиру
установленным законом порядке.

8. ПОКУПАТЕЛЬ осуществляет за свой счет ремонт и эксплуатацию указанной квартиры, а тако
участвует, соразмерно с занимаемой площадью, в расходах, связанных с техническим обслуживанием
ремонтом, в том числе капитальным, всего дома. Риск случайной гибели или случайного поврежден
приобретаемой квартиры переходит к ПОКУПАТЕЛЮ с момента исполнения ПРОДАВЦОМ обязанности
по передаче указанной квартиры.

9. При подписании настоящего Договора СТОРОНЫ подтверждают, что они в дееспособности
ограничены; под опекой, попечительством не состоят; по состоянию здоровья могут самостоятельно
осуществлять и защищать свои права и исполнять обязанности; не страдают заболеваниями,
препятствующими осознать суть подписываемого настоящего Договора и обстоятельств в
заключения; что у них отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку
крайне невыгодных для себя условиях.

10. Оплату расходов по оформлению настоящего Договора производит ПОКУПАТЕЛЬ.

11. Настоящий Договор составлен и подписан в трех экземплярах, имеющих одинаков
юридическую силу, один из которых находится в Управлении Федеральной службы государственн
регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу, а два других у каждой из СТОРОН.

12. Подписи СТОРОН:

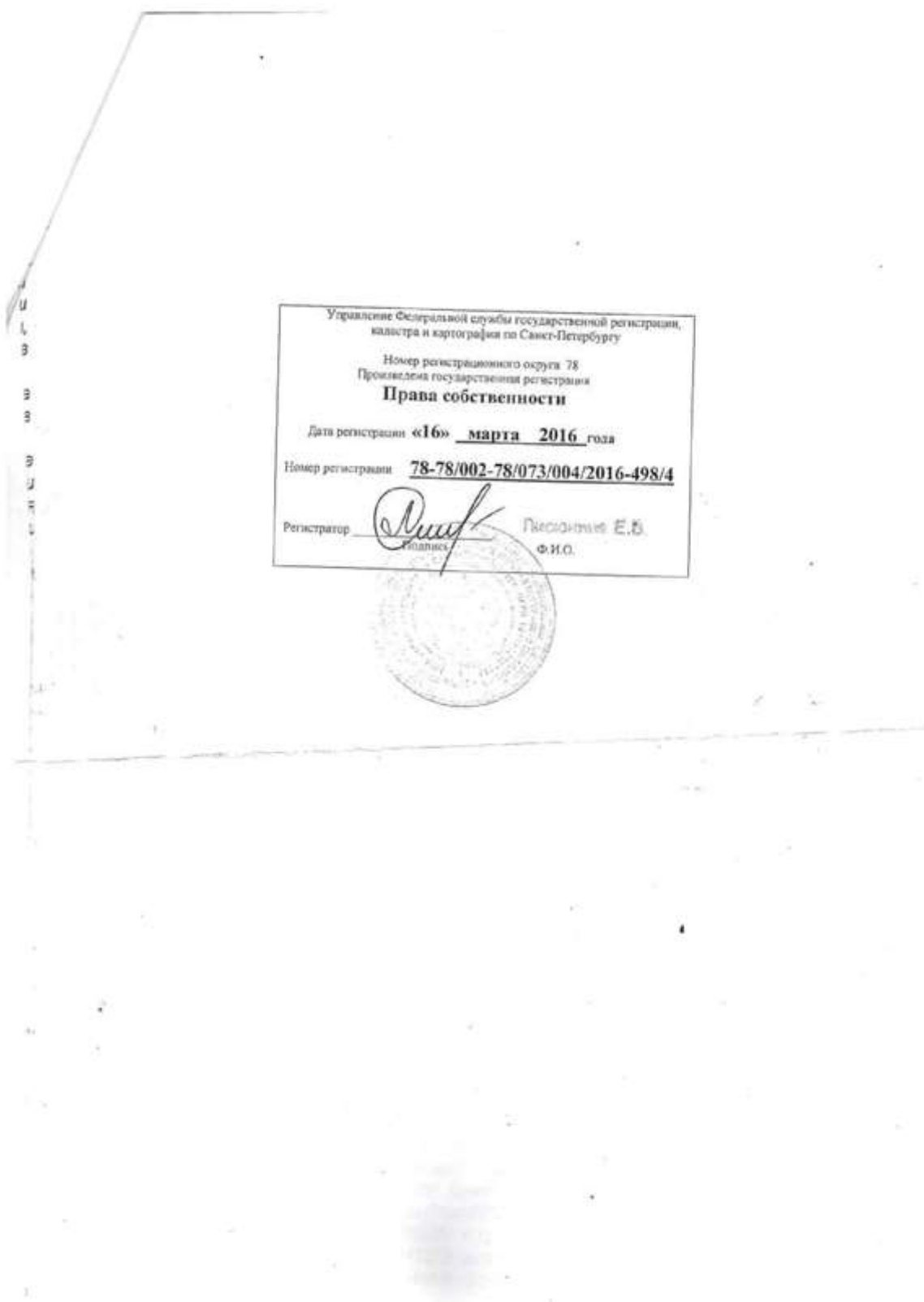
ПРОДАВЕЦ:

