

О Т Ч Е Т № 03/2019-Н

*об оценке рыночной и ликвидационной стоимости долей в праве общей
долевой собственности на квартиру, расположенную по адресу:
г. Санкт-Петербург, ул. Дыбенко д. 12, корп. 1 лит., Ж, кв. 518,
кадастровый номер 78:12:0006307:4398*

Заказчик оценки:

ПАО Сбербанк

Дата оценки:

22 января 2019 года

Дата составления отчета:

30 января 2019 года

Экземпляр:

№1

*Санкт-Петербург
2019 г.*

**Заместителю директора
Головного отделения по Санкт-Петербургу
Северо-Западного Банка ПАО Сбербанк
Габур А.С.**

Уважаемый Анатолий Сергеевич!

На основании договора на проведение оценки имущества № 03/2019-Н от 21.01.2019 г. между ПАО Сбербанк (Заказчиком) и ООО «Городской центр оценки» (Исполнителем) была выполнена оценка рыночной и ликвидационной стоимостей объектов оценки - объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Дыбенко д. 12, корп. 1, лит. Ж, кв. 518., кадастровый номер объекта 78:12:0006307:4398.

Состав объектов оценки определен согласно Заданию на оценку:

1. объект недвижимости – доли в праве общей долевой собственности, что соответствует комнате №7 площадью 17,4 кв. м., расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Дыбенко д. 12, корп. 1 лит. Ж, кв. 518., кадастровый номер объекта 78:12:0006307:4398
2. объект недвижимости – доли в праве общей долевой собственности, что соответствует комнате № 8, площадью 12,2 кв. м., расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Дыбенко д. 12, корп. 1, лит Ж, кв. 518., кадастровый номер объекта 78:12:0006307:4398
3. 30/55 долей в праве общей долевой собственности, что соответствует комнате №7 площадью 17,4 кв. м., и комнате № 8, площадью 12,2 кв. м, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Дыбенко д. 12, корп. 1, лит. Ж, кв. 518., залогодатели: Быков С.Р. и Евсеева (Красюкова) Е.

Залогодатели: Быков С.Р. и Евсеева (Красюкова) Е.С.

Оцениваемое право: собственность. Собственники: Быков Станислав Ренатович, Евсеева Елена Сергеевна

Оценка рыночной и ликвидационной стоимостей выполнена по состоянию на 22.01.2018 г.

В настоящем письме приведены данные о результатах оценки. Полная характеристика объектов оценки, необходимая информация и расчеты представлены в отчете, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений, а также лишь в указанных целях.

Оценка проведена в соответствии с:

- Федеральным Законом РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297;
- Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298;
- Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299;
- Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;
- Федеральным стандартом оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 327;
- Федеральным стандартом оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 17.11.2016 г. № 721;
- Стандартами и правилами оценочной деятельности СРО Ассоциации оценщиков «СПО» в редакции, утвержденной решением Совета Партнерства от 06.12.2018 г. (протокол № 60);

Все исходные данные, принятые допущения и расчеты, указаны в соответствующих разделах отчета.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод:

Рыночная стоимость объектов оценки¹ – объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Дыбенко д. 12, корп. 1, лит. Ж, кв. 518 по состоянию на 22.01.2019 года составляет:		
№ п/п	Наименование объектов	Рыночная стоимость, руб.
1	Объект недвижимости – доли в праве общей долевой собственности, что соответствует комнате №7 площадью 17,4 кв. м., расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Дыбенко д. 12, корп. 1 лит. Ж, кв. 518., кадастровый номер объекта 78:12:0006307:4398	850 000
2	Объект недвижимости – доли в праве общей долевой собственности, что соответствует комнате № 8, площадью 12,2 кв. м., расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Дыбенко д. 12, корп. 1, лит Ж, кв. 518., кадастровый номер объекта 78:12:0006307:4398	1 030 000
3	30/55 долей в праве общей долевой собственности, что соответствует комнате №7 площадью 17,4 кв. м., и комнате № 8, площадью 12,2 кв. м, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Дыбенко д. 12, корп. 1, лит. Ж, кв. 518., залогодатели: Быков С.Р. и Е., залогодатели: Быков С.Р. и Евсеева (Красюкова) Е	2 000 000

Ликвидационная стоимость объектов оценки¹ – объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Дыбенко д. 12, корп. 1, лит. Ж, кв. 518 по состоянию на 22.01.2019 года составляет:				
№ п/п	Наименование объектов	Ликвидационная стоимость при сроке экспозиции не превышающем 60 календарных дней, руб.	Ликвидационная стоимость при сроке экспозиции не превышающем 180 календарных дней, руб.	Ликвидационная стоимость при сроке экспозиции не превышающем 270 календарных дней, руб.
1	Объект недвижимости – доли в праве общей долевой собственности, что соответствует комнате №7 площадью 17,4 кв. м., расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Дыбенко д. 12, корп. 1 лит. Ж, кв. 518., кадастровый номер объекта 78:12:0006307:4398	544 000	739 500	824 500
2	Объект недвижимости – доли в праве общей долевой собственности, что соответствует комнате № 8, площадью 12,2 кв. м., расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Дыбенко д. 12, корп. 1, лит Ж, кв. 518., кадастровый номер объекта 78:12:0006307:4398	659 200	896 100	999 100
3	30/55 долей в праве общей долевой собственности, что соответствует комнате №7 площадью 17,4 кв. м., и комнате № 8, площадью 12,2 кв. м, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Дыбенко д. 12, корп. 1, лит. Ж, кв. 518., залогодатели: Быков С.Р. и Евсеева (Красюкова) Е	1 280 000	1 740 000	1 940 000

Обращаем Ваше внимание, что письмо не является отчетом по оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по данному отчету, пожалуйста, обращайтесь за пояснениями.

С уважением,

Генеральный директор

ООО «Городской центр оценки»

Локтионов А.А.

¹Согласно ст. 149 НК РФ реализации жилых домов, жилых помещений, а также долей в них; относится к операциям, не подлежащим налогообложению (освобождаемые от налогообложения) НДС

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
2. ОСНОВНЫЕ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ, ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ И ДОПУЩЕНИЯ	7
2.1 Условия, ограничивающие применение оценки	7
2.2 Основные предположения	7
2.3 Принятые при проведении оценки объектов оценки допущения	7
3. ОБЩАЯ ЧАСТЬ	9
3.1 Задание на проведение оценки	9
3.2 Данные об Оценщике и Исполнителе	16
3.3 Данные о Заказчике оценки	17
3.4 Основание для проведения оценки	17
3.5 Цель оценки	17
3.6 Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	17
3.7 Вид определяемой стоимости	17
3.8 Дата оценки	18
3.9 Дата составления и порядковый номер отчета	18
3.10 Период определения стоимости	18
3.11 Стандарты оценки и обоснование их использования	18
3.12 Оцениваемые права, сведения о собственнике (правообладателе) объектов оценки	18
3.13 Перечень данных, использованных при проведении оценки с указанием источников их получения	19
3.14 Иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов оценки	19
4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	20
4.1 Используемая терминология и сокращения	20
4.2 Описание процесса оценки	20
5. ИДЕНТИФИКАЦИЯ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	22
6. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ОБЗОРЫ	27
6.1 МАКРОЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ в России	27
6.2 Анализ социально-экономического положения Санкт-Петербурга	30
6.3 Анализ рынка жилой недвижимости Санкт-Петербурга	33
7. ЛИКВИДНОСТЬ ПРЕДМЕТОВ ЗАЛОГА И РЫНОЧНЫЙ СРОК ИХ ЭКСПОЗИЦИИ	40
8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	41
9. ВЫБОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	42
10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	44
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	59
12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	60
13. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	63
14. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	65
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. РЕЗУЛЬТАТЫ ФОТООТЧЕТА	66
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ИНФОРМАЦИЯ ПО ОБЪЕКТАМ-АНАЛОГАМ, ИСПОЛЬЗОВАННЫМ В РАСЧЕТАХ	74
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ	84
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ВЫПИСОК ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ, КВАЛИФИКАЦИОННЫХ АТТЕСТАТОВ И СТРАХОВЫХ ПОЛИСОВ	96

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объекты оценки				
Объекты оценки	<ul style="list-style-type: none"> - объект недвижимости – доли в праве общей долевой собственности, что соответствует комнате №7 площадью 17,4 кв. м., расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Дыбенко д. 12, корп. 1 лит. Ж, кв. 518., кадастровый номер объекта 78:12:0006307:4398 - объект недвижимости – доли в праве общей долевой собственности, что соответствует комнате № 8, площадью 12,2 кв. м., расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Дыбенко д. 12, корп. 1, лит Ж, кв. 518., кадастровый номер объекта 78:12:0006307:4398 - 30/55 долей в праве общей долевой собственности, что соответствует комнате №7 площадью 17,4 кв. м., и комнате № 8, площадью 12,2 кв. м, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Дыбенко д. 12, корп. 1, лит. Ж, кв. 518. залогодатели: Быков С.Р. и Евсеева (Красюкова) Е. 			
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости				
Дата оценки	22.01.2019 г.			
Период определения стоимости	Процесс оценки проходил в период с 21.01.2019 г. по 30.01.2019 г. Использование результатов оценки рекомендуемо к применению в течение 6 месяцев от даты составления отчета, то есть с 30.01.2019 г. по 29.07.2019г. включительно			
Цель оценки	Определение рыночной и ликвидационной стоимостей			
Предполагаемое использование результатов оценки	Результат оценки может использоваться для принятия управленческих решений; для определения начальной цены реализации, для определения Банком рыночной цены для целей налогообложения согласно разделу V.1. Налогового кодекса Российской Федерации.			
Вид оцениваемой стоимости	Рыночная и ликвидационная стоимости			
Основание для проведения оценки	Договор №03/2019-Н от 21.01.2019 г.			
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке				
№ п/п	Наименование объектов оценки	Стоймость, рассчитанная в рамках доходного подхода, руб.	Стоймость, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб.	Стоймость, рассчитанная в рамках затратного подхода, руб.
1	Объект недвижимости – доли в праве общей долевой собственности, что соответствует комнате №7 площадью 17,4 кв. м., расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Дыбенко д. 12, корп. 1, лит. Ж, кв. 518., кадастровый номер объекта 78:12:0006307:4398	Не применялся	850 139	Не применялся
2	Объект недвижимости – доли в праве общей долевой собственности, что соответствует комнате № 8, площадью 12,2 кв. м., расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Дыбенко д. 12, корп. 1, лит Ж, кв. 518., кадастровый номер объекта 78:12:0006307:4398	Не применялся	1 030 774	Не применялся
3	30/55 долей в праве общей долевой собственности, что соответствует комнате №7 площадью 17,4 кв. м., и комнате № 8, площадью 12,2 кв. м, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Дыбенко д. 12, корп. 1, лит. Ж, кв. 518. залогодатели: Быков С.Р. и Евсеева (Красюкова) Е.	Не применялся	1 996 312	Не применялся

Итоговая величина стоимости объектов оценки				
Наименование объектов оценки	Рыночная стоимость объектов оценки, руб.² в том числе:	Ликвидационная стоимость при сроке экспозиции не превышающем 60 календарных дней, руб.	Ликвидационная стоимость при сроке экспозиции не превышающем 180 календарных дней, руб.	Ликвидационная стоимость при сроке экспозиции не превышающем 270 календарных дней, руб.
Объект недвижимости – доли в праве общей долевой собственности, что соответствует комнате №7 площадью 17,4 кв. м., расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Дыбенко д. 12, корп. 1 лит. Ж, кв. 518., кадастровый номер объекта 78:12:0006307:4398	850 000	544 000	739 500	824 500
Объект недвижимости – доли в праве общей долевой собственности, что соответствует комнате № 8, площадью 12,2 кв. м., расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Дыбенко д. 12, корп. 1, лит Ж, кв. 518., кадастровый номер объекта 78:12:0006307:4398	1 030 000	659 200	896 100	999 100
30/55 долей в праве общей долевой собственности, что соответствует комнате №7 площадью 17,4 кв. м., и комнате № 8, площадью 12,2 кв. м., расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Дыбенко д. 12, корп. 1, лит. Ж, кв. 518, залогодатели: Быков С.Р. и Евсеева (Красюкова) Е.	2 000 000	1 280 000	1 740 000	1 940 000

² Согласно ст. 149 НК РФ реализации жилых домов, жилых помещений, а также долей в них; относится к операциям, не подлежащим налогообложению (освобождаемые от налогообложения) НДС

2. ОСНОВНЫЕ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ, ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ И ДОПУЩЕНИЯ

Изложенные ниже ограничивающие условия, основные предположения и допущения подразумевают полное и однозначное понимание сторонами трактовок и договоренностей по соглашению о проведении оценки. Настоящие условия не могут быть изменены иным образом, кроме как по письменному соглашению сторон. Стороны должны соблюдать условия и в том случае, если права собственности на оцениваемое имущество переходят другому лицу.

2.1 Условия, ограничивающие применение оценки

Следующие ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчета:

- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Оценка была произведена исходя из указанного назначения оценки, строго в соответствии с договором на оценку. Заключение о стоимости действительно только для объектов оценки в целом и не может быть использовано для оценки его составных частей.
- Ни Заказчик, ни Оценщик не может использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
- Мнение Оценщика относительно стоимости объектов оценки действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на их стоимость. Однако в соответствии со статьей 12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ, результаты оценки могут быть использованы Заказчиком в указанных в отчете целях в течение шести месяцев от даты составления отчета, то есть с 30.01.2019 г. по 29.07.2019 г. включительно.
- Отчет об оценке объектов оценки содержит профессиональное мнение Оценщика относительно их стоимости и не является гарантией того, что они будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в данном отчете.
- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемые объекты или за вопросы, связанные с их рассмотрением.
- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки иначе как по официальному вызову суда или на основании дополнительного соглашения с Заказчиком.

2.2 Основные предположения

Оценка была произведена исходя из следующих предположений:

- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на правовой статус оцениваемого имущества, а, следовательно, и на оцененную величину. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Предполагается, что характеристики объектов, предоставленные Оценщику Заказчиком, являются достоверными. Оценщик не несет ответственности за их неточность, поскольку специальных измерений Оценщиком не проводилось.
- Предполагается, что отсутствуют какие-либо скрытые дефекты физических характеристик, обнаружить которые невозможно путем обычного визуального осмотра или изучения технической документации, относящейся к оцениваемым объектам, требующие проведения специальных исследований и оказывающие влияние на оцениваемую величину.
- Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому, по возможности, для всех сведений, использованных в отчете об оценке, указываются источники информации.

2.3 Принятые при проведении оценки объектов оценки допущения

- Оцениваемые права, относящиеся к объектам оценки, считаются достоверными и достаточными для рыночного оборота объектов оценки, что позволяет использовать в оценке стандарт рыночной стоимости. Оценщики не несут ответственности за юридическую достоверность предоставленных Заказчиком документов, подтверждающих право собственности (или иные имущественные права) на оцениваемые объекты.

- Согласно п. 7 ФСО №7: в отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценки объектов производится 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. Наличие имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, кроме зафиксированных в предоставленных на объекты оценки в документах не выявлено. На основании этого определение рыночной стоимости оцениваемого имущества производилось в предположении отсутствия каких-либо обременений со стороны третьих лиц.
- Согласно п. 1.7 Задания на оценку итоговый результат оценки стоимости приведен без суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость объектов оценки.
- Все расчеты данного отчета об оценке выполнены с применением приложения Microsoft Excel, следовательно, при множестве промежуточных расчетов итоговый результат может отличаться от результата, выполненного при последовательных вычислениях с помощью чисел, отраженных в расчетных таблицах данного отчета. Тем не менее, расчеты, выполненные с применением приложения Microsoft Excel, являются более точными.
- Согласно ФСО №2 целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки, таким образом в настоящем отчете целью оценки является определение рыночной и ликвидационной стоимостей. Результатов оценки будут использованы для принятия управлеченческих решений; для определения начальной цены реализации, для определения Банком рыночной цены для целей налогообложения согласно разделу VI. I. Налогового кодекса Российской Федерации. Иное использование результатов оценки не предусматривается
- Согласно выписки из единого государственного реестра недвижимости №99/2018/112071765 от 09.06.2018 об объекте недвижимости зарегистрировано обременение в виде залога в пользу ПАО «Сбербанк», данное обременение не влияет на результат оценки, учитывая цель оценки.

3. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

3.1 ЗАДАНИЕ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

Приложение № 1
к Договору на проведение оценки
имущества № 03/2019-Н
«21» января 2019 г.

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

1. Объект оценки

1.1. – объект недвижимости – доли в праве общей долевой собственности, что соответствует комнате №7 площадью 17,4 кв. м., расположенных по адресу: г. СПб, ул. Дыбенко д. 12, корп. 1 кв. 518., кадастровый номер объекта

1.2. – объект недвижимости – доли в праве общей долевой собственности, что соответствует комнате №8, площадью 12,2 кв. м., расположенных по адресу: г. СПб, ул. Дыбенко д. 12, корп. 1 кв. 518., кадастровый номер объекта

1.3. – 30/55 долей в праве общей долевой собственности, что соответствует комнате №7 площадью 17,4 кв. м., и комнате №8, площадью 12,2 кв. м., расположенных по адресу: г. СПб, ул. Дыбенко д. 12, корп. 1 кв. 518., залогодатели: Быков С.Р. и Евсеева (Красюкова) Е.

Залогодатели: Быков С.Р. и Евсеева (Красюкова) Е.С.

Оцениваемое право: собственность. Собственники: Быков Станислав Ренатович, Евсеева Елена Сергеевна.

2. Цель оценки

Результаты оценки будут использованы для принятия управленческих решений; для определения начальной цены реализации, для определения Банком рыночной цены для целей налогообложения согласно разделу VI Налогового кодекса Российской Федерации. Иное использование результатов оценки не предусматривается.

Дополнительно определяются:

- Ликвидационная стоимость при ограниченном сроке экспозиции, не превышающем:

- 270 дней;
- 180 дней;
- 60 дней.

Стоимость объекта(-ов) должна быть определена в рублях.

3. Дата оценки

Оценка проводится на дату проведения осмотра.

4. Требования к проведению оценки

Оценка производится исходя из наиболее эффективного использования оцениваемого имущества.

Оценка должна быть выполнена в соответствии со следующими нормативными документами:

- Федеральным Законом РФ от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» со всеми изменениями на дату оценки;
- Федеральным Стандартом Оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».

- Федеральным Стандартом Оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»;
- Федеральным Стандартом Оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»;
- Федеральным Стандартом Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»;
- Федеральным Стандартом Оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)»;
- Федеральным Стандартом Оценки «Оценка нематериальных объектов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)»;
- Федеральным Стандартом Оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)»;
- Стандартами и правилами оценочной деятельности СРО, в которой состоит Исполнитель и Оценщики;
- Заданием на оценку, выданным Банком или согласованным с Банком.

Физическая и правовая идентификация объекта

Осмотр объекта недвижимости должен быть осуществлен непосредственно оценщиком, совместно с представителями Заказчика. Результаты осмотра должны быть оформлены в виде фотографий¹ и общей оценки состояния объекта и приведены все факторы, влияющие на стоимость и учитываемые в дальнейшем при оценке.

Оценщику необходимо осуществить сбор и анализ правоустанавливающих документов, а также документации, устанавливающей качественные и количественные характеристики объекта, используемые в дальнейших расчетах.

По результатам анализа перечня документов формируется вывод о наличии всех необходимых документов, позволяющих установить количественные и качественные характеристики объекта.

При проведении анализа должны быть выполнены следующие действия:

- осуществлена сверка параметров объекта, указанных в технических и правоустанавливающих документах с данными, явившимися результатом осмотра;
- сопоставлены данные о местонахождении объекта с имеющейся информацией по земельному участку;
- при выявлении наличия на земельном участке иных объектов недвижимости (помимо оцениваемого), должно быть указано какие конкретно объекты были выявлены.

В Отчете об оценке должно быть указано наличие обременений.

Описание объекта

Минимальный объем информации, который должен быть отражен в Отчете об оценке:

- объект недвижимости: здание/помещение, функциональное назначение, адрес, кадастровый номер, общая/полезная площадь, материал стен, перекрытий, окон, конструктивная система здания, год постройки, этаж/этажность, наличие подземных этажей, состав инженерных коммуникаций, систем безопасности, высота потолков, состояние и материалы отделки, общее состояние объекта, разрешенное и текущее использование объекта оценки;
- земельный участок: разрешенное и текущее использование, адрес, кадастровый

¹ Приложенных к Отчету об оценке фотографий должно быть достаточно, чтобы сформировать объективное мнение об объекте оценки. В Отчете об оценке необходимо привести следующие основные фотографии: адресный указатель на доме, вид с улицы (фасад), окружение объекта оценки, внутреннее состояние помещений, внутреннее состояние подвалов/коммуникаций. Фотографии должны быть подписаны, при необходимости содержать пояснения.

номер, площадь земельного участка, площадь застройки, характеристика правоустанавливающих документов;

- местоположение – карта с указанием местоположения Объекта оценки.

Анализ рынка и анализ ликвидности имущества

В Отчете об оценке должна быть:

- указана характеристика сегмента рынка объекта оценки: емкость, динамика цен и арендных ставок, уровень доходности, доля вакантных площадей, наиболее значимые сделки по продаже и аренде, введенные в эксплуатацию объекты и т.п.;
- приведен анализ спроса, анализ предложения, указаны тенденции развития сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект, представлена краткая характеристика типичных продавцов и покупателей, приведены данные о риэлторских компаниях, указан диапазон скидок при заключении реальных сделок аренды и купли-продажи;
- указаны основные ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объектов исследуемого сегмента. Оценщик должен выявить ценообразующие факторы, провести анализ и указать степень значимости ценообразующих факторов для конкретного типа объектов недвижимости к которым принадлежит оцениваемый объект;
- приведены прямые ссылки на источники информации используемые в обзоре с указанием дат.
- По срокам реализации ликвидность подразделяется на следующие градации:

Ликвидность	Высокая	Средняя	Низкая	Отсутствует
Примерный срок реализации, календарных дней	Менее 61	61-270 ²	271-545	Более 545 дней либо при невозможности прогнозирования

Формирование вывода о степени ликвидности объекта

В Отчете об оценке должно быть приведено обоснование степени ликвидности объекта, указаны факторы, снижающие/увеличивающие его ликвидность.

Допущения, используемые в оценке

Допущения, применяемые в оценке в отношении перспектив развития объекта оценки, должны быть обоснованы рыночными данными и тенденциями. Использование прогнозных данных заказчика или собственника объекта оценки без проверки их осуществимости и соответствия независимым от заказчика рыночным данным не допускается.