Игорь Николаевич

ПОКУПАТЕЛЬ:

Валентина

Договор купли-продажи квартиры



Договор купли-продажи квартиры



Справка ф7

СПб ГКУ «Жилищное агентство Колпинского района Санкт-Петербурга»
Отдел вселения и регистрационного учета граждан

Форма № 7
№ справки 3527006

СПРАВКА О ХАРАКТЕРИСТИКЕ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Выдана гр. **Васильева Вера Александровна 24.04.1960 г.р.**
на жилое помещение по адресу: **Санкт-Петербург, пос.Металлоострой, ул. Богайчука дом 4 кв. 1**

Организация, осуществляющая управление многоквартирным домом: **УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ООО "РЫБАЦКОЕ-СТРОЙСЕРВИС"**

Характеристика дома

Год постройки:	1970	Всего этажей:	9
Год посл.(план) кап.ремонта:		Этажей в подъезде:	9
Материал стен:	кирпич	Низ окон 1 эт. от тротуара (м):	2.50
Отопление:	центральное		

Характеристика квартиры

Этаж квартиры:	1	Общая площадь квартиры (кв.м):	32.90
Количество комнат:	1	Площадь жилых помещений (кв.м):	18.90
Количество кухонь:	1	Площадь лоджий, балконов и др. (с коэфф.) (кв.м):	1.40
Располож. кухни:	В ОТД.ПОМЕЩЕНИИ	Площадь МОП без кухни (кв.м):	8.40
Освещенность кухни:	СВЕТЛАЯ		
Площадь кухни(кухонь) (кв.м):	5.60		

Удобства

Лифт:	1	Горячая вода:	газ.кол.
Мусоропровод:	есть	Высота помещений (м):	2.50
Количество санузлов:	1	Плита:	газовая
Ванная:	совмещен.	Телефон:	4643902

Характеристика занимаемых помещений

№ помещения	Наименование помещения	Площадь (кв. м)	Планировка	Форма	Вызд в помещении	Балкон, лоджия и др.		Приватность
						Вызд	Площадь (кв.м)	
2	комната	18.90	изолир.	прям.	из коридора	лоджия	2.80	частная
Итого жилых площадь:		18.90				Итого:	2.80	

Сведения о проживающих/собственниках

№ п/п	Фамилия, имя, отчество	Человек		Занимаемая жилая площадь		Приватность	Примечание
		всего	зарегистр.	кол-во комнат	кв.м		
1	Васильева Вера Александровна	1	1	1	18.90	частная	
Итого:		1	1	1	18.90		

Всего в квартире: собственников - 1

Дополнительные сведения о гражданах и/или жилом помещении:

Справка выдана для представления:

14.07.2021

М. П.

Справку выдал инспектор  / Потапова В. И. /

Страница 1 из 1 страниц

Приложение 3. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ

Аналог 1

24 июл, 15:55

326 просмотров, 3 за сегодня

Платные

1-комн. квартира, 26,5 м²

Санкт-Петербург, р-н Колпинский, мкр. Металлострой, Центральная ул., 17 На карте

00 Рыбацкое - 30 мин. на транспорте

В избранное

Показать

Показать

Показать

Показать

Показать

Показать

12 фото

26,5 м² Общая

16,5 м² Жилая

3,8 м² Кухня

1 из 9 Этаж

1967 Построен

Арт. 47967169 Предлагается к продаже 1-комнатная квартира в поселке Металлострой. 1 взрослый собственник, подходит под ипотеку, Сублидию, обременений и ограничений нет!

3 090 000 Р 116 604 р/м²

Покупайте в ипотеку?

Следить за изменением цены

Свободная продажа, возможна ипотека

+7 958 770-61-03

циан.ипотека

Один запрос в 6 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 5,72%

РКО:

Первое Агентство Недвижимости

На рынке с 2010 года

Еще 178 объектов

Евгений Лебедев

5.0

2 отзыва

Аналог 2

вчера, 23:28

294 просмотра, 3 за сегодня

Премия

Выделение цветом

1-комн. квартира, 37,2 м²

Санкт-Петербург, р-н Колпинский, мкр. Металлострой, Полевая ул., 8 На карте

00 Рыбацкое - 15 мин. на транспорте

В избранное

Показать

Показать

Показать

Показать

Показать

Планировка

6 фото

37,2 м² Общая

18,3 м² Жилая

9,1 м² Кухня

12 из 16 Этаж

1983 Построен

EMLS ID 1774124. Просторная однокомнатная квартира (комнату можно зонировать) с раздельными сан. узлом, лоджией, кладовкой, кухней 9м². Ламинат в кухне и прихожей, паркет в комнате. В подъезде два лифта. Один взрослый собственник, никто не прописан. Окно выходит на школу. Два детских сада и две школы в шаговой доступности. До метро Рыбацкое 15-20 минут на общественном транспорте (автобусы, маршрутки и электрички) квартира без обременений. Прямая продажа, подходит под ипотеку. Плита: электрическая. Мусоропровод: есть. Пол: ламинат; Горячая вода: теплоцентр; Вход: со двора.

4 150 000 Р 111 559 р/м²

Покупайте в ипотеку?

Следить за изменением цены

Свободная продажа

+7 958 605-74-34

циан.ипотека

Один запрос в 6 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 5,72%

РКО:

МАКРОМИР НЕДВИЖИМОСТЬ

Еще 16 объектов

Ольга Горбач

5.0

1 отзыв

Аналог 3

22 июл, 20:54

632 просмотра, 3 за сегодня

1-комн. квартира, 34 м²

Санкт-Петербург, р-н Колпинский, мкр. Металлострой, ул. Богданюка, 2. На карте

0) Рыбацкое - 6 мин. на транспорте

Избранное

Показать

Пожаловаться

17 фото

34 м²

19 м²

6,1 м²

9 из 9

1973

Общая

Жилая

Кухня

Этаж

Построен

Видовая квартира, очень светлая и уютная!
10 минут до метро рыбацкое транспортом, остановка прямо возле дома.
Большая комната, которую можно зонировать на спальню и тв. мягкую зону. Теплый пол. Потрясающий панорамный вид. Есть все для комфортной жизни. Прописка Санкт-Петербург.
Сделан хороший ремонт, никто не зарегистрирован, обременений нет, прямая продажа, все готово к сделке. Один собственник. Покупай, звездой и живи!
Агентам не беспокоить, в услугах не нуждаюсь, для сделки есть агент для сопровождения.

4 500 000 Р

132 333 а/м²

Посмотреть в ипотеку?

Следить за изменением цены

Свободная продажа

+7 958 774-66-89

Написать сообщение

циан.ипотека

Один запрос в 6 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 5,72%

Собственник

ID 72376696

Проверено Росреестром

Аналог 4

23 июл, 14:28

278 просмотров, 0 за сегодня

1-комн. квартира, 36,4 м²

Санкт-Петербург, р-н Колпинский, мкр. Металлострой, ул. Богданюка, 26. На карте

Избранное

Показать

Пожаловаться

Панорама

6 фото

36,4 м²

18,3 м²

9,1 м²

11 из 16

1983

Общая

Жилая

Кухня

Этаж

Построен

Вашему вниманию великолепная однокомнатная квартира!!!
Большая светлая комната и просторная кухня. Санузел раздельный.
Так же имеется кладовая. В подезде два лифта. Два взрослых собственника, никто не прописан. Окна выходят в тихий двор, два детских сада и две школы в шаговой доступности. Прямая продажа, подходит под ипотеку. Никаких обременений и перепланировок! В собственности более 5 лет!
Рассматриваем любые формы оплаты!!!
Ключи у меня, звоните в любое время!!!

4 650 000 Р

127 747 а/м²

Посмотреть в ипотеку?

Следить за изменением цены

Свободная продажа, возможна ипотека

+7 969 776-37-43

Написать сообщение

циан.ипотека

Один запрос в 6 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 5,72%

Рео: Панорама

Еще 1064 объекта

Исламов Владислав Эдуардович

Нет отзывов

22 июл, 22:00 • 1 112 просмотра, 4 закладки

1-комн. квартира, 38,2 м²

Санкт-Петербург, р-н Колпинский мкр. Металлострой, ул. Богайчука 26. На карте

Рыбацкое - 10 мин. на транспорте

В избранное • Поделиться • Показать



Планировка • 19 фото



38,2 м² Общая	15,8 м² Жилая	10 м² Кухня	8 из 16 Этаж	1983 Построен
-------------------------	-------------------------	-----------------------	------------------------	-------------------------

Просторная однокомнатная квартира с раздельным санузлом и огромной застекленной металлопрофилем лоджией, кладовкой, кухней 10м.кв. Косметический ремонт был сделан в 2015 году. Не сдавалась. В подъезде два лифта. Один взрослый собственник, никто не прописан. Окна выходят в тихий двор, два детских сада и две школы в шаговой доступности. Прямая продажа, подходит под ипотеку. Посредникам не беспокоить, агент для сопровождения сделки присутствует.

4 490 000 ₽ 117 529 ₽/м²

Получаете в ипотеку?

Следить за изменением цены

Свободная продажа, возможна ипотека

+7 958 771-30-57

Написать сообщение

циан.ипотека

Один запрос в 6 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 5,72%

Собственник
Ю 56771418



В настоящем документе прошито,
пронумеровано, скреплено подписью
и печатью

66 Шестеркин

Подпись:  / Куянов С.В.