При построении прогнозов на основе нескольких сценариев или аналитических данных целесообразно воздерживаться от использования наиболее оптимистичных прогнозов, приводящих к максимизации стоимости объекта оценки.

Все преимущества, существующие у собственника в отношении объекта оценки и условий владения и пользования объектом оценки, отличающиеся от рыночных условий, не могут учитываться при оценке для целей залога, если они не сохранятся бесспорно при переходе права собственности на объект оценки иному лицу.

Все обременения и обязательства, информация о которых имеется в свободном доступе и (или) представлена оценщику сторонами договора, оказывающие влияние на стоимость объекта оценки, должны учитываться при проведении оценки.

² Для продукта «Риск на актив» Альбома продуктов /3.5/ «Средняя» ликвидность соответствует сроку реализации – 61 – 180 дней

Проведение оценки объекта оценки в предположении его использования не по текущему назначению подлежит обязательному согласованию с Банком. При оценке объекта оценки в предположении изменения его текущего использования все затраты, необходимые для реализации альтернативного использования, подлежат обязательному учету.

Определение подходов к оценке

При проведении оценки в зависимости от типа недвижимости могут быть использованы затратный/сравнительный/доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

При проведении оценки доходоприносящей недвижимости (сданные в аренду или предназначенные для сдачи в аренду офисные центры, торговые центры, складские комплексы) обязательно использование доходного подхода. В рамках доходного подхода должен быть проведен анализ текущего рублевого арендного потока от объекта в соответствии с действующими договорами аренды и анализ соответствия фактических ставок аренды в объекте текущим рыночным условиям, а также фактической выручке от эксплуатации объекта. Стоимость объекта в рублевом эквиваленте должна определяться на основании анализа прогнозных рублевых доходов от объекта.

При оценке прочих объектов обязательно использование сравнительного подхода. При невозможности использования сравнительного подхода в Отчете должны быть приведены рыночные ориентиры по возможной стоимости объектов, дающие подтверждение результатов, полученных с использованием других подходов.

Доходный подход

Основные параметры, которые должны быть обоснованы в Отчете об оценке:

- уровень используемых в расчетах ставок аренды;
- уровень используемых в расчетах эксплуатационных расходов;
- обоснование используемых прогнозов изменения ставок аренды, эксплуатационных расходов и др.;
- обоснование ставок капитализации и дисконтирования.

При расчете потока дохода от действующих договоров аренды в Отчете об оценке должна быть:

- проведена проверка данных, отраженных в реестре договоров аренды (либо ином документе, содержащем информацию об арендаторах, заключенных договорах аренды, условиях), на предмет соответствия арендных ставок рыночным условиям;
- применение арендных ставок ниже или выше рыночных условий должно быть отмечено, а затем обосновано Оценщиком в Отчете об оценке;
- в случае если объект оценки в настоящий момент не эксплуатируется, Оценщиком должны быть использованы действующие на рынке ставки аренды в соответствии с назначением объекта, рассчитанные с помощью сравнительного подхода;
- при формировании потока дохода должно быть указано включение/ отсутствие включения в арендную ставку величины НДС, операционных, коммунальных расходов.

При расчете расходов в Отчете об оценке должен быть:

- приведен поэлементный состав операционных расходов;
- приведено сравнение величины операционных расходов со среднерыночными данными по величине операционных расходов сопоставимых объектов (используемые ставки операционных расходов выше или ниже среднерыночных должны быть также отмечены и обоснованы в Отчете об оценке).

Сравнительный подход

При оценке сравнительным подходом не допускается проведение оценки с предварительным выделением стоимости строений (как стоимости объекта-аналога за вычетом стоимости земельного участка). Расчет по сравнительному подходу необходимо проводить с проведением корректировок к полной стоимости объектов аналогов (земля + строения).

В Отчете об оценке должно быть приведено подробное единообразное описание объектов-аналогов, дающее полное представление об их экономических и технических характеристиках, а также о физическом состоянии, включая все определенные основные ценообразующие факторы в Анализе рынка.

Аналогом может считаться объект, относящийся к тому же сегменту рынка, что и объект оценки, и имеющий схожие с объектом оценки характеристики: назначение, площадь, место расположения, состояние, текущее использование, класс объекта и т.п.

При формировании перечня аналогов, в Отчете должна быть представлена карта (схема) месторасположения объектов аналогов с указанием местоположения объекта оценки.

Основные требования к аналогам:

- при выборе аналогов важно максимально близкое соответствие аналога объекту оценки по дате предложения и по основным ценообразующим факторам;
- в Отчете об оценке должны быть приведены прямые ссылки на источники информации с указанием контактных телефонов, контактных лиц, в приложении приведены копии материалов (коммерческих предложений, объявлений и т.п.) и/или распечаток из сети Интернет. Информации должно быть достаточно для возможности проверки применяемых для расчета исходных данных.
- При оценке группы зданий производственно-складского назначения на едином/смежных участке/участках, в качестве аналогов необходимо использовать производственно-складские базы.

Обоснование вносимых корректировок:

Данные, приведенные в качестве обоснования вносимых корректировок в Отчете об оценке, должны отвечать следующим требованиям:

- выбор ценообразующих факторов должен быть обоснован;
- не рекомендуется использование метода кодировок. В случае использования для обоснования корректировок метода кодировок, величина корректировок дополнительно должна быть подтверждена на основании парных продаж или других аналитических методов;
- если разница между максимальным значением скорректированной цены сопоставимого объекта и минимальным значением скорректированной цены сопоставимого объекта составляет более 20% (без учета скидки на торг), то в Отчете об оценке должно быть приведено аргументированное обоснование данного отклонения;
- если значение суммарной корректировки (модуля частных корректировок) по каждому из выбранных объектов-аналогов составляет более 20% (без учета скидки на торг), должно быть приведено обоснование такого значения суммарной корректировки, а также аргументация возможности позиционирования таких объектов в качестве аналогов Объекта оценки.

Затратный подход

В рамках затратного подхода необходимо уделить внимание следующим аспектам:

- При расчете стоимости воспроизводства/замещения вновь построенного объекта коммерческой недвижимости Оценщик рекомендуется избегать использования метода индексации балансовой стоимости в качестве единственного метода расчета.

- При проведении оценки земельного участка в Отчете об оценке рекомендуется осуществить анализ следующих аспектов:
 - соответствие/несоответствие целевого использования земельного участка текущему использованию;
 - наличие/отсутствие прав на пользование земельным участком;
 - достаточность земельного участка для эффективного функционирования объекта недвижимости.

При расчете износа Оценщик должен придерживаться следующих правил:

- величина физического износа не может определяться только на основании данных, предоставленных техническими специалистами Клиента. Эти данные могут носить либо справочный характер, либо использоваться как один из методов расчета физического износа только наряду с другими;
- при определении величины накопленного износа Оценщик может руководствоваться методом срока жизни и методом разбиения. Определение фактического физического состояния зданий/сооружений должно подтверждаться данными о фактическом состоянии конструктивных элементов строений, зафиксированных в результате осмотра и зафиксированных в фотографиях Отчета об оценке (либо экспертных заключениях, представленных Оценщику).

При невозможности выполнения пунктов, перечисленных в рамках доходного, затратного, сравнительного подходов, указываются причины, по которым их выполнение было невозможно.

Согласование результатов

При формировании итогового вывода о стоимости важно убедиться что полученные в рамках того или иного подхода результаты оценки несущественно отличаются друг от друга (расхождение между результатами должно быть не более 20%). В ином случае, в Отчете об оценке должно быть аргументированное обоснование данного отклонения.

Оценка проводится в сроки, оговоренные в Календарном плане (Приложение №2 к Договору).

5. Требования к отчету об оценке

Результаты оценки должны быть представлены Заказчику в виде письменного Отчета об оценке объекта оценки в двух экземплярах (далее - Отчет) и Банку в виде заверенной копии Отчета.

Отчет выполняется в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ, федеральных стандартов оценки, а также Стандартов и правил оценки, установленных саморегулируемой организацией оценщиков _____.

Отчет комплектуется приложениями, в которых приводятся копии документов, использованных при выполнении оценки.

Отчет должен быть пронумерован постранично, прошит, скреплен печатью, а также подписан Исполнителями и Оценщиком.

6. Дополнительные требования

Результаты работ помимо Отчета об оценке также должны включать электронные расчетные таблицы в формате Excel с содержанием расчетных формул.

При оценке в рамках Отчета об оценке нескольких объектов недвижимости, в

дополнение к Отчету должна быть представлена сводная таблица в формате Excel по всем объектам с указанием следующих параметров:

- Адрес
- Текущее функциональное использование
- Наилучшее использование
- Общая площадь
- Рыночная стоимость объекта
- Рыночная стоимость объекта из расчета за 1 единицу измерения

7. Заключительные положения

Любые дополнения, изменения и предложения к настоящему Заданию на оценку действительны лишь при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями всех Сторон.

3.2 ДАННЫЕ О ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ

Оценщик:

Мизиков Дмитрий Юрьевич – заместитель генерального директора – директор по оценке, член СРО Ассоциации оценщиков «СПО». Сертифицированный оценщик высшей категории по направлению «Оценки стоимости недвижимого имущества». Сертифицированный оценщик высшей категории по направлению «Оценки стоимости машин и оборудования». Стаж работы в оценочной деятельности с 01.02.1997 г.

Местонахождение оценщика:

190020, Санкт-Петербург, ул. Циолковского, д. 9, лит. А, корп. 2, офис 105, +7 (812) 334-48-02, info@gzo-spb.ru.

Сведения о документе, подтверждающем получение профессиональных знаний в области оценки:

Диплом серии ПП № 595867 от 03.02.2004 г.

Свидетельство о повышении квалификации № 4044 от 15.12.2009 г.

1. Номер квалификационного аттестата: 000140-2

Дата выдачи: 19.09.2017

Окончание срока действия: 19.09.2020

Направление оценочной деятельности: Оценка движимого имущества

Организация, выдавшая квалификационный аттестат: Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"

2. Номер квалификационного аттестата: 000141-1

Дата выдачи: 19.09.2017

Окончание срока действия: 19.09.2020

Направление оценочной деятельности: Оценка недвижимости

Организация, выдавшая квалификационный аттестат: Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"

3. Номер квалификационного аттестата: 006401-3

Дата выдачи: 26.03.2018

Окончание срока действия: 26.03.2021

Направление оценочной деятельности: Оценка бизнеса

Организация, выдавшая квалификационный аттестат: Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"

Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков:

Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков, реестровый номер 0445 от 20.07.2011 г. Выписка из реестра в саморегулируемой организации оценщиков №3213 от 26.12.2018 г.

Сведения о страховом полисе Оценщика:

Гражданская ответственность Оценщика при осуществлении оценочной деятельности застрахована в Санкт-Петербургском филиале СПАО «Ингосстрах» на сумму 3 000 000 рублей, полис № 99 к договору № 433-191-008169/16 от 08.02.2016 г., период страхования с 01.01.2019 г. по 31.12.2019 г.

Сведения о трудовом договоре:

Трудовой договор № 41 от 20.06.2012 г., заключенный между Оценщиком и ООО «Городской центр оценки».

Требования статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» соблюdenы (сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 данного Закона)

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

Оценщик не имеет вещных или обязательственных прав вне договора в отношении объектов оценки.

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, а юридическое лицо заказчика не является кредитором или страховщиком оценщика.

Степень участия в проведении оценки:

Другие лица кроме оценщика для проведения оценки не привлекались.

Наименование Исполнителя - юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор:

Общество с ограниченной ответственностью «Городской центр оценки».

ОГРН 1047800018507, дата присвоения 24.03.2018 г.

ИНН 7801261913, КПП 783901001.

Адрес местонахождения Исполнителя:

Юридический / Фактический адрес: 190020, Санкт-Петербург, ул. Циолковского, д. 9, лит. А, корп. 2, офис 105.

Сведения о страховом полисе Исполнителя:

Сертификат к договору обязательного страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности № 433-191-084541/18 от 04.12.2018 г., выданный в Санкт-Петербургском филиале СПАО "Ингосстрах". Период страхования - с 01.01.2019 г. по 31.12.2019 г. Страховая сумма 100 000 000 рублей.

3.3 ДАННЫЕ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Публичное акционерное общество «Сбербанк России»

Юридический адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, 19.

Почтовый адрес: 191124, г. Санкт-Петербург, ул. Красного Текстильщика, д. 2.

ИНН 7707083893, КПП 784243001,

ОГРН: 1027700132195,

Дата присвоения: 16.08.2002

3.4 ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Основанием для проведения оценки является Договор на проведение оценки имущества № 03/2019-Н от 21.01.2019 г., заключенный между Исполнителем и Заказчиком.

3.5 ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

Определение рыночной и ликвидационной стоимостей Объектов оценки.

3.6 ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И СВЯЗАННЫЕ С ЭТИМ ОГРАНИЧЕНИЯ

Результаты оценки будут использованы для принятия управлеченческих решений; для определения начальной цены реализации, для определения Банком рыночной цены для целей налогообложения согласно разделу VI. Налогового кодекса Российской Федерации. Иное использование результатов оценки не предусматривается

3.7 Вид определяемой стоимости

Вид определяемой стоимости – рыночная и ликвидационная стоимости. В соответствии с положениями ст. 3 Закона РФ №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» под **рыночной стоимостью** объектов оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данные объекты оценки могут быть отчуждены 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:

- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объекты оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объекты оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объекты оценки выражен в денежной форме.

При определении **ликвидационной стоимости** объектов оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данные объекты оценки могут быть отчуждены за срок

экспозиции объектов 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 объекты оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

3.8 ДАТА ОЦЕНКИ

Дата оценки – 22.01.2019 г.

Дата осмотра – 22.01.2019 г.

Оценка величины рыночной и ликвидационной стоимостей производится по состоянию на вышеуказанную дату.

3.9 ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА

Дата составления отчета – 30.01.2019 г. Порядковый номер отчета 03/2019-Н.

3.10 ПЕРИОД ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

Процесс оценки проходил в период с 21.01.2019 г. по 30.01.2019 г. Использование результатов оценки рекомендуемо к применению в течение 6 месяцев от даты составления отчета, то есть с 30.01.2019 г. по 29.07.2019г.

3.11 СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В ходе выполнения настоящей работы по определению рыночной и ликвидационной стоимостей недвижимого имущества применялись следующие стандарты оценки:

- Федеральные стандарты оценки (ФСО №№ 1,2,3), утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №№ 297, 298, 299.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611.
- Федеральным стандартом оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 327.
- Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 17.11.2016 г. № 721.
- Стандартами и правилами оценочной деятельности СРО Ассоциация оценщиков «СПО» в редакции, утвержденными решением Совета Партнерства от 06.12.2018 г. (протокол № 60).

Применение Федеральных стандартов оценки является обязательным при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации.

Использование стандартов и правил оценочной деятельности СРО Ассоциация оценщиков «СПО» обусловлено тем, что специалист, выполнивший данную работу, является членом данного саморегулируемого общества оценщиков.

3.12 ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА, СВЕДЕНИЯ О СОБСТВЕННИКЕ (ПРАВООБЛАДАТЕЛЕ) ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Под правом общей долевой собственности в соответствии со ст. 244 ГК РФ понимается следующее:

- Владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при не достижении согласия - в порядке, установленном судом.
- Участник долевой собственности имеет право на предоставление в его владение и пользование части общего имущества, соразмерной его доле, а при невозможности этого вправе требовать от других участников, владеющих и пользующихся имуществом, приходящимся на его долю, соответствующей компенсации.

Оценщик при описании зарегистрированных и оцениваемых прав на квартиру ориентировался на предоставленную Заказчиком документацию. Описание оцениваемых прав на квартиру приведено ниже в таблице.

Таблица 1. Описание зарегистрированных прав на объекты оценки

Показатель	Характеристика
Характеристика объектов	Квартира площадью 78,4 кв. м
Адрес объекта	г. Санкт-Петербург, ул. Дыбенко д. 12, корп. 1 лит. Ж, кв. 518
Кадастровый или условный номер	78:12:0006307:4398

Показатель	Характеристика			
Зарегистрированное право	Общая долевая собственность			
Субъект права	Григорьева Анна Евгеньевна	Быков Станислав Ренатович	Красюкова Елена Сергеевна	Санкт-Петербург
Размер доли	10/55	15/55	15/55	15/55
Правоустанавливающие документы	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 09.06.2018 г.№ 99/2018/112071765			
Сведения об обременениях (ограничениях)	Обременения отсутствуют	Залог в силу закона	Залог в силу закона	Обременения отсутствуют

Согласно п. 7 ФСО №7: в отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объектов производится 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. Наличие имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, кроме зафиксированных в предоставленных на объекты оценки в документах не выявлено. На основании этого определение рыночной стоимости оцениваемого имущества производилось в предположении отсутствия каких-либо обременений со стороны третьих лиц.

Зарегистрировано обременение в виде залога в пользу ПАО «Сбербанк» обременение не влияет, учитывая цель оценки.

Оцениваемые права, относящиеся к объектам оценки, считаются достоверными и достаточными для рыночного оборота объектов оценки, что позволяет использовать в оценке стандарт рыночной стоимости. Оценщик не несет ответственности за юридическую достоверность предоставленных Заказчиком документов, подтверждающих право собственности (или иные имущественные права) на оцениваемые объекты.

3.13 ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Данные	Источник
Информация от Заказчика	
Правовой статус, количественные и качественные характеристики объектов оценки	<ul style="list-style-type: none"> – Документы, предоставленные Заказчиком (перечень документов см. в таблице ниже); – Задание на оценку; – Результаты визуального осмотра
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки	
Копии документов, предоставленных Заказчиком	<ul style="list-style-type: none"> – Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 09.06.2018 г.№ 99/2018/112071765. – Справка о характеристике жилого помещения (Форма 7) – Свидетельство о государственной регистрации права серии 78-А3 №434348 от 24.07.2014 г. – Свидетельство о государственной регистрации права серии 78-А3 №661486 от 28.01.2015 г.
Аналитическая информация	
Макроэкономическая ситуация в России	<ul style="list-style-type: none"> – http://www.gks.ru; – http://www.cbr.ru
Социально-экономическая характеристика Ленинградской области	<ul style="list-style-type: none"> – www.gov.spb.ru
Анализ рынка жилой недвижимости Санкт-Петербурга	<ul style="list-style-type: none"> – http://www.bn.ru
Рыночная информация	
Источники рыночной информации	<ul style="list-style-type: none"> – https://www.emls.ru – https://www.domofond.ru – https://spb.cian.ru

3.14 ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ПОЛНОГО И НЕДВУСМЫСЛЕННОГО ТОЛКОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

В ходе выполнения настоящей работы, Оценщик пришел к выводу, что никаких иных сведений, необходимых для полного и недвусмысленного толкования результатов настоящей оценки, кроме приведенных в настоящем отчете, нет.

4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

4.1 Используемая терминология и сокращения

Применяемые в настоящем отчете понятия, термины и определения соответствуют положениям Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ», используемым стандартам оценки, и Гражданскому Кодексу РФ.

Подходы к оценке:

- **Доходный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.
- **Сравнительный подход** – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.
- **Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизведения либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизведение либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

Прочие термины в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297.

Цена - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость объекта оценки - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298.

Итоговая величина стоимости - стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

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

Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

4.2 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Процесс оценки – логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости. Определение стоимости имущества связано со сбором и анализом информации в процессе оценки.

В соответствии с требованиями ФСО № 1 (разд. V «Требования к проведению оценки», п. 23), проведение оценки включает в себя следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего Задание на оценку;

Основная задача данного этапа в процессе оценки — определение цели оценки или, в более общем виде, - идентификация объектов оценки и соответствующих объектам имущественных прав, согласование с заказчиком требуемого стандарта (вида) стоимости и даты, на которую будет определена стоимость. Большое значение имеет также выявление намерений относительно использования в дальнейшем заключения о стоимости объектов и интересов различных сторон в оцениваемой собственности.

- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

На данном этапе проводится идентификация объектов оценки, их осмотр, изучается техническая документация, предоставленная Заказчиком, определяются основные характеристики объектов. Также анализируются данные, характеризующие экономические, социальные и другие факторы, влияющие на стоимость объектов оценки.

Сбор данных осуществляется путем изучения соответствующей документации, а также анализа имеющихся баз данных по ценам сделок по объектам, аналогичным оцениваемым объектам.

Осуществляется сбор и обработка:

- правоустанавливающих документов в отношении объектов оценки;
- информации о технических и эксплуатационных характеристиках объектов оценки;
- информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объектов оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с объектами оценки.
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

В соответствии с ФСО №1 п.11, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Согласно ФСО №1 п. 24, Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объектов оценки.

- согласование (в случаях необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объектов оценки;

В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объектов оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

После проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объектов оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

- составление отчета об оценки.

5. ИДЕНТИФИКАЦИЯ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

5.1 Описание местоположения объектов оценки

Согласно существующему административно-территориальному делению оцениваемые объекты расположены в Невском районе Санкт-Петербурга.

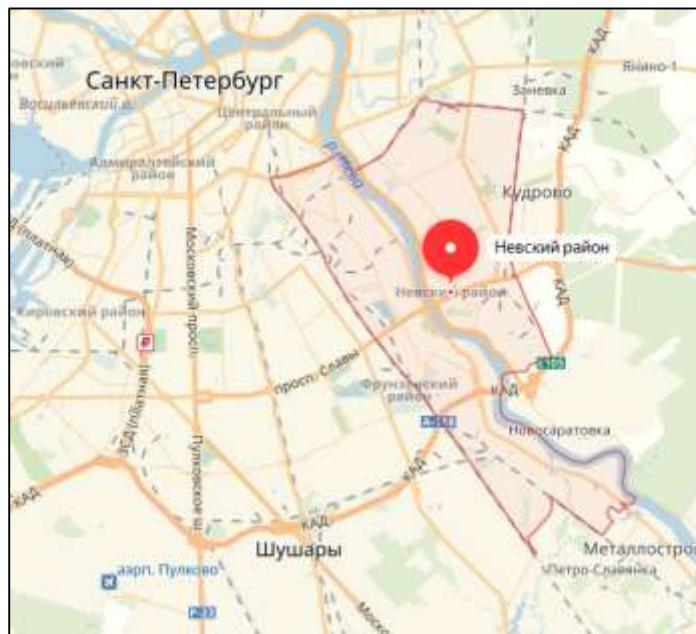


Рисунок 1 Границы Невского района Санкт-Петербурга

Общая информация

Невский район расположен в восточной части Санкт-Петербурга. Это единственный район в городе, расположенный по двум берегам Невы. На севере Невский район граничит с Красногвардейским и Центральным районами, на западе – с Фрунзенским районом, на юго-востоке – с Колпинским районом, а на востоке его граница является границей города, к ней примыкает Всеволожский район Ленинградской области.

Площадь Невского района – 6179 га (4,3% от общей площади Санкт-Петербурга). Протяженность с севера на юг – около 20 км, с запада на восток – 8 км.

Население района по состоянию на 01.01.2018 г. составляет 519 433 человека³.

Транспорт

На территории района расположено 7 станций метрополитена: 5 станций Невско-Василеостровской линии («Елизаровская», «Ломоносовская», «Пролетарская», «Обухово», «Рыбацкое»); 2 станции Правобережной линии («Проспект Большевиков», «Улица Дыбенко»).

По западной границе Невского района проходит железная дорога на Москву (станции Навалочная, Фарфоровский пост, Сортировочная, Обухово и по направлению на Волховстрой – Рыбацкое). В правобережной части проходят две железнодорожные линии: первая – от Ладожского вокзала к станции Навалочная, вторая – вдоль границы со Всеволожским районом Ленинградской области к станции Нева.

Основными транспортными магистралями района являются: в левобережной части района: проспекты Обуховской обороны, Рыбацкий; улицы Седова, Бабушкина, Ивановская. В правобережной части района: набережная Октябрьская; проспекты Дальневосточный, Большевиков, Искровский, Товарищеский; улицы Народная, Дыбенко, Подвойского.

В Невском районе расположены три моста через Неву: Большой Обуховский мост (Вантовый мост), Володарский мост, Финляндский железнодорожный мост. Перед Володарским мостом расположен Речной вокзал.

Экология

Экологическая обстановка в Невском районе неблагоприятная и обусловлена значительной нагрузкой многими факторами воздействия на окружающую среду, из-за наличия большого количества крупных предприятий. Большим источником загрязнения окружающей среды района являются автомагистрали

³ <http://petrostat.gks.ru/>

областного и республиканского значения (проспект Обуховской Обороны, Октябрьская набережная, улицы Ивановская и Народная, Мурманское шоссе).

Негативно на экологию района влияет железнодорожный транспорт (железная дорога на Москву, проходящая по западной границе района, и две железнодорожные линии в правобережной части района).

Озелененность Невского района достаточно низкая.

Экономика

На территории Московского района расположены две крупные промышленные зоны: на севере, у Московских ворот, и на юге, в районе железнодорожной станции Предпортовая. Крупные предприятия машиностроения района: ОАО "Электросила", ЗАО "Вагонмаш", ОАО "Механический завод", ОАО "Автоарматура" и другие. Представители пищевой промышленности: Первая петербургская макаронная фабрика, ЗАО "Хлебный дом", Масложировой комбинат Санкт-Петербурга, Gillette, завод Coca-Cola, ЗАО "Талосто", ООО "Дарья", крупные автосалоны со станциями сервисного обслуживания "Тойота-Лексус", "Ниссан", "Вольво", "Ягуар", "Форд".

Жилая недвижимость

Правобережную часть Невского района по составу жилищного фонда можно разделить на три территории.

Первая включает в себя улицы, примыкающие к станции метро «Проспект Большевиков» и Ледовому дворцу. Эта часть района сформировалась почти полностью, здесь практически не осталось свободных для строительства мест. Большая часть жилищного фонда – современная, 1980–90-х годов постройки. В этой зоне представлены почти все серии современного блочного строительства и многоэтажные кирпичные дома в 12–16 этажей.

Вторая условная зона – кварталы, примыкающие к станции метро «Улица Дыбенко». Эта часть, в основном, застраивалась в 60–70 гг. прошлого века. Жилищный фонд – соответствующий. В районе улиц Шотмана, Огнева, Крыленко, во дворах улицы Дыбенко много пятиэтажных панельных хрущевок.

Третья условная зона – между улицей Новоселов, проспектом Большевиков и Октябрьской набережной. Жилищный фонд, в основном, представлен «сталинками», «хрущевками» и блочными девятиэтажными домами. Этот район значительно удален от метро, здесь плохое транспортное сообщение, он почти не пользуется спросом у покупателей жилья. На Октябрьской набережной есть часть квартир с видом на Неву, соответственно и стоимость их несколько выше.

Коммерческая недвижимость

Все крупные транспортные магистрали являются локальными торговыми центрами. Торговые центры есть во всех микрорайонах правобережья, но наибольшее торговое значение имеют Дальневосточный проспект, Народная улица и район между Искровским проспектом и улицей Дыбенко.

Бизнес-центры Невского района располагаются по обоим берегам Невы, а особо крупные находятся на проспекте Обуховской обороны и улице Седова. Снять помещение в Невском районе можно в отдельных БЦ, а также в торговых комплексах и промышленных строениях, которые в настоящее время полностью или частично сдаются под офисы различным организациям. Аренда офиса в Невском районе возможна только в помещениях класса «С» и «В», так как в настоящее время строения, относящиеся к классу «А», в этой части города отсутствуют. Коммерческая аренда в Невском районе доступна многим предпринимателям, так как ее стоимость сравнительно невысока, по сравнению с расположенным неподалеку Центральным районом. В настоящее время ведется строительство нескольких бизнес-центров, которые через некоторое время предложат аренду помещений в Невском районе повышенной комфортности и значительно расширят предложение коммерческой недвижимости в данной части Санкт-Петербурга.

Характеристика локального местоположения объектов оценки

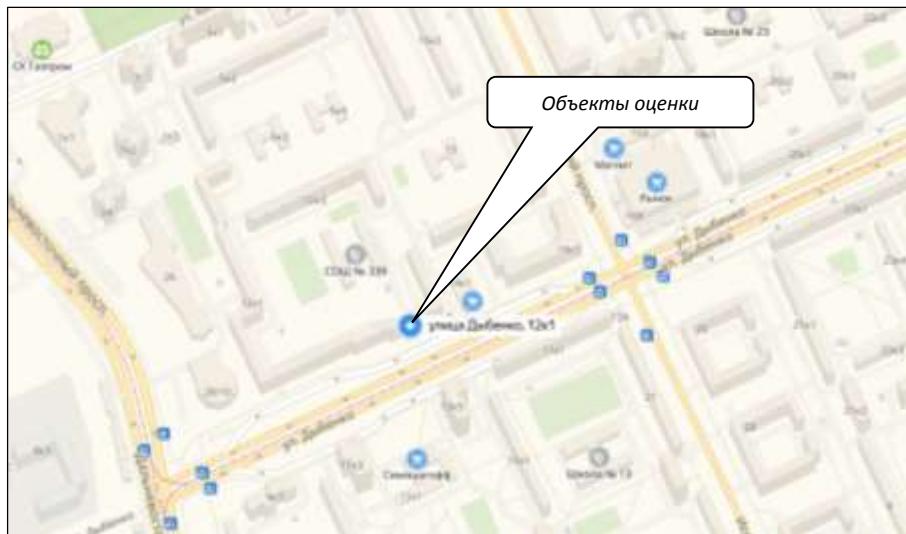


Рисунок 2. Местоположение объектов оценки

Дислокация объекта

Дом, в котором находится оцениваемый объект, расположен в квартале, ограниченном ул. Антона Овсеенко, Искровский пр., ул. Дыбенко, Дальневосточный пр.

Описание микрорайона

В настоящее время социальная инфраструктура района развита на среднем уровне.

В непосредственной близости от объекта оценки расположены: детские сады №№ 111, 14, 117, 94, школы №№ 339, 23, 13, 34, детская поликлиника № 87, магазины «Дикси», «Магнит», «SPAR», «Пятерочка», парк «Строителей».

Транспортная доступность

Обеспеченность общественным и коммерческим транспортом - нормальная. Курсируют следующие маршруты транспорта – маршрутные такси №№ K-365, K-385, K-409, K-83, трамваи №№ 23 и 7.

На расстоянии около 1,5 км от объекта оценки расположена станция метрополитена «Улица Дыбенко».

Подъезд к дому осуществляется со стороны ул. Дыбенко. Состояние подъездных путей (асфальтированная дорога) – нормальное. Парковка стихийная.

5.2 ОПИСАНИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Описание здания, в котором расположены объекты оценки

Описание здания, в котором расположены объекты оценки составлено по предоставленным Заказчиком документам и результатам визуального осмотра.

Таблица 2 Описание здания

Показатель	Значение
Местоположение	г. Санкт-Петербург, ул. Дыбенко д. 12, корп. 1. лит. Ж
Район Санкт-Петербурга	Невский
Материал стен	Панельный
Число этажей	9
Год постройки здания	1976
Техническое обеспечение здания	Отопление, холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, канализация, электроснабжение, газоснабжение
Лифт	Есть
Мусоропровод	Есть
Состояние дома ⁴	Удовлетворительное

⁴ В рамках настоящего отчета применяется следующая классификация технического состояния объекта:

«Отличное» – здание новое, построенное (реконструированное или в котором произведен капитальный ремонт) не более 10 лет назад. Фасад здания выполнен из высококачественных строительных материалов. Не имеет заметных дефектов и не требует ремонта.

«Нормальное» – здание, построенное (реконструированное или в котором произведен капитальный ремонт) более 10 лет назад (износ в соответствии с технической документацией от 0 до 20%). Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устранимые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится лишь на

Показатель	Значение
Износ	28%
Тип парковки	Стихийная во дворе

Расчет физического износа здания

Для определения физического износа долгоживущих элементов в соответствии со сроками службы для 1 группы капитальности необходимо использовать формулу:

$$И = (\mathcal{E}В/ОЭЖ) * 100,$$

где: И – износ, %; ЭВ – эффективный возраст, лет; ОЭЖ – общая экономическая жизнь, лет.

Величина физического износа долгоживущих элементов по срокам службы составляет:

$$И = ((2018-1976) / 150) * 100 = 28 \text{ \%}.$$

Таблица 3. Описание квартиры

Показатель	Объекта оценки № 1	Объекта оценки № 2	Объекта оценки № 3
Адрес	г. Санкт-Петербург, ул. Дыбенко д. 12, корп. 1. лит. Ж, кв. 518		
Этаж на котором расположена комната		1	
Количество комнат расположенных в квартире		4	
Общая площадь квартиры, в том числе:		78,2	
Площадь кухни, кв. м		9,9	
Наличие балкона или лоджии		Есть	
Коммуникации	Отопление, холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, канализация, электроснабжение, газоснабжение		
Вспомогательные и подсобные помещения	Кладовая		
Тип санузла	Раздельный		
Высота потолков, м	2,57		
Дополнительные системы безопасности	Домофон		
Состояние объекта	Нормальное		
Состояние МОП (мест общего пользования)	Удовлетворительное		
Сведения о перепланировке	План не был предоставлен		

Объект оценки является:

- Комната площадью 17,4 кв. м не имеющая балкона, типом планировки – смежный (проходной);
- Комната с площадью 12,2 кв. м имеющая балкон, типом планировки – изолированный;
- 2 комнаты площадью 17,4 и 12,2 кв. м (29,6 кв. м) имеющие балкон, с типом планировки – смежный.

Осмотр объектов оценки проводился 22.01.2019г. Результаты фотофиксации представлены в приложении № 1.

Таблица 4. Описание состояния квартиры

Показатель	Материал/отделка	Состояние	Дефекты
Пол	Паркет в жилых комнатах Линолеум в санузле, кухне, коридоре.	Нормальное (в комнатах) / Удовлетворительное (в МОП)	Без видимых дефектов / Отсутствие частей, вздутие, потертости.
Стены	Обои	Нормальное (в комнатах) / Удовлетворительное (в МОП)	Отслаивание в местах стыков / загрязнение, отсутствие частей
Окна	Деревянные	Удовлетворительное	Отслаивание рамочного покрытия, загрязнение
Потолок	Покраска	Нормальное	Загрязнение

Описание состояния квартиры составлено исключительно по результатам визуального осмотра. Инженерного обследования строительных конструкций и внутренних инженерных сетей здания не проводилось.

Вывод: По результатам визуального осмотра состояние отделки квартиры может быть охарактеризовано, в жилых комнатах как «Нормальное»⁵, в местах общего пользования как «Удовлетворительное»⁵

5.3 Информация о текущем использовании объектов оценки

На дату оценки объекты оценки используются по назначению.

отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ. Отделка фасада здания имеет небольшие дефекты, которые не влияют в целом на привлекательность облика здания и могут быть устранены с помощью небольшой косметической реставрации.

«Удовлетворительное» – здание, построенное (реконструированное или в котором произведен капитальный ремонт) более 10 лет назад (износ в соответствии с технической документацией от 21 до 50%). Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии. Отделка фасада здания имеет дефекты, влияющие на привлекательность облика здания.

⁵ В рамках настоящего отчета применяется следующая классификация технического состояния помещений:

«Евростандарт» - объект жилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов, после ремонта с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащен высококачественным электротехническим, санитарно-техническим, пожарно-техническим и охранным оборудованием, системами вентиляции и (или) кондиционирования, находящимися в работоспособном состоянии.

5.4 ПОЗИЦИОНИРОВАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА

Оценщик произвел осмотр объекта оценки, его описание и оценку технического состояния. Логическим результатом данных процедур является позиционирование объекта оценки на рынке жилой недвижимости Санкт-Петербурга.

Позиционирование объекта – это определение, по ряду наиболее существенных признаков, того сегмента рынка, к которому может принадлежать объект оценки и, тем самым, соответствовать этому сегменту по условиям аренды (в том числе передаваемым правам), основному функциональному назначению, физическим размерам, потенциалу местоположения и другим ценообразующим характеристикам.

Назначение объектов оценки – жилое, следовательно, объекты можно позиционировать на рынке жилой недвижимости Санкт-Петербурга в качестве:

- Комната в квартире;
- 2 комнаты в квартире.

5.5 ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТАМ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ИХ СТОИМОСТЬ

Других факторов и характеристик, относящихся к объектам оценки, существенно влияющих на их рыночную стоимость, Оценщиком не обнаружено.

«Отличное» – объект жилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов, может не иметь высококачественного инженерно-технического оборудования.

«Нормальное» – объект жилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и полов).

«Удовлетворительное» - объект жилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины в конструкциях, местные нарушения штукатурного слоя цоколя и стен; трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на плоскости до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).

6. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ОБЗОРЫ

На рыночную арендную ставку существенное влияние оказывает общая макроэкономическая ситуация в стране и локальная ситуация, сложившаяся в регионе расположения объекта. Ниже приведены краткие обзоры социально-экономической ситуации в России и в Санкт-Петербурге, а также представлен обзор рынка жилой недвижимости.

Согласно п. 10 ч. V ФСО № 7 для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

6.1 МАКРОЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ В РОССИИ

Источники информации: сайт Федеральной службы государственной статистики (<http://www.gks.ru>), сайт Центрального Банка Российской Федерации (<http://www.cbr.ru>)

Основные показатели в январе-ноябре 2018 г. представлены ниже в таблице.

Таблица 5 Основные показатели развития экономики (прирост в %, г/г)

	Ноябрь 2018 г.	В % к		Январь-ноябрь 2018 г. в % к январю-ноябрю 2017 г.	Справочно		Январь-ноябрь 2017 г. в % к январю-ноябрю 2016г
		Ноябрь 2017 г.	Октябрю 2018 г.		Ноябрю 2016г.	Октябрю 2017 г.	
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	74093,3 ¹⁾	101,6 ²⁾			101,8 ³⁾		
Индекс промышленного производства ⁴⁾		102,4	99,8	102,9	98,5	101,1	102,5
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей ⁵⁾	481,1	96,1	59,1	99,2	102,1	68,8	103,1
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	474,8	102,4	97,2	102,7	101,3	96,4	106,0
в том числе железнодорожного транспорта	220,2	104,3	98,9	104,3	105,8	98,0	106,5
Оборот розничной торговли, млрд. рублей	2763,1	103,0	99,8	102,6	103,1	98,8	101,1
Объем платных услуг населению, млрд. рублей	807,5	102,1	101,5	102,6	99,6	100,8	100,2
Внешнеторговый оборот, млрд. долларов США	62,9 ⁶⁾	118,6 ⁷⁾	107,8 ⁸⁾	119,5 ⁹⁾	123,67 ⁷⁾	103,4 ⁸⁾	125,5 ⁹⁾
в том числе: экспорт товаров	41,3	130,8	107,5	128,1	127,6	102,5	126,2
импорт товаров	21,6	100,5	108,3	106,7	118,3	104,6	124,5
Инвестиции в основной капитал, млрд. рублей	10222,6 ¹⁰⁾	104,12)			103,0 ³⁾		
Индекс потребительских цен		103,8	100,5	102,7	102,5	100,2	103,8
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴⁾		16,8	100,7	111,9	108,0	100,9	107,6
Реальные располагаемые денежные доходы ^{11), 12)}		97,1	97,1	100,4 ¹³⁾	100,4	100,3	98,51 ¹³⁾
Среднемесячная начисленная заработка работников организаций ^{11):}	42750	108,6	101,0	110,3	108,4	101,3	107,2
номинальная, рублей							
реальная		104,6	100,5	107,4	105,8	101,1	103,3
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн.человек	3,7 ¹⁴⁾	94,0	101,2	91,9	94,15 ¹⁵⁾	100,7	93,4 ¹⁵⁾
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн.человек	0,7	90,3	104,7	87,3	86,3	103,5	85,2

1) Данные за январь-сентябрь 2018 г. (первая оценка).

2) Январь-сентябрь 2018 г. в % к январю-сентябрю 2017 года.

3) Январь-сентябрь 2017 г. в % к январю-сентябрю 2016 года.

4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".

5) Индексы рассчитаны с учетом окончательных итогов о производстве продукции сельского хозяйства за 2017 г., пересчитанных по итогам Всероссийской сельскохозяйственной переписи 2016 года.

6) Данные за октябрь 2018 года.

7) Октябрь 2018 г. и октябрь 2017 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.

8) Октябрь 2018 г. и октябрь 2017 г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.

9) Январь-октябрь 2018 г. и январь-октябрь 2017 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.

10) Данные за январь-сентябрь 2018 года.

11) Данные за периоды 2018 г. - оценка.

12) Данные за периоды 2017 г. уточнены по итогам годовых расчетов показателей доходов и расходов населения.

13) В целях сопоставимости данных показателей приведен без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017 г. в размере 5 тыс. рублей, назначенный в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ. С учетом указанной выплаты реальные располагаемые денежные доходы в январе-ноябре 2018 г. в % к январю-ноябрю 2017 г. составили 99,9%, в январе-ноябре 2017 г. в % к январю-ноябрю 2016г. - 99,0%.

14) Предварительные данные.

15) Показатель рассчитан по численности безработных в возрасте 15-72 лет.

Промышленное производство

Индекс промышленного производства в ноябре 2018 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,4%, в январе-ноябре 2018 г. - 102,9%.

Сельское хозяйство

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в ноябре 2018 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 481,1 млрд. рублей, в январе-ноябре 2018 г. – 4 914,5 млрд. рублей.

Строительство

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в ноябре 2018 г. составил 895,2 млрд. рублей, или 104,3% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-ноябре 2018 г. – 6 817,0 млрд. рублей, или 100,5 %.

Жилищное строительство. В ноябре 2018 г. построено 93,9 тыс. новых квартир, в январе-ноябре 2018 г. - 788,5 тыс. новых квартир.

Транспорт

В январе-ноябре 2018 г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 5 141,6 млрд. тоннокилометров, в том числе железнодорожного – 2 372,5 млрд., автомобильного - 236,6 млрд., морского - 35,2 млрд., внутреннего водного - 60,5 млрд., воздушного - 7,2 млрд., трубопроводного – 2 429,7 млрд. тоннокилометров.

Розничная торговля

Оборот розничной торговли в ноябре 2018 г. составил 2 763,1 млрд. рублей, или 103,0% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе - ноябре 2018 г. – 28 241,6 млрд. рублей, или 102,6 %.

Внешняя торговля

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России (по методологии платежного баланса), в октябре 2018 г. составил (в фактически действовавших ценах) 62,9 млрд. долларов США (4 146,7 млрд. рублей), в том числе экспорт - 41,3 млрд. долларов (2 722,3 млрд. рублей), импорт - 21,6 млрд. долларов (1 424,4 млрд. рублей).

Сальдо торгового баланса в октябре 2018 г. сложилось положительное, 19,7 млрд. долларов (в октябре 2017 г. - положительное, 10,1 млрд. долларов).

Внешнеторговый оборот, по данным ФТС России, в октябре 2018 г. составил 62,1 млрд. долларов США. Экспорт составил 41,5 млрд. долларов, в том числе в страны дальнего зарубежья - 36,4 млрд. долларов, в государства-участники СНГ - 5,1 млрд. долларов. Импорт составил 20,6 млрд. долларов, в том числе из стран дальнего зарубежья - 18,5 млрд. долларов, из государству частников СНГ - 2,1 млрд. долларов.

Инфляция. Потребительские цены

В ноябре 2018 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,5%, в том числе на продовольственные товары - 101,0%, непродовольственные товары - 100,4%, услуги - 100,0 %.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключающий изменения цен на отдельные товары и услуги, подверженные влиянию факторов, которые носят административный, а также сезонный характер, в ноябре 2018 г. составил 100,4%, с начала года - 103,2% (в ноябре 2017 г. - 100,2%, с начала года - 101,9 %).

В ноябре 2018 г. цены на продовольственные товары выросли на 1,0% (в ноябре 2017 г. - на 0,2 %).

Цены на непродовольственные товары в ноябре 2018 г. увеличились на 0,4% (в ноябре 2017 г. - на 0,3 %).

Цены производителей

Индекс цен производителей промышленных товаров в ноябре 2018 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 100,7 %.

Доходы населения

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в ноябре 2018 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года снизились на 2,9%, в январе-ноябре 2018 г. увеличились на 0,4% (без учета ЕВ-2017, произведенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ).

Заработка плата

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в ноябре 2018 г., по оценке, составила 42 750 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 8,6%, в январе-ноябре 2018 г. - на 10,3 %.

Просроченная задолженность по заработной плате, по сведениям, представленным организациями (не относящимися к субъектам малого предпринимательства). Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 декабря 2018 г. составила 3070 млн. рублей и по сравнению с 1 ноября 2018 г. снизилась на 139 млн. рублей (4,3 %).

Объем просроченной задолженности по заработной плате, сложившийся на 1 декабря 2018 г., составлял менее 1% месячного фонда заработной платы работников наблюдаемых видов экономической деятельности.

Из общей суммы просроченной задолженности 529 млн. рублей (17,2 %) приходится на задолженность, образовавшуюся в 2017 г., 1 011 млн. рублей (32,9 %) - в 2016г. и ранее.

Рынок труда

Численность рабочей силы, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, в ноябре 2018 г. составила 76,2 млн. человек, или 52 % от общей численности населения страны.

В октябре 2018 г. в общей численности занятого населения 31,8 млн. человек, или 43,9% составляли штатные (без учета совместителей) работники организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 1,4 млн. человек (в эквиваленте полной занятости). Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнившими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях (без субъектов малого предпринимательства) в октябре 2018 г. составило 33,2 млн. человек и было больше, чем в октябре 2017 г., на 108 тыс. человек, или на 0,3 %.

Безработица

В ноябре 2018 г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 3,7 млн. человек в возрасте 15 лет и старше, или 4,8% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

При этом зарегистрированы в качестве безработных в органах службы занятости населения, по данным Роструда, 0,7 млн. человек, в том числе 0,6 млн. человек получали пособие по безработице.

Демография

По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 ноября 2018 г. составила 146,8 млн. человек. С начала года число жителей России сократилось на 78,7 тыс. человек, или на 0,05% (в аналогичном периоде предыдущего года наблюдалось увеличение численности населения на 63,5 тыс. человек, или на 0,04%). Миграционный прирост на 56,4% компенсировал естественную убыль населения.

В январе-октябре 2018 г. по сравнению с аналогичным периодом 2017 г. в России отмечалось снижение числа родившихся (в 83 субъектах Российской Федерации) и снижение числа умерших (в 49 субъектах).

В целом по стране в январе-октябре 2018 г. число умерших превысило число родившихся на 13,3% (в январе-октябре 2017 г. - на 8,1%), в 27 субъектах Российской Федерации это превышение составило 1,5-1,9 раза.

Естественный прирост населения в январе-октябре 2018 г. зафиксирован в 22 субъектах Российской Федерации (в январе-октябре 2017 г. - в 27 субъектах).

Ставка рефинансирования

Ставка рефинансирования составляет 7,75%, что соответствует значению ключевой ставки Банка России с 14.12.2018 г. (Информация Банка России от 14.12.2018 г., Указание Банка России от 11.12.2015 г. № 3894 У «О ставке рефинансирования Банка России и ключевой ставке Банка России»).

Выводы:

- Индекс промышленного производства в ноябре 2018 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,4%, в январе-ноябре 2018 г. - 102,9%;

- Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в ноябре 2018 г. составил 895,2 млрд. рублей, или 104,3% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-ноябре 2018 г. - 6817,0 млрд. рублей, или 100,5%;
- Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключающий изменения цен на отдельные товары и услуги, подверженные влиянию факторов, которые носят административный, а также сезонный характер, в ноябре 2018 г. составил 100,4%, с начала года - 103,2% (в ноябре 2017 г. - 100,2%, с начала года - 101,9 %).
- Среднемесячная начисленная заработка работников организаций в ноябре 2018 г., по оценке, составила 42750 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 8,6%, в январе-ноябре 2018 г. - на 10,3 %
- По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 ноября 2018 г. составила 146,8 млн. человек;
- Ставка рефинансирования составляет 7,75%, что соответствует значению ключевой ставки Банка России с 14.12.2018 г. (Информация Банка России от 14.12.2018 г., Указание Банка России от 11.12.2015 г. № 3894 У «О ставке рефинансирования Банка России и ключевой ставке Банка России»).

6.2 АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО ПОЛОЖЕНИЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Источник информации: www.gov.spb.ru

Промышленное производство

Индекс промышленного производства (ИПП) в январе-октябре 2018 года составил 104,4% к уровню января-октября 2017 года. В обрабатывающих производствах рост составил 4,6%, объемы обеспечения электрической энергией, газом и паром выросли на 0,9%.

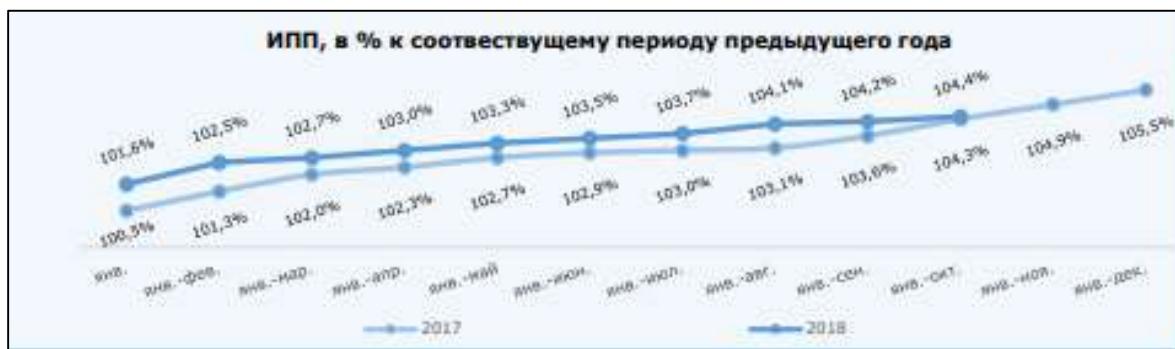


Рисунок 3 Индекс промышленного производства, в % к соответствующему периоду предыдущего года

Инвестиции в основной капитал

В январе–сентябре 2018 года объем инвестиций в основной капитал составил 361,6 млрд. руб., что в сопоставимых ценах на 12,2% ниже уровня прошлого года.

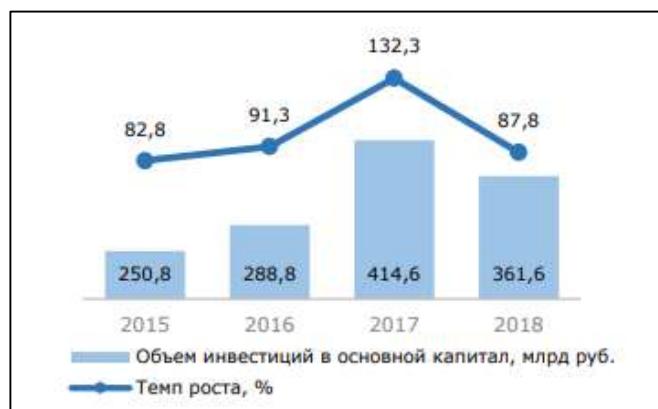


Рисунок 4 Динамика инвестиций в основной капитал в январе-сентябре 2015-2018 гг., в % к предыдущему году

В январе–сентябре 2018 года объем инвестиций в основной капитал (без субъектов малого предпринимательства) составил 299,2 млрд. руб., что в сопоставимых ценах на 8,8% ниже аналогичного периода прошлого года.

В январе-сентябре 2018 года в структуре инвестиций в основной капитал по источникам финансирования собственные средства составляют – 62,8% от общего объема инвестиций (187,9 млрд. руб.), привлеченные средства – 37,2% (111,3 млрд. руб.).

Строительство

Строительство. В январе-октябре 2018 года выполненный объем работ по виду деятельности «Строительство» составил 433,1 млрд. руб., что в сопоставимых ценах на 2,4% выше, чем в январе-октябре 2017 года.

За счет всех источников финансирования в Санкт-Петербурге в январе-октябре 2018 года введено в эксплуатацию 1 627,9 тыс. кв. м жилья, что на 29,7% ниже объема ввода жилой площади за аналогичный период 2017 года.

Транспорт

Общий объем услуг по транспортировке и хранению, оказанных организациями Санкт-Петербурга (без субъектов малого предпринимательства) в январе-октябре 2018 года составил 569,5 млрд. руб. и в действующих ценах увеличился по сравнению с январем-октябрем 2017 года на 11,7%.

Объем коммерческих перевозок грузов автотранспортом организаций всех видов экономической деятельности в январе-октябре 2018 года составил 7,6 млн. тонн, что на 70% больше, чем в январе-октябре 2017 года, грузооборот – 2 364,7 млн. тонно-км. или увеличение на 37,1%

Связь

Общий объем услуг в сфере телекоммуникаций, оказанных организациями Санкт-Петербурга (без субъектов малого предпринимательства), в январе-октябре 2018 года составил 104,8 млрд. руб. и в действующих ценах увеличился по сравнению с январем-октябрем 2017 года на 4,4%

Торговля

Оборот розничной торговли в январе-октябре 2018 года – 1 135,9 млрд. руб., что на 2,9% больше, чем в январе-октябре 2017 года.

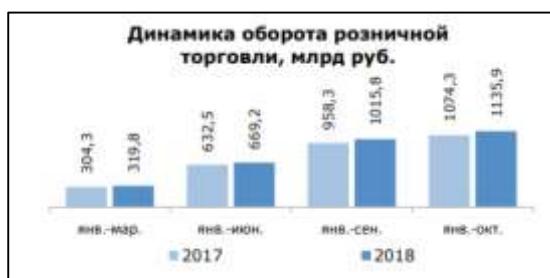


Рисунок 5 Динамика оборота розничной торговли, млрд.руб

Оборот общественного питания в январе-октябре 64,6 млрд руб. или 106,3% к аналогичному периоду прошлого года.

Демография

По предварительной оценке численность постоянного населения Санкт-Петербурга на 1 октября 2018 года составила 5 363,9 тыс. человек и с начала года увеличилась на 12,0 тыс. человек или на 0,2%.

Рост численности населения в январе-сентябре 2018 года произошел за счет естественного и миграционного приростов. При этом миграционный прирост составил 84,0% от общего прироста населения. В структуре миграции основную долю составляет международная миграция – 75,5%.

Рынок труда

К концу октября 2018 года в государственных учреждениях службы занятости населения состояло на учете 20,6 тыс. не занятых трудовой деятельностью граждан из них 10,3 тыс. человек имели статус безработного (из них женщин – 52%; молодежи в возрасте 16-29 лет – 14,4%; инвалидов – 15,8%; граждан предпенсионного возраста – 12,1%), (в конце октября 2017 года численность безработных составляла 9,8 тыс. человек).

Уровень регистрируемой безработицы на конец октября 2018 года составил 0,3% (на конец октября 2017 года – 0,3%).

Заработная плата

Средняя номинальная заработная плата, начисленная за январь-сентябрь 2018 года составила 58 625 руб. (111,4% к уровню января-сентября 2017 года). Реальная заработная плата за тот же период составила 108,4% к

январю-сентябрю прошлого года, реальные денежные доходы населения – 101,1%, размер денежных доходов на душу населения в январе-сентябре 2018 года – 39 885 руб.

Индексы цен

Индекс потребительских цен на продовольственные товары в октябре 2018 года к декабрю 2017 года составил 101,5% (101,1% к аналогичному периоду прошлого года). Стоимость минимального набора продуктов питания в ценах октября 2018 года составила 4 691,0 руб. в расчете на месяц, что на 0,03% ниже, чем в сентябре 2018 года.

Выводы:

- Индекс промышленного производства (ИПП) в январе-октябре 2018 года составил 104,4%, в том числе в обрабатывающих производствах – 104,6%, к аналогичному периоду прошлого года.
- Наблюдается положительная динамика объема выполненных работ по виду деятельности «Строительство», за январь-октябрь 2018 года темп роста составил 102,4% к январю-октябрю 2017 года. С начала года в городе введено в действие 1 627,9 тыс. кв. м. жилья, что на 29,7% меньше, чем в январе-октябре 2017 года.
- Индекс потребительских цен за январь-октябрь 2018 года составил 102,8% к декабрю прошлого года, что ниже, чем в аналогичном периоде 2017 года (103,1% к декабрю 2016 года).
- Оборот розничной торговли за январь-октябрь 2018 года составил 1 135,9 млрд. руб., или 102,9% к соответствующему периоду 2017 года.
- По предварительной оценке численность постоянного населения Санкт-Петербурга на 1 октября 2018 года составила 5 363,9 тыс. человек и с начала года увеличилась на 12,0 тыс. человек или на 0,2%

6.3 Анализ рынка жилой недвижимости Санкт-Петербурга

Обзор подготовлен по материалам сайта: <http://www.bn.ru>

С декабря 2017 года по декабрь 2018 года изменение средней цены предложения на вторичном рынке квартир в рублевом эквиваленте составило 6,20%, это 6 659 руб. с кв. м. Показатель средней цены предложения в декабре 2018 года составил 114,1 тыс. руб. за кв. м.



Рисунок 6 Изменение цены

Доля объектов, цена которых меньше 85 тыс. руб. за кв. м, составила в декабре 2018 года 8,3% от общего объема предложения квартир. Большую долю рынка занимает диапазон цены от 85 тыс. до 105 тыс. руб. за кв. м и от 105 тыс. до 125 тыс. руб., это 29,3% и 27,7% от объема выставленных на продажу квартир. Доля дорогих объектов, цена которых превышает 145 тыс. руб. за кв. м, составляет 18,0% от всего предложения.

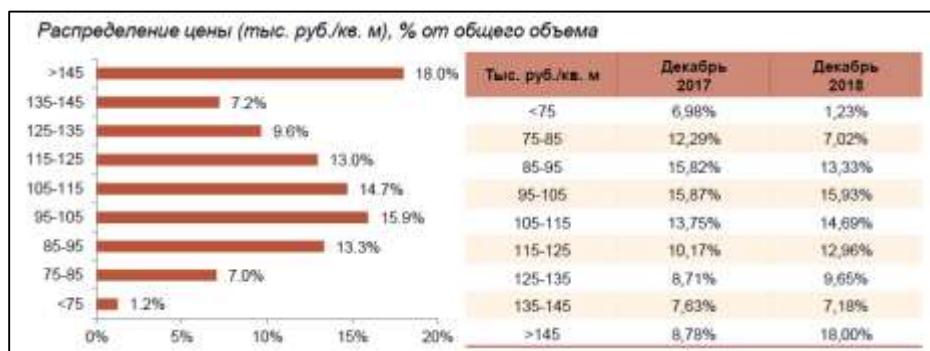


Рисунок 7 Распределение цены (тыс. руб./кв.м), % от общего объема

В среднем по вторичному рынку изменение цены предложения студий и однокомнатных квартир составило 7,19%, двухкомнатных – 6,14%. Трехкомнатные квартиры показали 5,37%. Средние цены предложения студий и однокомнатных квартир на конец года составили 4,7 млн руб., двухкомнатных – 7,3 млн руб., трехкомнатных – 10,2 млн руб.

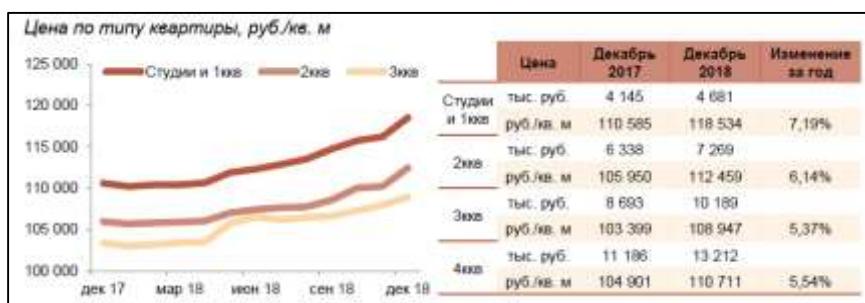


Рисунок 8 Цена по типу квартиры, руб./кв.м

По типу дома на вторичном рынке квартир за прошедший год больший процент изменения цены квадратного метра показали квартиры в панельных домах старой постройки, монолитных и кирпично-монолитных домах современной постройки.

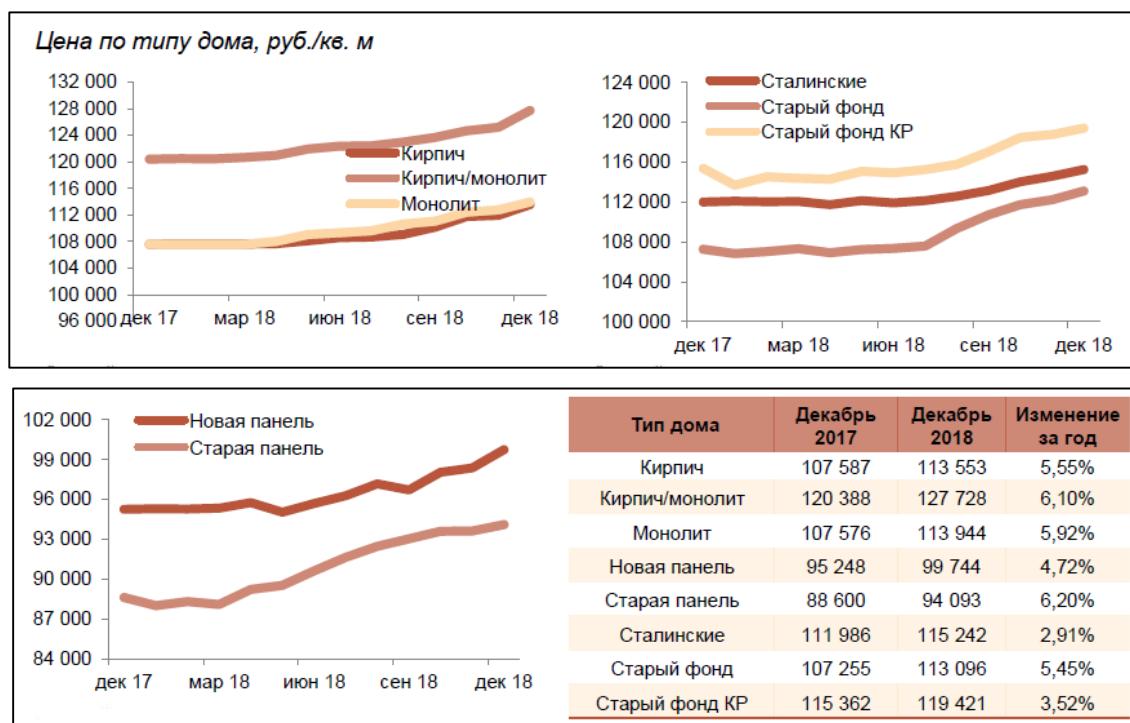


Рисунок 9 Цена по типу дома, руб./кв.м

Самое дорогое жилье предлагается в Центральном и Петроградском районах (средняя цена в этих районах в декабре 2018 года – от 137,5 тыс. до 170,9 тыс. руб. за кв. м), а также в Василеостровском и Московском районах – в среднем от 129,8 тыс. до 147,4 тыс. руб. за кв. м. Самые дешевые квартиры – в Красносельском и Невском районах Петербурга, квадрат жилья в них стоит в среднем от 90,5 тыс. до 109,4 тыс. руб. в зависимости от типа квартиры и типа дома.

Район	Студии и однокомнатные квартиры			Двухкомнатные квартиры		
	Цена, тыс. руб.	Цена, руб./кв. м	Изменение за год, %	Цена, тыс. руб.	Цена, руб./кв. м	Изменение за год, %
Адмиралтейский	5 730	143 922	8,55%	8 063	125 350	4,06%
Василеостровский	6 147	147 363	11,47%	8 888	134 203	8,66%
Выборгский	4 426	115 565	8,81%	6 853	112 038	2,78%
Калининский	4 488	115 429	9,38%	5 756	105 580	11,05%
Кировский	4 013	112 605	9,26%	5 503	102 772	1,76%
Красногвардейский	4 097	110 055	7,58%	6 198	102 136	10,80%
Красносельский	3 778	104 891	6,43%	5 496	94 030	3,07%
Московский	5 050	134 399	8,16%	8 224	132 345	13,37%
Невский	3 935	109 400	8,77%	5 752	102 619	9,62%
Петроградский	8 882	170 901	3,47%	12 687	164 024	6,83%
Приморский	4 796	126 227	9,82%	8 400	126 587	9,02%
Фрунзенский	4 492	115 376	7,19%	5 784	106 761	7,92%
Центральный	7 897	154 639	10,30%	10 838	144 076	7,56%

Рисунок 10 Стоимость квадратного метра

Район	Трехкомнатные квартиры		
	Цена, тыс. руб.	Цена, руб./кв. м	Изменение за год, %
Адмиралтейский	10 561	118 975	6,51%
Василеостровский	12 798	132 115	11,25%
Выборгский	9 147	107 161	8,63%
Калининский	7 732	103 797	13,10%
Кировский	6 758	97 759	5,79%
Красногвардейский	9 095	99 847	12,32%
Красносельский	7 250	90 449	3,64%
Московский	13 264	129 810	8,19%
Невский	7 327	94 477	12,27%
Петроградский	16 631	157 018	4,02%
Приморский	11 045	120 192	9,56%
Фрунзенский	7 216	101 257	9,95%
Центральный	12 962	137 452	5,29%

Рисунок 11 Стоимость квадратного метра

Средняя цена предложения многокомнатных квартир в Невском районе составляет 94 477 руб./кв. м. На стоимость объекта в большей степени влияют год постройки дома и необходимость проведения ремонта.

Далее приведена выборка предложений 1 комнаты в квартире в Невском районе Санкт-Петербурга площадью от 9 до 20 кв. м.

Таблица 6. Предложения по продаже комнат в многоквартирной квартире в Санкт-Петербурге

№ п/п	Адрес	Общая площадь, кв.м	Площадь комнаты кв.м	Стоимость руб. за объект	Стоимость руб./кв. м	Источник информации
1	Санкт-Петербург адм.ц., Невский Крыленко ул., 13к1	70,1	13,20	1 160 000	87879	https://www.emls.ru/fullinfo/2/700008953.html
2	Санкт-Петербург, улица Коллонтай, 47к5	77,8	15,20	1 450 000	95395	https://www.domofond.ru/4-komnatsnaya-komnatsnaya-na-prodazhu-sankt_peterburg-260955897
3	Санкт-Петербург адм.ц., Невский Тельмана ул., 43к4	67,3	18,00	1 650 000	91667	https://www.emls.ru/fullinfo/2/1369801.html
4	Санкт-Петербург адм.ц., Невский Крыленко ул., 19к1	76,3	15,10	1 380 000	91391	https://www.emls.ru/fullinfo/2/1423674.html
5	Санкт-Петербург адм.ц., Невский Искровский пр., 6к6	60	19,30	1 650 000	85492	https://www.emls.ru/fullinfo/2/1399857.html
6	Санкт-Петербург адм.ц., Невский Дальневосточный пр., 30к1	77,5	10,10	1 100 000	108 911	https://www.emls.ru/fullinfo/2/700006352.html
7	Санкт-Петербург адм.ц., Невский Тельмана ул., 44	74,7	10,20	1 200 000	117 647	https://www.emls.ru/fullinfo/2/1441749.html
8	Санкт-Петербург адм.ц., Невский Дальневосточный пр., 80	62,3	15,8	1 300 000	82 278	https://www.emls.ru/fullinfo/2/1422192.html
9	Санкт-Петербург адм.ц., Невский Евдокима Огнева ул., 4к1	74,5	10,10	990 000	98 020	https://www.emls.ru/fullinfo/2/1231317.html

Цены предложений на рынке жилой недвижимости в Невском районе Санкт-Петербурга составили от 82 278 до 117 647 руб./кв. м. Следует отметить, что на стоимость в большой степени влияют характеристики и состояние квартиры.

Далее приведена выборка предложений 2 комнат в квартире в Невском районе Санкт-Петербурга площадью от 20 до 35 кв. м.

Таблица 7. Предложения по аренде комнат в многоквартирной квартире в Санкт-Петербурге

№ п/п	Адрес	Общая площадь, кв.м	Общая площадь комнат кв.м	Стоимость руб. за объект	Стоимость руб./кв. м	Источник информации
1	Санкт-Петербург адм.ц., Невский Шотмана ул., 12к1	74,2	29,60	1 920 000	64 865	https://www.emls.ru/fullinfo/2/700010418.html
2	Санкт-Петербург, р-н Невский, Оккервиль, ул. Дыбенко, 36к1	80	30,00	2 350 000	78 333	https://spb.cian.ru/sale/flat/200185946/
3	Санкт-Петербург, р-н Невский, № 54, ул. Крыленко, 19К1	76,6	29,60	2 200 000	74 324	https://spb.cian.ru/sale/flat/189071116/
4	Санкт-Петербург, р-н Невский, ул. Крыленко, 7К1	68	30,00	2 300 000	76 667	https://spb.cian.ru/sale/flat/194258064/
5	Санкт-Петербург адм.ц., Невский Крыленко ул., 19к1	74,6	29,70	2 180 000	73 401	https://www.emls.ru/fullinfo/2/1433706.html
6	Санкт-Петербург адм.ц., Невский Искровский пр., 10к2	72	30,00	2 700 000	90 000	https://www.emls.ru/fullinfo/2/1342806.html
7	Санкт-Петербург адм.ц., Невский Подвойского ул., 34к2	89.6	24	2 000 000	83 333	https://www.emls.ru/fullinfo/2/1353755.html
8	Санкт-Петербург адм.ц., Невский Подвойского ул., 50к2	77	25	2 600 000	104 000	https://www.emls.ru/fullinfo/2/1449947.html
9	Санкт-Петербург адм.ц., Невский Караваевская ул., 32к1	-	31,4	3 055 000	97 293	https://www.emls.ru/fullinfo/2/1405850.html

Цены предложений на рынке жилой недвижимости в Невском районе Санкт-Петербурга составили от 64 865 до 104 000 руб./кв. м. Следует отметить, что на стоимость в большой степени влияют характеристики и состояние квартиры.

В структуре предложения на вторичном рынке квартир преобладают студии и одно- и двухкомнатные квартиры, они составили 58,7% рынка, трехкомнатные – 32,0%, многокомнатные – 9,3% от общего объема.

В предложении с разбивкой по типу дома преобладают кирпичные и кирпично-монолитные дома, в сумме их доля составляет 59,2%. Также наибольший объем в структуре предложения занимают панельные дома старой постройки – 14,9% от всего рынка. Меньший процент приходится на квартиры в домах типов «сталинка» и «старый фонд».

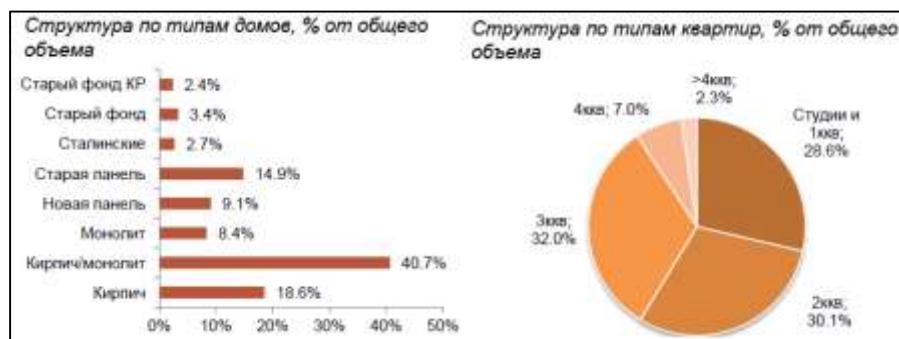


Рисунок 12 Структура по типам домов, % от общего объема

В структуре предложения по районам на конец года лидирующую позицию занимает Приморский район – 16,0% от объема выставленных на продажу квартир. Далее на вторичном рынке жилья большие доли занимают Выборгский, Московский, Невский и Центральный районы, предложение в них составляет 9,3%, 10,4%, 8,6% и 8,2% соответственно. Минимальную долю составляет предложение в Адмиралтейском, Кировском и Фрунзенском районах – по 4,6%, 4,2% и 4,7% соответственно от общего объема выставленных на продажу квартир.

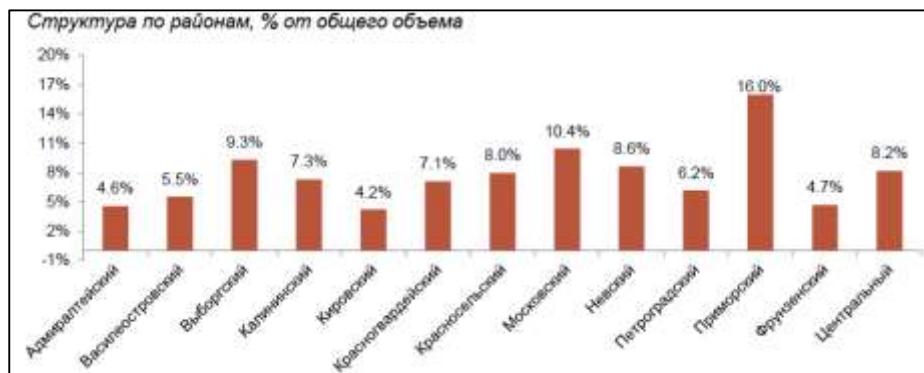


Рисунок 13 Структура по районам, % от общего объема

Доля в праве собственности на квартиру

В зависимости от планировки, комнаты разделены на 2 вида: смежные (проходные) и изолированные. Комнаты, которые имеют тип планировки - смежная (проходная) менее востребованы, чем комнаты с типом планировки – изолированный. Рынок предложений по комнатам со смежной планировкой недостаточно развит, потому что такие комнаты реализуются в качестве доли в праве, не выделенном в натуре. Вследствие чего к ним применяется существенный дисконт.

Стоимость доли в квартире, не выделенной в натуре не является пропорцией стоимости за квартиру в целом. Обычно применяется скидка. Ниже приведены примеры предложений о продаже долей в квартирах Санкт-Петербурга, а также расчет скидки на долевой характер собственности как отклонение от средней рыночной цены квартир в данном районе.

Таблица 8. Примеры предложений о продаже долей в квартирах Санкт-Петербурга

№ п/п	Адрес	Общая площадь, кв.м	Количество комнат	Доля	Размер доли	Стоимость руб. за объект	Стоимость руб./кв. м	Средняя цена предложений квартир	Скидка %	Источник информации
1	Санкт-Петербург адм.ц., Красносельский Рихарда Зорге ул., 7	33,7	1	4/5	0,80	1 100 000	40801	104 891	61	https://www.emls.ru/fullinfo/1/1394111.html
2	Санкт-Петербург адм.ц., Выборгский, Жени Егоровой ул., 4к3	35,0	1	1/2	0,50	1 300 000	74286	115 565	36	https://www.emls.ru/fullinfo/1/1245504.html
3	Санкт-Петербург адм.ц., Фрунзенский Купчинская ул., 15к2	35,2	1	1/2	0,50	990 000	56250	115 376	51	https://www.emls.ru/fullinfo/1/1431301.html
4	Санкт-Петербург, р-н Московский, Пулковский меридиан, 5-й Предпортовый проезд	31,6	1	1/2	0,50	1 700 000	107595	134 399	20	https://spb.cian.ru/sale/flat/170271919/
5	Санкт-Петербург адм.ц., Калининский Гражданский пр., 27к1	35,1	1	1/2	0,50	1 200 000	68376	115 429	41	https://www.emls.ru/fullinfo/1/706560015.html
6	Санкт-Петербург адм.ц., Красногвардейский Камышинская ул., 18	32,0	1	1/2	0,50	1 100 000	68750	110 055	38	https://www.emls.ru/fullinfo/1/1432341.html
7	Санкт-Петербург, р-н Московский, Гагаринское, просп. Космонавтов, 32	36,8	1	1/3	0,33	1 000 000	81522	134 399	39	https://spb.cian.ru/sale/flat/173435995/

Таким образом, скидка на долевой характер собственности находится в диапазоне от 20% до 61%, среднее значение составляет 41%

Поправка на условия сделки

Скидка на торги согласно данным Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» на 01.01.2019 г. составляет:

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,94	0,98	0,96
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,92	0,97	0,95
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,90	0,97	0,94
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,89	0,96	0,93
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,93	0,98	0,96
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,91	0,98	0,95
7	Парковочное место, машино-место	0,90	0,97	0,94

Рисунок 14 Скидка на торг

Скидка на торг для квартир вторичного рынка составляет от 2 до 6 %.

Основные ценообразующие факторы

Уровень цен на рынке жилья складывается под влиянием общей экономической ситуации, уровня жизни покупателей в регионе и других факторов.

Динамика цен на жилье зависит от ряда параметров. Среди них, темпы роста доходов граждан, изменение соотношения спроса и предложения, уровень развития ипотеки, а также динамика изменения цен в предшествующий период.

Основными ценообразующими факторами вторичного рынка жилья являются:

- Местоположение (район, окружение, развитость социальной инфраструктуры; близость к станциям метрополитена; транспортная доступность: маршруты общественного транспорта, хорошие транспортные развязки);
- Состояние отделки (евростандарт, отличное, нормальное, удовлетворительное, без отделки);
- Кол-во комнат в квартире (стоимость однокомнатной квартиры меньше чем стоимость двухкомнатной);
- Площадь комнаты (стоимость комнат с маленькой площадью как правило ниже, чем стоимость комнат с большой площадью);
- Состояние отделки мест общего пользования (евростандарт, отличное, нормальное, удовлетворительное, без отделки);
- Этаж/этажность (стоимость комнат, расположенных на первом/последнем этажах, как правило, ниже);
- Тип санузла (стоимость комнаты с раздельным санузлом выше, чем стоимость квартиры с совмещенным санузлом. Несколько санузлов является преимуществом для многокомнатных квартир);
- Наличие балкона/лоджии (наличие балкона (лоджии) влияет на стоимость квартиры в сторону увеличения).
- Наличие мебели (стоимость квартир без мебели, как правило, ниже).

Таблица 9 Основные ценообразующие факторы и средние коэффициенты их влияния на стоимость квартир

Фактор	Вес
Местоположение	0,10-0,50
Состояние отделки	0,05-0,50
Этаж/этажность	0,01-0,30
Тип санузла	0,05-0,25
Общая площадь квартиры	0,05-0,20
Площадь кухни	0,05-0,20
Наличие балкона/лоджии	0,01-0,20

Источник: исследования ООО «Городской Центр Оценки»

Выводы:

- С декабря 2017 года по декабрь 2018 года изменение средней цены предложения на вторичном рынке квартир в рублевом эквиваленте составило 6,20%, это 6 659 руб. с кв. м. Показатель средней цены предложения в декабре 2018 года составил 114,1 тыс. руб. за кв. м.
- В среднем по вторичному рынку изменение цены предложения студий и однокомнатных квартир составило 7,19%, двухкомнатных – 6,14%.
- Трехкомнатные квартиры показали 5,37%. Средние цены предложения студий и однокомнатных квартир на конец года составили 4,7 млн руб., двухкомнатных – 7,3 млн руб., трехкомнатных – 10,2 млн руб.

-
- Самое дорогое жилье предлагается в Центральном и Петроградском районах (средняя цена в этих районах в декабре 2018 года – от 137,5 тыс. до 170,9 тыс. руб. за кв. м), а также в Василеостровском и Московском районах – в среднем от 129,8 тыс. до 147,4 тыс. руб. за кв. м. Самые дешевые квартиры – в Красносельском и Невском районах Петербурга, квадрат жилья в них стоит в среднем от 90,5 тыс. до 109,4 тыс. руб. в зависимости от типа квартиры и типа дома.
 - Скидка на торги для квартир вторичного рынка составляет от 2 до 6 %.
 - Средняя цена предложения многокомнатных квартир в Невском районе составляет 94 477 руб./кв. м. На стоимость объекта в большей степени влияют год постройки дома и необходимость проведения ремонта.

7 ЛИКВИДНОСТЬ ПРЕДМЕТОВ ЗАЛОГА И РЫНОЧНЫЙ СРОК ИХ ЭКСПОЗИЦИИ⁶

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

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, то есть время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Срок экспозиции – это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

Рекомендуется характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

Таблица 10. Характеристики ликвидности

Характеристика ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая	Отсутствует
Примерный срок реализации, календарных дней	Менее 61	61-270 ⁷	271-545	Более 545 дней либо при невозможности прогнозирования

Ликвидность зависит, прежде всего, от **наличия величины спроса** на имущество. Иными факторами, влияющими на ликвидность, являются:

Эластичность спроса на данный вид имущества. При отсутствии дефицита и достаточно большом предложении жилья на рынке относительно небольшое снижение цены приведет к увеличению количества желающих приобрести жилую недвижимость.

Состояние имущества. По мнению специалистов, проведение ремонта повышает ликвидность жилого объекта приблизительно процентов на 10–12%.

Соответствие современным технологиям. Тип и материал дома – важный показатель ликвидности жилого объекта. Например, ликвидность новых кирпичных выше, чем в старых деревянных.

Масштабность. Данным фактором характеризуется снижение ликвидности имущества, обладающего характеристиками, существенно отличающимися в большую сторону от средних рыночных значений.

Количество. Достаточно часто ликвидное в небольших количествах имущество теряет ликвидность, когда объем залоговой массы превышает емкость рынка.

Местоположение. Одними из главных факторов повышения ликвидности жилого объекта является его дислокация, транспортная доступность и инфраструктура района. Например, спрос в последнее время переместился к жилым домам в закрытых охраняемых комплексах с развитой инфраструктурой.

На основании обзора рынка жилой недвижимости Оценщик пришел к следующим выводам: спрос на объекты, аналогичные оцениваемому, существует; спрос на оцениваемый объект эластичен; объект оценки обращается на рынке вторичной недвижимости; характеристики объекта оценки являются востребованными на рынке. Объект оценки – 2 комнаты, площадью до 30 кв. м, состояние «Нормальное», и комнаты площадью до 20 кв. м расположены в многоэтажном панельном доме.

В соответствии с вышесказанным, Оценщик считает, что ликвидность объекта можно характеризовать как низкую, низкое время экспозиции для объекта оценки может составить 9–18 месяцев при его продаже по рыночной стоимости.

Это заключение сделано также на основании анализа рынка жилой недвижимости Санкт-Петербурга и интервью со специалистами следующих риэлтерских компаний:

Таблица 11 Результаты опроса экспертов

Эксперт	Должность	Место работы	Телефон	Время экспозиции
Плеханова Наталья Петровна	риэлтор	АН «Петербургская Недвижимость»	070-51-01	12 мес.
Муртазина Тамара Николаевна	риэлтор	АН «АЛЕКСАНДР Недвижимость»	200-40-00	13 мес.
Тарасова Елена Сергеевна	риэлтор	АН «Дриада»	579-09-94	около 12 мес.
Нестерова Зоя Ангелова	риэлтор	АН «Экотон»	670-06-70	около 11 мес.
Среднее значение				12 мес.

⁶По данным, опубликованным на сайте «РБК Недвижимость» <http://realty.rbc.ru/>

⁷Для продукта «Риск на актив» Альбома продуктов /35/ «Средняя» ликвидность соответствует сроку реализации – 61 – 180 дней

8 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Правильный выбор Оценщиком варианта наиболее эффективного использования объектов оценки является одним из важнейших факторов, влияющих на оценку их рыночной стоимости.

Понятие «наиболее эффективного использования» (НЭИ), применяемое в настоящем Отчете, подразумевает такое использование, которое из всех рациональных, физически осуществимых, финансово приемлемых, юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта.

Как и стоимость, наиболее эффективное использование отражает мнение Исполнителя, исходящего из анализа господствующих рыночных условий. Понятие наиболее эффективного использования, применяемое в настоящем отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого имущества с наилучшей отдачей, при непременном условии физической возможности и финансовой оправданности такого рода действий.

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

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

Физическая возможность – осуществимость физически реальных способов использования объекта.

Финансовая целесообразность (выгодность) – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику.

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

Назначение объекта оценки – жилое, использование под другие цели противоречит законодательству. На дату оценки объект оценки используется по назначению.

Таким образом, наиболее эффективным использованием объектов оценки является использование в качестве объектов жилого назначения, а именно комнат в квартире.

9 ВЫБОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) и Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7) установлены три подхода к оценке: затратный, сравнительный и доходный.

Каждый из этих подходов имеет определенные ограничения с точки зрения возможности получения достоверного результата оценки конкретного объекта. При определении стоимости желательно применить все три подхода к оценке, когда это возможно, а затем выполнить согласование результатов оценки, полученных различными подходами. Однако, в силу различных обстоятельств, например, уровня развития рынка данного вида имущества, типичности способов приобретения, степени достоверности и полноты исходных данных, доступных для проведения оценки, как правило, предпочтение может быть отдано одному (двум) из указанных подходов к оценке, так как другие (другой) не обеспечивают достаточной для проведения согласования результатов точности оценки.

Объект оценки представляет собой комнаты в праве на квартиру. Таким образом, был произведен расчет стоимости комнат в квартире.

Затратный подход

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизведения либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизведение либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

Расчет рыночной стоимости *затратным подходом* для квартир приводит к значительной погрешности окончательного результата (выделение затрат, относящихся к квартире, расположенной в многоэтажном здании ведет к неизбежным неточностям)⁸, поэтому Оценщик принял решение отказаться от данного подхода для целей настоящей оценки.

Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений

Исходя из этого, Оценщик счел нецелесообразным применение затратного подхода для определения стоимости оцениваемых объектов.

Сравнительный подход

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Сравнительный подход наиболее эффективен в условиях, когда имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках (предложениях) по продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым. Если подобные объекты на рынке продаж представлены единичными сделками, подход не обеспечивает надежных результатов.

Сравнительный подход в особенности эффективен в отношении объектов собственности, имеющих сформировавшийся рынок.

⁸ В самом деле, например, при оценке квартиры сравнительным подходом учитывается ее расположение в здании, площадь, планировка, вид из окон, количество комнат и т. д. При применении затратного подхода к квартире корректировку на указанные факторы провести не представляется возможным.

Оцениваемые объекты не являются уникальными. Вторичный рынок аналогичного жилья достаточно широк и информация по ценам доступна, поэтому стоимость определялась на основе сравнительного подхода.

Вывод: в настоящем отчете целесообразно применение сравнительного подхода к определению стоимости объектов оценки.

Доходный подход

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Доходный подход требует тщательной оценки будущих доходов и расходов, связанных с функционированием объекта в соответствии с вариантом наиболее эффективного использования. Получение дохода от жилой недвижимости возможно при сдаче ее в аренду. Определение арендной платы за оцениваемые комнаты затруднительно, ввиду отсутствия достаточной репрезентативной базы по сдаче в аренду подобных объектов. Как следствие этого, прогнозировать поток будущих доходов с достаточной степенью достоверности не представляется возможным и, следовательно, реализация доходного подхода в рамках настоящего отчета не может привести к точным результатам.

Вывод: Оценщик отказался от применения доходного подхода к оценке стоимости объектов оценки.

Вывод по разделу: в настоящем отчете Оценщик счел возможным применение сравнительного подхода к оценке стоимости объектов оценки.

10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках. Предполагается, что благоразумный покупатель не станет платить за объект цену большую, чем платят на рынке за самый дешевый объект аналогичного качества и полезности.

Техника сравнительного подхода заключается в нахождении цены единицы сравнения объекта оценки (или всего объекта), которая определяется путем корректировок цен единиц сравнения объектов-аналогов на существующие отличия от объекта оценки.

Сравнительный подход наиболее эффективен в условиях, когда имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках по продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым.

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- Исследование рынка с целью сбора достоверной информации о недавно совершенных в свободных рыночных условиях сделках по объектам, которые сопоставимы с оцениваемым.
- Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их цен продаж или исключения из списка сравнимых.
- Установление стоимости оцениваемого объекта путем сведения скорректированных стоимостных характеристик сравнимых объектов к одному стоимостному показателю.
- При расчете стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода необходимо руководствоваться следующими правилами:
 - Главным критерием для выбора объектов аналогов является аналогичное наиболее эффективное использование.
 - При корректировках все поправки выполняются по принципу «от объекта сравнения (объекта-аналога) к объекту оценки».
 - Корректировки производятся в следующей последовательности:
 - в первую очередь производятся корректировки по так называемой «первой группе элементов сравнения», относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка (состав передаваемых прав, условия финансирования сделки, условия сделки, время сделки), которые производятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату, то есть речь идет о последовательных корректировках;
 - во вторую очередь производятся корректировки по так называемой «второй группе элементов сравнения», относящиеся непосредственно к объекту оценки, которые производятся путем применения указанных корректировок к результату, полученному после корректировки на условия сделки и состоянию рынка, в любом порядке.

Все вышеуказанные правила при проведении расчета сравнительным подходом были оценщиками соблюdenы.

Методы расчета

Сравнительный подход служит для оценки рыночной стоимости Объекта оценки, исходя из данных о совершаемых на рынке сделках или предложениях. При этом рассматриваются сопоставимые объекты собственности, которые были проданы или, по крайней мере, предложены в продажу. Затем делаются поправки, так называемые корректировки, на различия, которые существуют между оцениваемым и сопоставимыми объектами. Откорректированная цена позволяет определить наиболее вероятную цену оцениваемого объекта на рынке, как если бы он предлагался в продажу на открытом и конкурентном рынке.

При существующих условиях на рынке продаж (недостаточная и зачастую закрытая информация по сделкам) некоторые выводы могут быть сделаны и из информации о ценах предложения, уже хотя бы как сам факт существования на рынке предложений подобных объектов.

В подходе прямого сравнительного анализа продаж могут использоваться два основных метода – парных продаж и общих корректировок. Метод парных продаж более применим к хорошо развитому рынку недвижимости (как локальному, в ближайшем окружении объекта оценки, так и общерегиональному).

В данной работе применялся метод сравнения продаж. Он позволяет при наличии достаточного большого числа объектов-аналогов (обычно не менее трех) сгладить возможные выбросы и получить достаточно достоверную информацию о величине рыночной стоимости объекта оценки.

Использование в качестве аналогов цен предложений оправдано с той точки зрения, что покупатель при принятии решения о приобретении объекта обязательно проанализирует текущие цены предложения сравнимых объектов.

Произведенные корректировки сделаны на основе анализа рыночной информации о предложениях и интервью с экспертами.

Объект оценки представляет собой долю в праве на квартиру, доля не выделена в натуре. Таким образом, был произведен расчет стоимости квартиры в целом, далее была определена стоимость доли.

Выбор объектов-аналогов и их описание

Для применения сравнительного подхода был проведен сбор информации о предлагающихся к продаже объектах жилого назначения в Невском районе, местоположение которых сопоставимо с местоположением объектов оценки.

Исходя из характеристик объектов оценки, Оценщиком были подобраны объекты-аналоги, максимально сопоставимые по своим экономическим и техническим характеристикам с объектом оценки. Были подобраны 2 группы объектов-аналогов: комнаты в квартире и 2 комнаты в квартире, расположенные в Невском районе Санкт-Петербурга, в панельных 9 этажных домах, в 3-х или 4- комнатных квартирах. Поскольку в открытых источниках отсутствуют данные о продаже проходных комнат, Оценщик рассчитал стоимость объекта оценки № 1, как изолированную комнату. Далее будет применена корректировка на доп. собственность

Объем предложений приведен в обзоре рынка жилой недвижимости Санкт-Петербурга (п 6.3 настоящего отчета).

Следует отметить, что в расчетах не были использованы объекты-аналоги со стоимостями, выбивающимися из общей массы предложений в большую или меньшую сторону.

Ниже в таблице приведено описание подобранных аналогов. Подробная информация по подобранным аналогам приведена в приложении 1.

Описание Объекта оценки и подобранных объектов-аналогов представлено в таблице ниже.

Таблица 12 Описание комнат (объектов оценки № 1, 2) и объектов-аналогов

Факторы сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги				
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Источник информации		https://www.emls.ru/fullinfo/2/700008953.html	https://www.domofond.ru/4-komnatnaya-komnatnaya-na-prodazhu-sankt_peterburg-260955897	https://www.emls.ru/fullinfo/2/1369801.html	https://www.emls.ru/fullinfo/2/1423674.html	https://www.emls.ru/fullinfo/2/1399857.html
Контакт		Людмила Евтушенко +7 812 777-11-33 +7 812 740-70-40 Итака	тел: +8 981 957-98-19	Константин Петров +7 911 790-82-97 +7 812 575-47-47 ИСК ВИТА	Николай Гамарнig +7 965 067-75-88 Торговый Дом Недвижимости (ВО)	Частное +7 911 009-50-09
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Дата предложения	Январь 2019	Январь 2019	Январь 2019	Январь 2019	Январь 2019	Январь 2019
Местоположение	г. Санкт-Петербург, ул. Дыбенко д. 12, корп. 1. лит.Ж	Санкт-Петербург адм.ц., Невский, Крыленко ул., 13к1	Санкт-Петербург, улица Коллонтай, 47к5	Санкт-Петербург адм.ц., Невский, Тельмана ул., 43к4	Санкт-Петербург адм.ц., Невский, Крыленко ул., 19к1	Санкт-Петербург адм.ц., Невский, Искровский пр., б6б
Район	Невский	Невский	Невский	Невский	Невский	Невский
Удаленность от ближайшей ст. метрополитена	1,2 км до ст. м. Улица Дыбенко	1,5 км до ст. м. Улица Дыбенко	2,2км до ст. м. Улица Дыбенко	2,0 км до ст. м. Улица Дыбенко	1,4 км до ст. м. Улица Дыбенко	1,4 км до ст. м. Улица Дыбенко
Краткая характеристика местоположения	Окружение – жилая застройка, социальная инфраструктура развита на среднем уровне	Окружение – жилая застройка, социальная инфраструктура развита на среднем уровне	Окружение – жилая застройка, социальная инфраструктура развита на среднем уровне	Окружение – жилая застройка, социальная инфраструктура развита на среднем уровне	Окружение – жилая застройка, социальная инфраструктура развита на среднем уровне	Окружение – жилая застройка, социальная инфраструктура развита на среднем уровне
Тип объекта (назначение)	Комната	Комната	Комната	Комната	Комната	Комната
Количество комнат в квартире	4	3	4	4	4	3
Этаж/Этажность	1/9	1/9	6/9	1/9	4/9	6/9
Общая площадь квартиры, кв.м.	78,40	70,1	77,8	67,3	76,3	60
Площадь комнаты, кв.м.	17,4	12,2	13,20	15,20	18,00	15,10
Площадь кухни, кв.м.	9,90	8,10	10,00	9,00	6,90	7,30
Серия и тип дома	Панельный	Панельный	Панельный	Панельный	Панельный	Панельный
Год постройки	1976	1969	1972	1986 к.р. 2007	1969	1972
Состояние отделки комнаты	Нормальное	Нормальное	Нормальное	Нормальное	Нормальное	Нормальное
Состояние отделки МОП	Удовлетворительное	Нормальное	Нормальное	Нормальное	Нормальное	Нормальное
Наличие мебели	нет	нет	есть	нет	нет	нет
Наличие балкона/лоджии в комнате	нет	есть	нет	нет	нет	нет
Тип санузла	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный
Отопление	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Канализация	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Водоснабжение	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Электроснабжение	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Цена предложения, руб.		1 160 000	1 450 000	1 650 000	1 380 000	1 650 000
Цена предложения, руб./кв. м		87 879	95 395	91 667	91 391	85 492

Таблица 13 Описание комнат объекта оценки № 3 и объектов-аналогов

Факторы сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги				
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Источник информации		https://www.emls.ru/fullinfo/2/700010418.html	https://spb.cian.ru/sale/flat/200185946/	https://spb.cian.ru/sale/flat/189071116/	https://spb.cian.ru/sale/flat/194258064/	https://www.emls.ru/fullinfo/2/1433706.html
Контакт		Ольга Никитина +7 812 777-11-33 +7 812 740-70-40 Итака	тел: +7 905 261-29-06	+7 921 907-50-43	тел: +7 905 263-39-19	Руслан Кожевников +7 931 200-52-59 +7 812 981-61-23 ИНВЕСТ
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Дата предложения	Январь 2019	Январь 2019	Январь 2019	Январь 2019	Январь 2019	Январь 2019
Местоположение	г. Санкт-Петербург, ул. Дыбенко д. 12, корп.1.лит.Ж	Санкт-Петербург адм.ц., Невский Шотмана ул., 12к1	Санкт-Петербург, р-н Невский, Оккервиль, ул. Дыбенко, 36к1	Санкт-Петербург, р-н Невский, № 54, ул. Крыленко, 19к1	Санкт-Петербург, р-н Невский, ул. Крыленко, 7к1	Санкт-Петербург адм.ц., Невский Крыленко ул., 19к1
Район	Невский	Невский	Невский	Невский	Невский	Невский
Удаленность от ближайшей ст. метрополитена	1,2 км до ст. м. Улица Дыбенко	0,7 км до ст. м. Улица Дыбенко	0,8 км до ст. м. Улица Дыбенко	1,7 км до ст. м. Улица Дыбенко	1,7 км до ст. м. Улица Дыбенко	1,4 км до ст. м. Улица Дыбенко
Краткая характеристика местоположения	Окружение – жилая застройка, социальная инфраструктура развита на среднем уровне	Окружение – жилая застройка, социальная инфраструктура развита на среднем уровне	Окружение – жилая застройка, социальная инфраструктура развита на среднем уровне	Окружение – жилая застройка, социальная инфраструктура развита на среднем уровне	Окружение – жилая застройка, социальная инфраструктура развита на среднем уровне	Окружение – жилая застройка, социальная инфраструктура развита на среднем уровне
Тип объекта (назначение)	Квартира	Комната	Комната	Комната	Комната	Комната
Количество комнат	4	4	4	4	4	3
Этаж/Этажность	1/9	1/9	9/9	3/9	6/9	3/9
Общая площадь, кв.м.	78,20	74,2	80	76,6	68	74,6
Площадь комнат, кв. м	29,60	29,60	30,00	29,60	30,00	29,70
Серия и тип дома	Панельный	Панельный	Панельный	Панельный	Панельный	Панельный
Год постройки	1976	1969	1971	1969	1970	1971
Наличие лифта	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Состояние отделки комнат	Нормальное	Удовлетворительное	Нормальное	Нормальное	Нормальное	Нормальное
Состояние отделки МОП	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Нормальное	Нормальное	Удовлетворительное	Нормальное
Тип жилых комнат в квартире	Смежные	Смежные	Смежные	Смежные	Смежные	Смежные
Наличие балкона/лоджии	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Тип санузла	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный
Отопление	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Канализация	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Водоснабжение	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Электроснабжение	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Условия парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Цена предложения, руб.		1 920 000	2 350 000	2 200 000	2 300 000	2 180 000
Цена предложения, руб./кв. м		64 865	78 333	74 324	76 667	73 401

В качестве единицы сравнения используется стоимость 1 кв. м общей площади квартиры. В процессе оценки стоимость 1 кв. м объектов-аналогов приводится к стоимости 1 кв. м объектов оценки через систему корректировок. Объекты имеют различные рыночные характеристики (элементы сравнения), которые должны быть проанализированы и учтены в процессе определения стоимости. Описание объектов-аналогов сделано на основании информации, полученной от агентов по недвижимости в результате интервьюирования по телефону.

Группы элементов сравнения

Оценщик проводил корректировки стоимости 1 кв. м квартиры по следующим двум группам элементов сравнения, имеющим значение для стоимости объектов недвижимости:

Первая группа элементов сравнения:

- передаваемые права;
- условия финансирования;
- условия сделки;
- дата сделки.

Вторая группа элементов сравнения:

- группа факторов, связанная с местоположением (непосредственно местоположение, подъездные пути);
- группа факторов, связанная с физическими характеристиками, размером и типом участка (общая площадь, состояние).

Корректировка объектов-аналогов по «первой группе элементов сравнения»

Корректировка на передаваемые права

Сравнение можно проводить только при передаче одинаковых прав по объекту оценки и объектам-аналогам. Во всех приведенных объектах предлагается передача аналогичных прав – права собственности. Корректировка не проводилась

Корректировка на условия финансирования

Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые в свою очередь влияют на стоимость объекта. Расчет корректировки на условия финансирования зависит от сущности финансовых договоренностей (например, финансирование сделки самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита).

Условия финансирования для всех аналогов условно предполагаются одинаковыми, поскольку подобная информация разглашению не подлежит, следовательно, Оценщик не располагал указанными данными. Таким образом, корректировка не проводилась.

Корректировка на условия сделки

Корректировка на условия сделки отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем. Продажа может произойти по цене ниже рыночной, если продавцу необходимо срочно реализовать собственность, если на продавца оказывается давление, если между участниками сделки существует семейная, деловая или финансовая связь. Цена реальной сделки может отличаться от цены предложения за счет торга между продавцом и покупателем при достижении итоговой цены.

Для проведения данной корректировки использовались данные Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» по состоянию на 01.01.2019 г.⁹

⁹ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2019g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/163-korrektirovki-kvartir/1642-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-01-2019-goda>

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,94	0,98	0,96
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,92	0,97	0,95
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,90	0,97	0,94
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,89	0,96	0,93
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,93	0,98	0,96
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,91	0,98	0,95
7	Парковочное место, машино-место	0,90	0,97	0,94

Рисунок 15 Скидка на торг

Скидка на торг для квартир/комнат вторичного рынка составляет от 2 до 6 %, Оценщик принял среднее значение скидки на торг равное 4 %

Поправка на дату сделки

В связи с тем, что все объявления по продаже аналогов актуальны на дату оценки, корректировка на дату сделки не проводилась.

Расчет корректировок по первой группе элементов сравнения приведен ниже в таблице.

Таблица 14 Расчет корректировок по первой группе элементов сравнения для объектов оценки № 1 и 2

Характеристики	Объекты оценки	Объекты-аналоги				
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
<i>Первая группа корректировок</i>						
Цена предложения, руб. / кв. м		87 879	95 395	91 667	91 391	85 492
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Изменение в %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб. /кв. м		87 879	95 395	91 667	91 391	85 492
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Изменение в %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб. /кв. м		87 879	95 395	91 667	91 391	85 492
Условия сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Изменение в %		-4,0%	-4,0%	-4,0%	-4,0%	-4,0%
Скорректированная цена предложения, руб. /кв. м		84 364	91 579	88 000	87 735	82 073
Объекты-аналоги	Январь 2019	Январь 2019	Январь 2019	Январь 2019	Январь 2019	Январь 2019
Изменение в %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб. /кв. м		84 364	91 579	88 000	87 735	82 073
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	1 группа корректировок	84 364	91 579	88 000	87 735	82 073

Таблица 15 Расчет корректировок по первой группе элементов сравнения для объекта оценки № 3

Характеристики	Объект оценки	Объекты-аналоги				
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
<i>Первая группа корректировок</i>						
Цена предложения, руб. / кв. м		64 865	78 333	74 324	76 667	73 401
Передаваемые права	Право собственности					
Изменение в %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб. /кв. м		64 865	78 333	74 324	76 667	73 401
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Изменение в %		0%	0%	0%	0%	0%

Характеристики	Объект оценки	Объекты-аналоги				
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Скорректированная цена предложения, руб. /кв. м		64 865	78 333	74 324	76 667	73 401
Условия сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Изменение в %		-4,0%	-4,0%	-4,0%	-4,0%	-4,0%
Скорректированная цена предложения, руб. /кв. м		62 270	75 200	71 351	73 600	70 465
Объекты-аналоги	Январь 2019	Январь 2019	Январь 2019	Январь 2019	Январь 2019	Январь 2019
Изменение в %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб. /кв. м		62 270	75 200	71 351	73 600	70 465
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	1 группа корректировок	62 270	75 200	71 351	73 600	70 465

Корректировка объектов-аналогов по «второй группе элементов сравнения»

Определение ценообразующих факторов

Основываясь на позиционировании объекта оценки как объекта недвижимого имущества, а именно комнат, а также, учитывая характеристики подобранных аналогов и данные обзора по рынку жилой недвижимости, Оценщик выбрал следующие ценообразующие факторы:

- Местоположение;
- Состояние отделки;
- Кол-во комнат в квартире;
- Площадь комнаты;
- Состояние отделки мест общего пользования;
- Этаж/этажность;
- Тип санузла;
- Наличие балкона лоджии;
- Наличие мебели.

Корректировки по фактору местоположение, серия и тип дома, тип санузла не проводились, так как объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данным факторам.

Ниже представлена карта местоположения объекта оценки и объектов-аналогов.

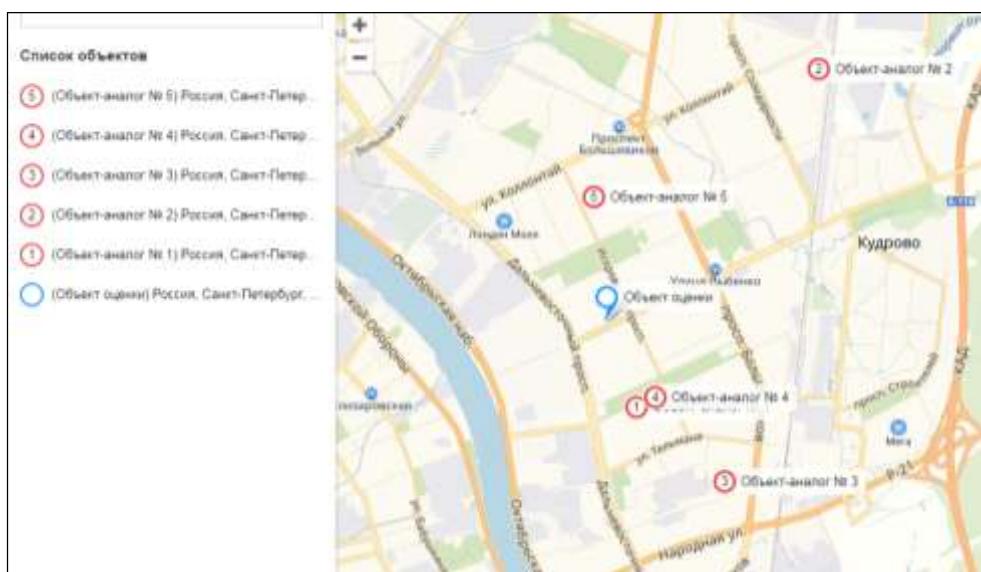


Рисунок 16 Местоположение объекта оценки № 1 и 2 и объектов-аналогов

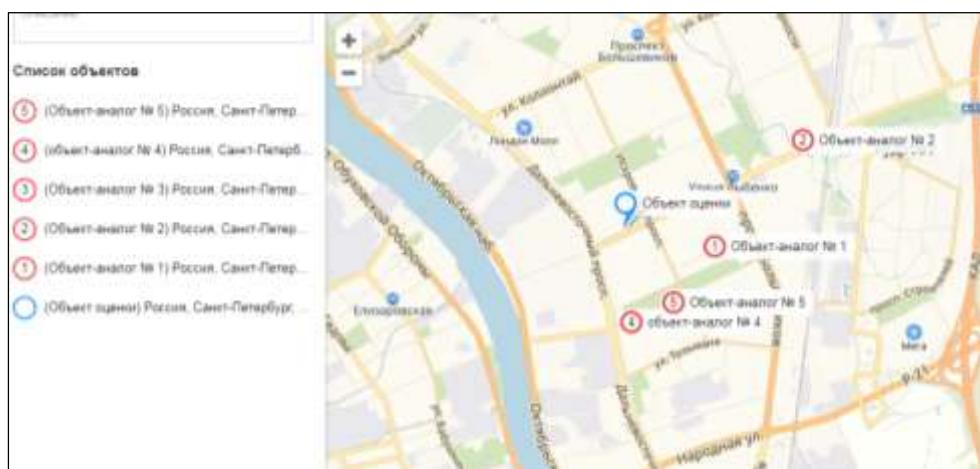


Рисунок 17 Местоположение объекта оценки № 3 и объектов-аналогов

Корректировки для объекта оценки № 1 и 2

Корректировка по фактору «Этаж/этажность»

Стоимость квартир, расположенныхных на первом/последнем этаже, как правило, ниже, это может быть связано с высоким уровнем шума на первом этаже и с возможными проблемами с кровлей на последнем.

Для проведения данной корректировки использовались данные Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» по состоянию на 01.01.2019.¹⁰

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
на средних этажах:				
1	с 2* до 9 этажа (кроме верхнего) **			1,00
2	с 9 до 14 этажа (кроме верхнего)***	0,94	1,01	0,97
3	с 14 до 30 этажа (кроме верхнего)***	0,92	1,01	0,96
на крайних этажах:				
4	на 1-м этаже, если нет дефицита нежилых помещений в окружении, или невозможен перевод в нежилое помещение, или из квартиры невозможно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком, или на 2-м этаже здания с 1-м этажом коммерческого назначения	0,90	0,97	0,93
5	на 1 этаже при наличии дефицита нежилых помещений в окружении, и если возможен перевод в нежилое помещение, и если из квартиры можно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком - с перспективой перевода в коммерческую недвижимость	1,00	1,07	1,03
7	на верхнем этаже (в зависимости от наличия технического этажа, лифта)	0,91	0,98	0,94
6	Затраты на перевод в нежилое помещение (при условии технической и юридической возможности), % от цены квартиры	3,5%	9,9%	6,4%

Рисунок 18 Корректировка на Этаж/этажность

Величина корректировки для каждого объекта-аналога рассчитывается по формуле:

$$(K \text{ объекта оценки} / K \text{ объекта-аналога}) - 1) * 100\%$$

Расчет корректировок приведен в итоговой таблице.

Корректировка по фактору «Площадь комнаты»

Структура спроса оказывает влияние на величину арендной ставки и ликвидность объекта. Как правило, чем больше площадь, тем арендная ставка ниже (аналог понятия оптовой скидки). Корректировка по фактору «Общая площадь квартиры/комнаты» рассчитана на основе данных Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» по состоянию на 01.10.2019¹¹.

¹⁰ <https://statrielt.ru/statistika-rynska/statistika-na-01-01-2019g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/163-korrektirovki-kvartir/1647-na-etazh-raspolozheniya-kvartiry-v-domakh-tipovoj-massovoj-zastrojki-korrektirovki-na-01-01-2019-goda>

¹¹ <https://statrielt.ru/statistika-rynska/statistika-na-01-01-2019g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/163-korrektirovki-kvartir/1651-na-obshchuyu-ploshchad-kvartiry-korrektirovki-na-01-01-2019-goda>

Характеристика параметра (соотношение So/Sa)	Корректировка к цене аналога (Ks) *	
от	до	
0,60	0,65	1,06
0,65	0,70	1,05
0,70	0,75	1,04
0,75	0,80	1,03
0,80	0,85	1,03
0,85	0,90	1,02
0,90	0,95	1,01
0,95	1,00	1,00
1,00	1,05	1,00
1,05	1,1	0,99
1,1	1,15	0,98
1,15	1,2	0,98
1,2	1,25	0,97
1,25	1,3	0,97
1,3	1,35	0,96
1,35	1,4	0,96

Рисунок 19 Корректировка на Общую площадь квартиры/комнаты

Величина корректировки для каждого объекта-аналога рассчитывается по формуле:

$$(K \text{ объекта оценки} / (S \text{ объекта оценки} / S \text{ объекта-аналога}))^{-0,13} - 1 * 100\%$$

Расчет корректировок приведен в итоговой таблице.

Корректировка по фактору «состояние отделки»

Состояние отделки помещений оказывает значительное влияние на величину рыночной стоимости объекта. Это связано с тем, что улучшение качества отделки требует дополнительных затрат времени и финансовых. Корректировка по фактору «состояние отделки» рассчитана на основе данных Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» по состоянию на 01.01.2019¹².

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Отличное или очень хорошее	Новые или почти новые отделка (ремонт), коммуникации и оборудование (без внешних признаков износа)			1,00
Хорошее	Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внутренней отделки (отделочные незначительные потертости)	0,93	0,99	0,96
Удовлетворительное	Без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие (волосинки) локальные трещины), с видимым износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки (деформация, износ краски)	0,89	0,96	0,93
Условно-удовлетворительное	С незначительными изменениями несущих конструкций (трещины в цемах), с существенным износом ограждающих конструкций (частичное отслаивание штукатурки), значительным износом оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней внутренней отделки	0,80	0,93	0,88
Неудовлетворительное	Для продолжения эксплуатации необходим ремонт внутренней отделки и инженерных систем (коммуникаций, оборудования)	0,79	0,89	0,85

Рисунок 20 Размер корректировок на состояние отделки

Величина корректировки для каждого объекта-аналога рассчитывается по формуле:

$$(K \text{ объекта оценки} / K \text{ объекта-аналога}) - 1 * * 100\%$$

Объект оценки имеет хорошее состояние только в жилых комнатах, а в местах общего пользования удовлетворительное. Корректировка определена путем умножения на долю МОП в общей площади квартиры.

Расчет корректировок приведен в итоговой таблице.

Корректировка по фактору «наличие балкона/лоджии»

¹² <https://statrielt.ru/statistika-rynska/statistika-na-01-01-2019g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/163-korrektirovki-kvartir/1659-na-iznos-remont-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-kvartiry-korrektirovki-na-01-01-2019-goda>

Стоимость квартир с балконом или лоджией, как правило, выше. Количество балконов/лоджий увеличивают стоимость квартиры. Корректировка по фактору «состояние отделки» рассчитана на основе данных Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» по состоянию на 01.01.2019¹³.

№	Характеристика параметра, соотношение *	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Балкон незастекленный (отсутствие / наличие)	0,94	0,99	0,97
2	Балкон застекленный с остеклением в хорошем или новом состоянии (отсутствие/наличие)	0,90	0,98	0,95
3	Лоджия незастекленная или с изношенным остеклением (отсутствие / наличие)	0,89	0,97	0,94
4	Лоджия застекленная с остеклением в хорошем или новом состоянии (отсутствие / наличие)	0,87	0,95	0,92
5	Ленточный балкон (лоджия) / обычный балкон (лоджия)	1,01	1,06	1,03
6	Лоджия (балкон) застекленная с остеклением в хорошем или новом состоянии / лоджия (балкон) незастекленная или с изношенным остеклением	1,00	1,05	1,02
7	Лоджия застекленная / балкон незастекленный	1,05	1,12	1,08
8	Лоджия незастекленная / балкон незастекленный	1,01	1,05	1,03

Рисунок 21 Размер корректировок на наличие балкона/лоджии

Величина корректировки для каждого объекта-аналога рассчитывается по формуле:

$$(\text{К объекта оценки} / \text{К объекта-аналога}) - 1) * 100\%$$

Расчет корректировок приведен в итоговой таблице.

Корректировка по фактору «наличие мебели»

Стоимость квартир с мебелью, как правило выше, чем стоимость квартир, в которых при покупке мебель отсутствует. Корректировка по фактору «состояние отделки» рассчитана на основе данных Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» по состоянию на 01.01.2019¹⁴.

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры и комнаты в много квартирных жилых домах с мебелью и техникой в хорошем или новом состоянии	1,02	1,04	1,03

Рисунок 22 Размер корректировок на наличие мебели

Величина корректировки для каждого объекта-аналога рассчитывается по формуле:

$$(\text{К объекта оценки} / \text{К объекта-аналога}) - 1) * 100\%$$

Расчет корректировок приведен в итоговой таблице

Корректировки для объекта оценки № 3

Корректировки по фактору местоположение, площадь комнат, серия и тип дома, тип санузла, тип жилых комнат квартиры, наличие балкона/лоджии не проводились, так как объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данным факторам

Корректировка по фактору «Этаж/этажность»

Оцениваемая комната и объекты аналоги № 1 и 3 расположены на первых этажах дома, объекты –аналоги № 2, 4 и 5 находятся на средних этажах дома. Стоимость квартир расположенных на первом/последнем этаже, как правило, ниже, это может быть связано с высоким уровнем шума на первом этаже и с возможными проблемами с кровлей на последнем.

Для проведения данной корректировки использовались данные Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» по состоянию на 01.01.2019.¹⁵

¹³ <https://statrielt.ru/statistika-rynska/statistika-na-01-01-2019g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/163-korrektirovki-kvartir/1654-na-balkon-lodzhiyu-v-kvartire-korrektirovki-na-01-01-2019-goda>

¹⁴ <https://statrielt.ru/statistika-rynska/statistika-na-01-01-2019g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/163-korrektirovki-kvartir/1636-na-mebel-bytovuyu-tehniku-kvartir-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-na-01-01-2019-goda>

¹⁵ <https://statrielt.ru/statistika-rynska/statistika-na-01-01-2019g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/163-korrektirovki-kvartir/1647-na-etazh-raspolozheniya-kvartiry-v-domakh-tipovoj-massovoj-zastroyki-korrektirovki-na-01-01-2019-goda>

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
на средних этажах:				
1	с 2* до 9 этажа (кроме верхнего) **			1,00
2	с 9 до 14 этажа (кроме верхнего)***	0,94	1,01	0,97
3	с 14 до 30 этажа (кроме верхнего)***	0,92	1,01	0,96
на крайних этажах:				
4	на 1-м этаже, если нет дефицита нежилых помещений в окружении, или невозможен перевод в нежилое помещение, или из квартиры невозможно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком, или на 2-м этаже здания с 1-м этажом коммерческого назначения	0,90	0,97	0,93
5	на 1 этаже при наличии дефицита нежилых помещений в окружении, и если возможен перевод в нежилое помещение, и если из квартиры можно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком - с перспективой перевода в коммерческую недвижимость	1,00	1,07	1,03
7	на верхнем этаже (в зависимости от наличия технического этажа, лифта)	0,91	0,98	0,94
6	Затраты на перевод в нежилое помещение (при условии технической и юридической возможности), % от цены квартиры	3,5%	9,9%	6,4%

Рисунок 23 Корректировка на Этаж/этажность

Величина корректировки для каждого объекта-аналога рассчитывается по формуле:

$$(\text{К объекта оценки} / \text{К объекта-аналога}) - 1) * 100\%$$

Расчет корректировок приведен в итоговой таблице.

Корректировка по фактору «состояние отделки»

Корректировка выполнена по следующим элементам, входящим в понятие состояние отделки: состояние МОП. Корректировка по фактору «состояние отделки» рассчитана на основе данных Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» по состоянию на 01.01.2019¹⁶.

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Отличное или очень хорошее	Новые или почти новые отделки (ремонт), коммуникации и оборудование (без внешних признаков износа)			1,00
Хорошее	Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внутренней отделки (отдельные незначительные потертости)	0,93	0,99	0,96
Удовлетворительное	Без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие (волосяные) локальные трещины), с видимым износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки (деформация, износ краски)	0,89	0,96	0,93
Условно-удовлетворительное	С незначительными изменениями несущих конструкций (трещины в швах), с существенным износом ограждающих конструкций (частичное отслаивание штукатурки), значительный износ оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки	0,80	0,93	0,88
Неудовлетворительное	Для продолжения эксплуатации необходим ремонт внутренней отделки и инженерных систем (коммуникаций, оборудования)	0,79	0,89	0,85

Рисунок 24 Размер корректировок на состояние отделки

Величина корректировки для каждого объекта-аналога рассчитывается по формуле:

$$(\text{К объекта оценки} / \text{К объекта-аналога}) - 1) * 100\%$$

Расчет корректировок приведен в итоговой таблице.

Проведение корректировки представлено в итоговой таблице.

¹⁶ <https://statrielt.ru/statistika-rynska/statistika-na-01-01-2019g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/163-korrektirovki-kvartir/1659-na-iznos-remont-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-kvartiry-korrektirovki-na-01-01-2019-goda>

Таблица 16. Корректировки объектов аналогов для объекта оценки № 1

Характеристики	Объект оценки	Объекты-аналоги				
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Местоположение	г. Санкт-Петербург, ул. Дыбенко д. 12, корп. 1. лит. Ж кв. 518	Санкт-Петербург адм.ц., Невский Крыленко ул., 13к1	Санкт-Петербург, улица Коллонтай, 47к5	Санкт-Петербург адм.ц., Невский Тельмана ул., 43к4	Санкт-Петербург адм.ц., Невский Крыленко ул., 19к1	Санкт-Петербург адм.ц., Невский Искровский пр., бкб
Удаленность от ближайшей ст. метрополитена	1,2 км до ст. м. Улица Дыбенко	1,5 км до ст. м. Улица Дыбенко	2,2 км до ст. м. Улица Дыбенко	2,0 км до ст. м. Улица Дыбенко	1,4 км до ст. м. Улица Дыбенко	1,4 км до ст. м. Улица Дыбенко
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Этаж/Этажность	1/9	1/9	6/9	1/9	4/9	6/9
код	0,93	0,93	1,00	0,93	1,00	1,00
Корректировка, %		0,00%	-7,00%	0,00%	-7,00%	-7,00%
Площадь комнаты, кв.м.	17,40	13,20	15,20	18,00	15,10	19,30
код	1,00	0,96	0,98	1,00	0,98	1,01
Корректировка, %		3,66%	1,77%	-0,44%	1,86%	-1,34%
Серия и тип дома	Панельный	Панельный	Панельный	Панельный	Панельный	Панельный
код	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Тип санузла	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный
код	1	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Наличие балкона/лоджии в комнате	Нет	нет	нет	нет	нет	нет
код	0,94	0,94	0,94	0,94	0,94	0,94
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Состояние отделки комнаты	Нормальное	Нормальное	Нормальное	Нормальное	Нормальное	Нормальное
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Состояние отделки МОП	Удовлетворительное	Нормальное	Нормальное	Нормальное	Нормальное	Нормальное
код	0,93	0,96	0,96	0,96	0,96	0,96
Доля МОП	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30
Корректировка, %		-0,9%	-0,9%	-0,9%	-0,9%	-0,9%
Наличие мебели	Нет	Нет	Есть	Нет	Нет	Нет
код	1,00	1,00	1,03	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,0%	-2,9%	0,0%	0,0%	0,0%
Общая корректировка (2 группа)		2,7%	-9,1%	-1,4%	-6,1%	-9,3%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	2 группа корректировок	86 660	83 268	86 790	82 405	74 462
Абсол. валовая коррекция (АВК)		4,59%	12,62%	1,37%	9,80%	9,27%
Весовые коэффициенты		0,96	0,89	0,99	0,91	0,92
Вес, %		20,5%	19,1%	21,2%	19,6%	19,7%
Стоимость, руб./кв. м						82 811
Стоимость объекта оценки, руб. без скидки на планировку						1 440 913
Скидка на проходную планировку, %						41%
Стоимость объекта оценки, руб. со скидкой на планировку						850 139

Поскольку комната является смежной (проходной), к ней был применен дисконт, рассчитанный в разделе № 6.3(Таблица 8. Примеры предложений о продаже долей в квартирах Санкт-Петербурга), который составляет 41 %

Таблица 17. Корректировки объектов аналогов для объекта оценки № 2

Характеристики	Объект оценки	Объекты-аналоги				
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Местоположение	г. Санкт-Петербург, ул. Дыбенко д. 12, корп. 1. лит. Ж кв. 518	Санкт-Петербург адм.ц., Невский Крыленко ул., 13к1	Санкт-Петербург, улица Коллонтай, 47к5	Санкт-Петербург адм.ц., Невский Тельмана ул., 43к4	Санкт-Петербург адм.ц., Невский Крыленко ул., 19к1	Санкт-Петербург адм.ц., Невский Искровский пр., 6к6
Удаленность от ближайшей ст. метрополитена	1,2 км до ст. м. Улица Дыбенко	1,5 км до ст. м. Улица Дыбенко	2,2км до ст. м. Улица Дыбенко	2,0 км до ст. м. Улица Дыбенко	1,4 км до ст. м. Улица Дыбенко	1,4 км до ст. м. Улица Дыбенко
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Этаж/Этажность	1/9	1/9	6/9	1/9	4/9	6/9
код	0,93	0,93	1,00	0,93	1,00	1,00
Корректировка, %		0,00%	-7,00%	0,00%	-7,00%	-7,00%
Площадь комнаты, кв.м.	12,20	13,20	15,20	18,00	15,10	19,30
код	1,00	1,01	1,03	1,05	1,03	1,06
Корректировка, %		-1,0%	-2,8%	-4,9%	-2,7%	-5,8%
Серия и тип дома	Панельный	Панельный	Панельный	Панельный	Панельный	Панельный
код	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Тип санузла	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный
код	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Наличие балкона/лоджии в комнате	Есть	нет	нет	нет	нет	нет
код	1,00	0,94	0,94	0,94	0,94	0,94
Корректировка, %		6,4%	6,4%	6,4%	6,4%	6,4%
Состояние отделки комнаты	Нормальное	Нормальное	Нормальное	Нормальное	Нормальное	Нормальное
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00	0,0%	0,0%
Состояние отделки МОП	Удовлетворительное	Нормальное	Нормальное	Нормальное	Нормальное	Нормальное
код	0,93	0,96	0,96	0,96	0,96	0,96
Доля МОП	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30
Наличие мебели	Нет	Нет	Есть	Нет	Нет	Нет
код	1,00	1,00	1,03	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,0%	-2,9%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, %		-0,9%	-0,9%	-0,9%	-0,9%	-0,9%
Общая корректировка (2 группа)		4,43%	-7,28%	0,52%	-4,29%	-7,34%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	2 группа корректировок	88 100	84 910	88 455	83 974	76 048
Абсол. валовая коррекция (АВК)		12,77%	27,33%	12,77%	21,34%	27,45%
Весовые коэффициенты		0,89	0,79	0,89	0,82	0,78
Вес, %		21,28%	18,84%	21,28%	19,77%	18,83%
Стоимость, руб./кв. м.						84 490
Стоимость объекта оценки, руб.						1 030 774

Таблица 18. Корректировки объектов аналогов для объекта оценки № 3

Характеристики	Объект оценки	Объекты-аналоги				
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Местоположение	г. Санкт-петербург, ул. Дыбенко д. 12, корп. 1. лит. Ж кв. 518	Санкт-Петербург адм.ц., Невский Шотмана ул., 12к1	Санкт-Петербург, р-н Невский, Оккервиль, ул. Дыбенко, 36К1	Санкт-Петербург, р-н Невский, № 54, ул. Крыленко, 19К1	Санкт-Петербург, р-н Невский, ул. Крыленко, 7К1	Санкт-Петербург адм.ц., Невский Крыленко ул., 19к1
Удаленность от ближайшей ст. метрополитена	1,2 км до ст. м. Улица Дыбенко	0,7 км до ст. м. Улица Дыбенко	0,8 км до ст. м. Улица Дыбенко	1,7 км до ст. м. Улица Дыбенко	1,7 км до ст. м. Улица Дыбенко	1,4 км до ст. м. Улица Дыбенко
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Этаж/Этажность	1/9	1/9	9/9	3/9	6/9	3/9
код	0,93	0,93	0,94	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,00%	-1,06%	-7,00%	-7,00%	-7,00%
Площадь комнат, кв. м	29,60	29,60	30,00	29,60	30,00	29,70
код	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Серия и тип дома	Панельный	Панельный	Панельный	Панельный	Панельный	Панельный
код	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Тип санузла	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный
код	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Тип жилых комнат квартиры	Смежные	Смежные	Смежные	Смежные	Смежные	Смежные
код	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Наличие балкона/лоджии	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
код	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Состояние отделки комнат	Нормальное	Удовлетворительное	Нормальное	Нормальное	Нормальное	Нормальное
код	0,96	0,93	0,96	0,96	0,96	0,96
Корректировка, %		3,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Состояние отделки МОП	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Нормальное	Нормальное	Удовлетворительное	Нормальное
код	0,93	0,93	0,96	0,96	0,93	0,96
доля МОП	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30
Корректировка, %		0,0%	-0,9%	-0,9%	0,0%	-0,9%
Общая корректировка (2 группа)		3,2%	-2,0%	-7,9%	-7,0%	-7,9%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	2 группа корректировок	64 279	73 697	65 690	68 448	64 873
Абсол. валовая коррекция (АВК)		3,23%	2,00%	7,94%	7,00%	7,94%
Весовые коэффициенты		0,97	0,98	0,93	0,93	0,93
Стоимость, руб./кв. м.						67 443
Стоимость объекта оценки, руб.						1 996 312

Таким образом, в результате проведенных расчетов Оценщик пришел к выводу, что:

<p style="text-align: center;">Стоимость объекта оценки¹⁷ – объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Дыбенко д. 12, корп. 1 лит. Ж, кв. 518, рассчитанная сравнительным подходом, по состоянию на 22.01.2019 года составляет:</p>		
№ п/п	Наименование объектов	Рыночная стоимость, руб.
1	Объект недвижимости – доли в праве общей долевой собственности, что соответствует комнате №7 площадью 17,4 кв. м., расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Дыбенко д. 12, корп. 1, лит. Ж, кв. 518., кадастровый номер объекта 78:12:0006307:4398	850 139
2	Объект недвижимости – доли в праве общей долевой собственности, что соответствует комнате № 8, площадью 12,2 кв. м., расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Дыбенко д. 12, корп. 1, лит Ж, кв. 518., кадастровый номер объекта 78:12:0006307:4398	1 030 774
3	30/55 долей в праве общей долевой собственности, что соответствует комнате №7 площадью 17,4 кв. м., и комнате № 8, площадью 12,2 кв. м., расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Дыбенко д. 12, корп. 1, лит. Ж, кв. 518., залогодатели: Быков С.Р. и Евсеева (Красюкова) Е.	1 996 312

¹⁷Согласно Налоговому кодексу РФ (пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ) операции по реализации права собственности на земельные участки не признаются объектом налогообложения НДС

11 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик объектов оценки является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи классических подходов к оценке. Целью согласования результатов является определение наиболее вероятной стоимости прав на объект оценки на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчетов. Это преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

- Применимость подхода к оценке данного объекта согласно цели оценки.
- Адекватность, достоверность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ.
- Способность подхода отразить действительные намерения типичного покупателя и продавца, прочие реалии спроса/предложения.
- Действенность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски).
- Способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объектов.

Для окончательного согласования результатов оценки необходимо придать весовые коэффициенты результатам оценки, полученным каждым из подходов. Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых подходов к оценке, присутствует в итоговых величинах рыночной стоимости объекта оценки. Сумма весовых коэффициентов должна составить 1 (100%).

В предыдущих разделах была проведена оценка рыночной стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода. Обоснование применения сравнительного подхода приведено в разделе 9 настоящего отчета, таким образом, вес сравнительного подхода составляет 100%. Ниже приведены результаты примененного подхода определения стоимости рыночной стоимости объекта оценки.

Таблица 19. Расчет итогового значения стоимости

Наименование подхода	Весовые коэффициенты	Стоимость, руб.		
		Объект оценки № 1	Объект оценки № 2	Объект оценки № 3
Доходный подход	0%	Не применялся	Не применялся	Не применялся
Сравнительный подход	100%	850 139	1 030 774	1 996 312
Затратный подход	0%	Не применялся	Не применялся	Не применялся
Согласованная стоимость, руб.		850 139	1 030 774	1 996 312
Рыночная стоимость, руб. (округленно)		850 000	1 030 000	2 000 000

Таким образом,

Рыночная стоимость объектов оценки¹⁸ – объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Дыбенко д. 12, корп. 1 лит. Ж, кв. 518 по состоянию на 22.01.2019 года составляет:		
№ п/п	Наименование объектов	Рыночная стоимость, руб.
1	Объект недвижимости – доли в праве общей долевой собственности, что соответствует комнате №7 площадью 17,4 кв. м., расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Дыбенко д. 12, корп. 1, лит. Ж, кв. 518., кадастровый номер объекта 78:12:0006307:4398	850 000
2	Объект недвижимости – доли в праве общей долевой собственности, что соответствует комнате № 8, площадью 12,2 кв. м., расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Дыбенко д. 12, корп. 1, лит Ж, кв. 518., кадастровый номер объекта 78:12:0006307:4398	1 030 000
3	30/55 долей в праве общей долевой собственности, что соответствует комнате №7 площадью 17,4 кв. м., и комнате № 8, площадью 12,2 кв. м., расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Дыбенко д. 12, корп. 1, лит. Ж, кв. 518, залогодатели: Быков С.Р. и Е., залогодатели: Быков С.Р. и Евсеева (Красюкова) Е	2 000 000

¹⁸Согласно ст. 149 НК РФ реализации жилых домов, жилых помещений, а также долей в них; относится к операциям, не подлежащим налогообложению (освобождаемые от налогообложения) НДС

12 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Согласно Положению ЦБ РФ № 254-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов...», порядок и периодичность определения справедливой стоимости залога, то есть такой его цены, по которой залогодатель, в случае, если бы он являлся продавцом имущества, предоставленного в залог, имеющий полную информацию о стоимости имущества и не обязанный его продавать, согласен был бы его продать, а покупатель, имеющий полную информацию о стоимости указанного имущества и не обязанный его приобрести, согласен был бы его приобрести в разумно короткий срок, не превышающий 270 календарных дней...»

Поскольку результат оценки объектов используется для залогового обеспечения кредита, Оценщик посчитал необходимым указать ликвидационную стоимость оцениваемых объектов с учетом ограниченного срока экспозиции. Ограниченный срок экспозиции для расчета ликвидационной стоимости принят равным 2-ти месяцам.

Расчет ликвидационной скидки методом Ткачука

Данный метод учитывает тот факт, что рассматриваемая скидка зависит от соотношения сроков вынужденной и среднерыночной экспозиции, а также от эластичности спроса на объекты, аналогичные оцениваемому объекту.

Формула расчета по данному методу выглядит следующим образом:

$$\Delta = \left(\frac{t_{\text{эв}}}{t_{\text{ср}}} - 1 \right)^2 * e^{-A*E}, \quad (6)$$

где

- Δ - скидка, учитывающая ограниченный срок экспозиции (не более шести месяца) и реализацию объекта на открытых торгах;
- $t_{\text{эв}}$ - время вынужденной экспозиции;
- $t_{\text{ср}}$ - среднерыночное время экспозиции;
- A – коэффициент вынужденной продажи;
- E – коэффициент эластичности спроса.

Коэффициент вынужденной продажи отражает насколько (в процентах) происходит снижение стоимости объекта, реализуемого на открытых торгах, по сравнению с его рыночной стоимостью.

Существует два, наиболее часто используемых способа определения коэффициента на вынужденный характер продажи: метод сравнения парных продаж, при котором анализируются цены продажи идентичного имущества в обычных условиях и в сжатые сроки экспозиции и экспертный метод. Ввиду отсутствия информации о ценах реализации аналогичного оцениваемому имуществу, как в рамках исполнительного производства, так и при рыночных условиях, Оценщик отказался от метода определения коэффициента вынужденной продажи методом парных продаж.

Оценщик обратился к экспертному методу. Как правило, коэффициент на вынужденный характер продажи находится в диапазоне от 0,7 до 0,8 (С. Долгин "Порядок (особенности) проведения оценки ликвидационной стоимости конкурсной массы", статья в журнале "Антикризисное управление"). Чем ближе значение коэффициента вынужденной продажи к единице, тем меньше Δ , то есть скидка, учитывающая ограниченный срок экспозиции и реализацию объектов на открытых торгах.

Оценщик принял коэффициент вынужденной продажи на среднем уровне 0,75.

Коэффициент эластичности отражает тесноту взаимосвязи спроса и цены объектов, то есть, на сколько процентов изменится величина спроса на объекты при изменении цены данных объектов на 1%.

В статье «Способ учета эластичности спроса по цене при определении ликвидационной стоимости объектов», опубликованной в Государственном информационном бюллетене о приватизации (2000 г., №4, стр. 71-73), были ассоциированы диапазоны значений коэффициента эластичности, соответствующие наиболее часто встречающимся в реальных экономических отношениях типам спроса, с конкретными численными значениями поправочного коэффициента на эластичность спроса.

Таблица 20

Тип спроса	Диапазон значений поправочного коэффициента на эластичность спроса
Незластичный	0 – 0,76
С единичной эластичностью	0,76
Эластичный	0,76 – 1

- неэластичный — когда относительное изменение величины спроса меньше, чем относительное изменение цены;
- с единичной эластичностью — когда относительное изменение величины спроса равно относительному изменению цены;
- эластичный - когда относительное изменение величины спроса больше, чем относительное изменение цены;
- абсолютно эластичный — когда бесконечно малое изменение цены приводит к бесконечно большому изменению величины спроса.

Ниже на рисунке на кривой спроса красным цветом обозначена зона эластичного спроса, черным — неэластичного.

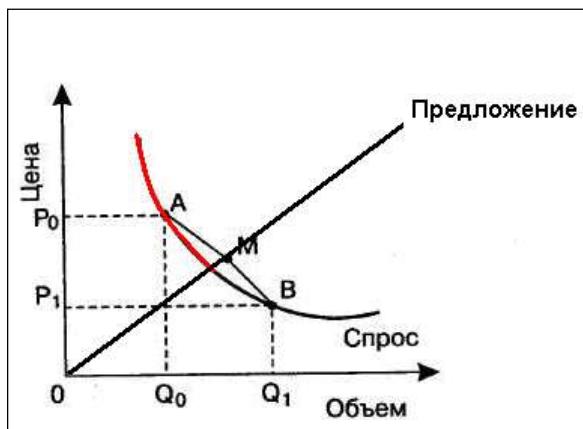


Рисунок 25 Эластичность

Эластичность спроса по цене рассчитывается по следующей формуле:

$$E_d = \frac{\text{процентное изменение объема спроса}}{\text{процентное изменение цены}}, \quad (7)$$

Исходя из теории и практики оценки, коэффициент эластичности спроса по цене стремится к нулю¹⁹.

Учитывая особенности объектов то, спрос на оцениваемые объекты определяем, как эластичный, Оценщик для целей настоящего расчета принял значение коэффициента, равное 0,88 (как среднее значение диапазона 0,76 – 1 для эластичного спроса).

Рыночный срок экспозиции для объектов оценки составляет 12 месяцев (подробно см. в п. 7. «Ликвидность предмета залога и рыночный срок его экспозиции»).

Расчет ликвидационной скидки представлен в таблице.

Таблица 21 Расчет ликвидационной скидки

Показатель	Ликвидационная стоимость, при сроке экспозиции не превышающем 60 календарных дней, руб.	Ликвидационная стоимость, при сроке экспозиции не превышающем 180 календарных дней, руб.	Ликвидационная стоимость, при сроке экспозиции не превышающем 270 календарных дней, руб.
Рыночное время экспозиции для оцениваемых объектов (мес.)	12	12	12
Время вынужденной экспозиции (мес.)	2	6	9
Коэффициент вынужденной продажи	0,75	0,75	0,75
Коэффициент эластичности спроса	0,88	0,88	0,88
Ликвидационная скидка	35,89%	12,92%	3,23%
Ликвидационная скидка (округленно)	36,00%	13,00%	3,00%

¹⁹Грибовский С. В. Оценка недвижимости. – Г. Санкт-Петербург Маросейка, 2009 г.

Таблица 22 Расчет ликвидационной стоимости для объекта оценки № 1

Показатель	Ликвидационная стоимость, при сроке экспозиции не превышающем 60 календарных дней, руб.	Ликвидационная стоимость, при сроке экспозиции не превышающем 180 календарных дней, руб.	Ликвидационная стоимость, при сроке экспозиции не превышающем 270 календарных дней, руб.
Рыночная стоимость, руб.	850 000	850 000	850 000
Ликвидационная скидка, %	36,00%	13,00%	3,00%
Ликвидационная стоимость объектов оценки, руб. в том числе:	544 000	739 500	824 500

Таблица 23 Расчет ликвидационной стоимости для объекта оценки № 2

Показатель	Ликвидационная стоимость, при сроке экспозиции не превышающем 60 календарных дней, руб.	Ликвидационная стоимость, при сроке экспозиции не превышающем 180 календарных дней, руб.	Ликвидационная стоимость, при сроке экспозиции не превышающем 270 календарных дней, руб.
Рыночная стоимость, руб.	1 030 000	1 030 000	1 030 000
Ликвидационная скидка, %	36,00%	13,00%	3,00%
Ликвидационная стоимость объектов оценки, руб. в том числе:	659 200	896 100	999 100

Таблица 24 Расчет ликвидационной стоимости для объекта оценки № 3

Показатель	Ликвидационная стоимость, при сроке экспозиции не превышающем 60 календарных дней, руб.	Ликвидационная стоимость, при сроке экспозиции не превышающем 180 календарных дней, руб.	Ликвидационная стоимость, при сроке экспозиции не превышающем 270 календарных дней, руб.
Рыночная стоимость, руб.	2 000 000	2 000 000	2 000 000
Ликвидационная скидка, %	36,00%	13,00%	3,00%
Ликвидационная стоимость объектов оценки, руб. в том числе:	1 280 000	1 740 000	1 940 000

Таким образом,

**Ликвидационная стоимость объектов оценки²⁰ – объектов недвижимого имущества,
расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Дыбенко д. 12, корп. 1, лит. Ж, кв. 518,
по состоянию на 22.01.2019 года составляет:**

№ п/ п	Наименование объектов	Ликвидационная стоимость при сроке экспозиции не превышающем 60 календарных дней, руб.	Ликвидационная стоимость при сроке экспозиции не превышающем 180 календарных дней, руб.	Ликвидационная стоимость при сроке экспозиции не превышающем 270 календарных дней, руб.
1	Объект недвижимости – доли в праве общей долевой собственности, что соответствует комнате №7 площадью 17,4 кв. м., расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Дыбенко д. 12, корп. 1, лит. Ж, кв. 518, кадастровый номер объекта 78:12:0006307:4398	544 000	739 500	824 500
2	Объект недвижимости – доли в праве общей долевой собственности, что соответствует комнате № 8, площадью 12,2 кв. м., расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Дыбенко д. 12, корп. 1, лит Ж, кв. 518., кадастровый номер объекта 78:12:0006307:4398	659 200	896 100	999 100
3	30/55 долей в праве общей долевой собственности, что соответствует комнате №7 площадью 17,4 кв. м., и комнате № 8, площадью 12,2 кв. м., расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Дыбенко д. 12, корп. 1, лит. Ж, кв. 518, залогодатели: Быков С.Р. и Е., залогодатели: Быков С.Р. и Евсеева (Красюкова) Е	1 280 000	1 740 000	1 940 000

²⁰ Согласно ст. 149 НК РФ реализации жилых домов, жилых помещений, а также долей в них; относится к операциям, не подлежащим налогообложению (освобождаемые от налогообложения) НДС

13 ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Настоящая оценка проведена в соответствии с общепринятыми принципами и методами оценки и с использованием всей доступной легальной информации.

Результаты оценки являются выражением профессионального мнения Оценщика о рыночной стоимости объектов

оценки. Использование или неиспользование результатов оценки при совершении хозяйственных операций с оцениваемым объектом является прерогативой Заказчика.

С учетом меняющейся конъюнктуры рынка результат оценки действителен на момент ее проведения. Оценщики не принимают на себя ответственность за изменение политических, экономических, юридических, административных и иных факторов, которые могут возникнуть в будущем и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объектов оценки.

Оценщик подтверждает, что не аффилирован с Заказчиком и не имеет каких-либо особых интересов при проведении оценки, а размер его вознаграждения не зависит от результатов оценки.

Я, нижеподписавшийся, настоящим удостоверяю, что в соответствии с имеющимися у меня данными и согласно моим профессиональным знаниям:

- изложенные в данном отчете факты соответствуют действительности;
- произведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы ограничены только пределами оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются моими личными непредвзятыми профессиональными мнениями и выводами;
- Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объектах собственности, являющихся предметом данного отчета;
- Оценщик не имел личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- вознаграждение Оценщиков ни в коей степени не связано с предварительным согласованием заранее предопределенной стоимости, или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной цены;
- этот отчет составлен в соответствии с:
 - Федеральным Законом РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
 - Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
 - Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
 - Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
 - Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
 - Федеральным стандартом оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 327;
 - Федеральным стандартом оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 17.11.2016 г. № 721;
 - Стандартами и правилами оценочной деятельности СРО Ассоциации оценщиков «СПО» в редакции, утвержденной решением Совета Партнерства от 06.12.2018 г. (протокол № 60);
- все материалы, использованные при проведении оценки и являющиеся основанием для проведения оценки, находятся в архиве Оценщика.

Таким образом,

Рыночная стоимость объектов оценки²¹ – объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Дыбенко д. 12, корп. 1, лит. Ж, кв. 518, по состоянию на 22.01.2019 года составляет:				
№ п/п	Наименование объектов	Рыночная стоимость, руб.		
1	Объект недвижимости – доли в праве общей долевой собственности, что соответствует комнате №7 площадью 17,4 кв. м., расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Дыбенко д. 12, корп. 1, лит. Ж, кв. 518., кадастровый номер объекта 78:12:0006307:4398	850 000		
2	Объект недвижимости – доли в праве общей долевой собственности, что соответствует комнате № 8, площадью 12,2 кв. м., расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Дыбенко д. 12, корп. 1, лит Ж, кв. 518., кадастровый номер объекта 78:12:0006307:4398	1 030 000		
3	30/55 долей в праве общей долевой собственности, что соответствует комнате №7 площадью 17,4 кв. м., и комнате № 8, площадью 12,2 кв. м, расположенных по адресу: г. Г. Санкт-Петербург, ул. Дыбенко д. 12, корп. 1, лит. Ж, кв. 518, залогодатели: Быков С.Р. и Е., залогодатели: Быков С.Р. и Евсеева (Красюкова) Е	2 000 000		

Ликвидационная стоимость объектов оценки¹ – объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Дыбенко д. 12, корп. 1, лит. Ж, кв. 518, по состоянию на 22.01.2019 года составляет:				
№ п/п	Наименование объектов	Ликвидационная стоимость при сроке экспозиции не превышающем 60 календарных дней, руб.	Ликвидационная стоимость при сроке экспозиции не превышающем 180 календарных дней, руб.	Ликвидационная стоимость при сроке экспозиции не превышающем 270 календарных дней, руб.
1	Объект недвижимости – доли в праве общей долевой собственности, что соответствует комнате №7 площадью 17,4 кв. м., расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Дыбенко д. 12, корп. 1, лит. Ж, кв. 518., кадастровый номер объекта 78:12:0006307:4398	544 000	739 500	824 500
2	Объект недвижимости – доли в праве общей долевой собственности, что соответствует комнате № 8, площадью 12,2 кв. м., расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Дыбенко д. 12, корп. 1, лит Ж, кв. 518., кадастровый номер объекта 78:12:0006307:4398	659 200	896 100	999 100
3	30/55 долей в праве общей долевой собственности, что соответствует комнате №7 площадью 17,4 кв. м., и комнате № 8, площадью 12,2 кв. м, расположенных по адресу: г. Г. Санкт-Петербург, ул. Дыбенко д. 12, корп. 1, лит. Ж, кв. 518, залогодатели: Быков С.Р. и Е., залогодатели: Быков С.Р. и Евсеева (Красюкова) Е	1 280 000	1 740 000	1 940 000

Заместитель генерального директора –
директор по оценке

Мизиков Д.Ю.



Член саморегулируемой организации -
СРО Ассоциация оценщиков «СПО» (регистр. № 0445 от
20.07.2011 г.)

²¹Согласно ст. 149 НК РФ реализации жилых домов, жилых помещений, а также долей в них; относятся к операциям, не подлежащим налогообложению (освобождаемые от налогообложения) НДС

14 СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

Нормативно-правовая литература

1. Гражданский кодекс Российской Федерации;
2. Закон РФ от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации";
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297;
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298;
5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299;
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;
7. Стандартами и правилами оценочной деятельности СРО Ассоциации оценщиков «СПО» в редакции, утвержденной решением Совета Партнерства от 06.12.2018 г. (протокол № 60);
8. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 17.11.2016 г. № 721;
9. Стандарты и правила оценочной деятельности СРО Ассоциации оценщиков «СПО» в редакции, утвержденной Советом Ассоциации 21.03.2018 г. (протокол № 9).

Монографии

10. Башкатов В.С. Бузова И.А. Основы оценки стоимости недвижимости. – г. Санкт-Петербург: Изд-во г. Санкт-Петербург ГУ, 2005. – 170 с.;
11. Генри С. Харрисон. Оценка недвижимости. Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрополиграфиздата, 1994.;
12. Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. – Г. Санкт-Петербург.: Издательство «МКС», 2003. – 422 с.;
13. Оценка недвижимости. – Российское общество оценщиков, 2007;
14. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Под ред. В.М. Рутгайзера, М., «Дело», 1998;
15. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости: Энциклопедия оценки. – г. Санкт-Петербург: Изд-во г. Санкт-Петербург ГТУ, 1997;
16. Тепман Л.Н. Оценка недвижимости. - Юнити-Дана, 2008;
17. Петров В.И. Оценка стоимости земельных участков. – М.: КНОРУС, 2008;
18. Кухтин П.В., Левов А.А., Лобанов В.В., Семкина О.С. Управление земельными ресурсами. – г. Санкт-Петербург: Питер, 2005;
19. Фридман Дж., Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ. - М.: Дело, 1997г. — 480с.

Приложение 1. Результаты фотоотчета

Фото 1. Фасад



Фото 2. Фасад



Фото 3. Фасад



Фото 4. Фасад

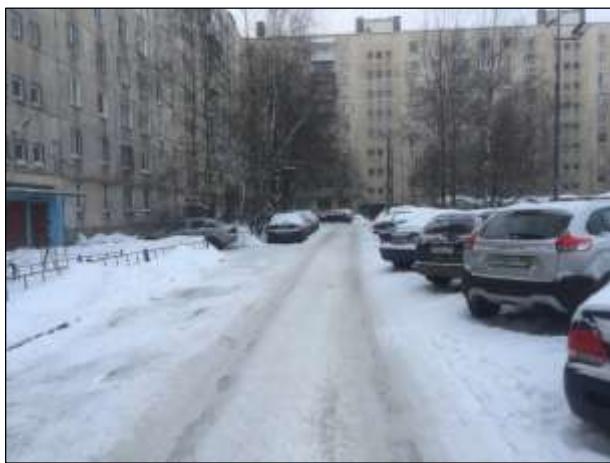


Фото 5. Придомовая территория

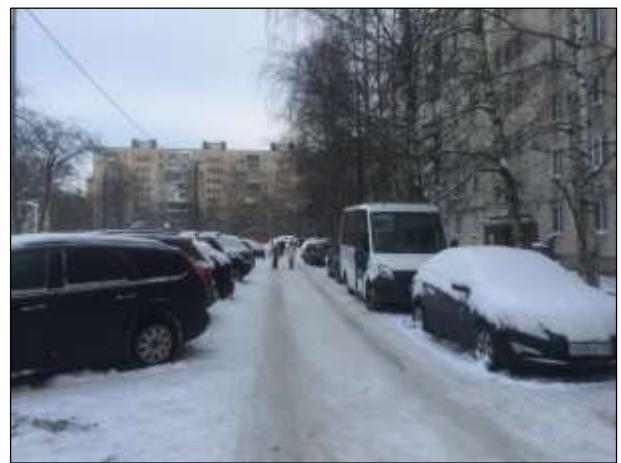


Фото 6. Придомовая территория



Фото 7. Придомовая территория

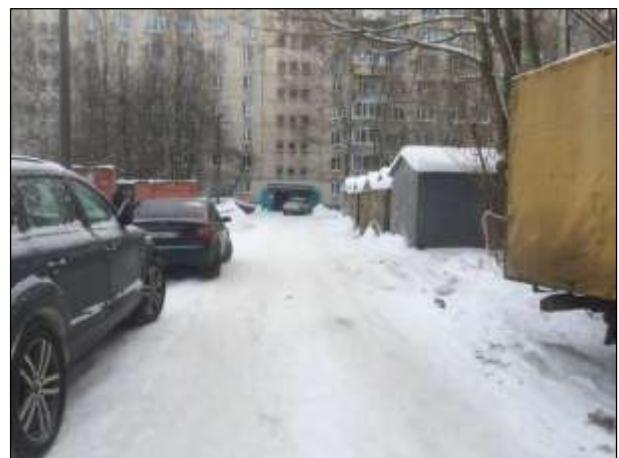


Фото 8. Придомовая территория



Фото 9. Адресный указатель



Фото 10. Количество этажей



Фото 11. Вход в подъезд

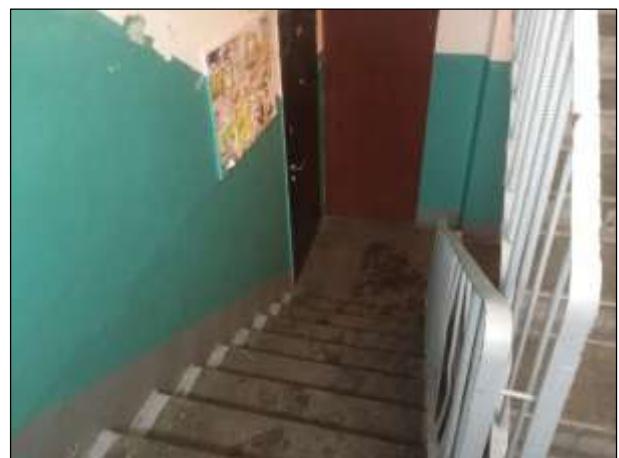


Фото 12. Подъезд



Фото 13. Подъезд



Фото 14. Мусоропровод



Фото 15. Лифт



Фото 16. Входная дверь



Фото 17. Жилая комната (ч. п. 7)



Фото 18. Жилая комната (ч. п. 7)

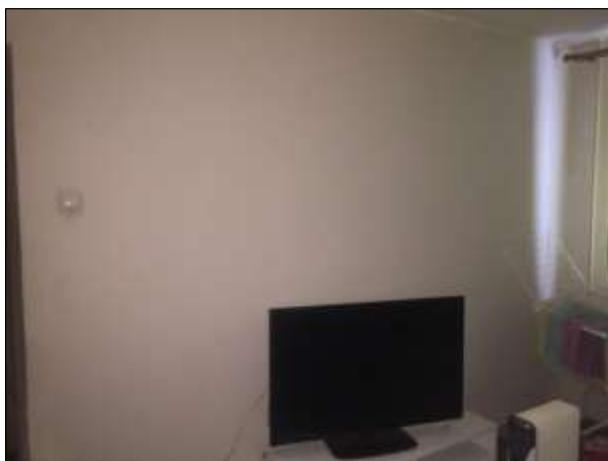


Фото 19. Жилая комната (ч. п. 7)



Фото 20. Жилая комната (ч. п. 7)

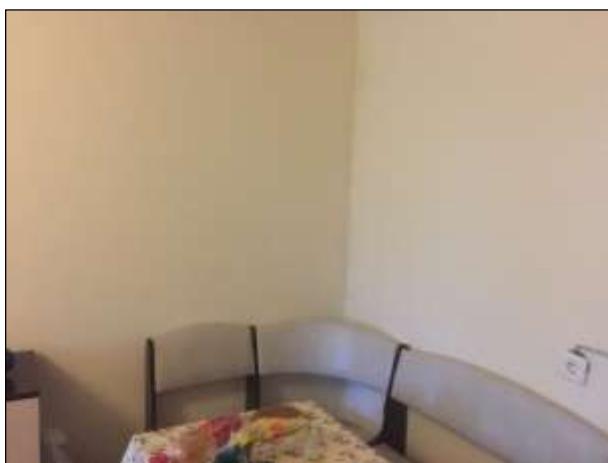


Фото 21. Жилая комната (ч. п. 7)

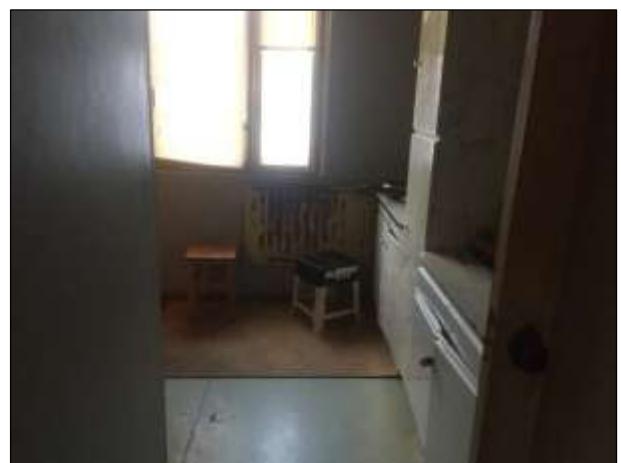


Фото 22. Кухня



Фото 23. Кухня

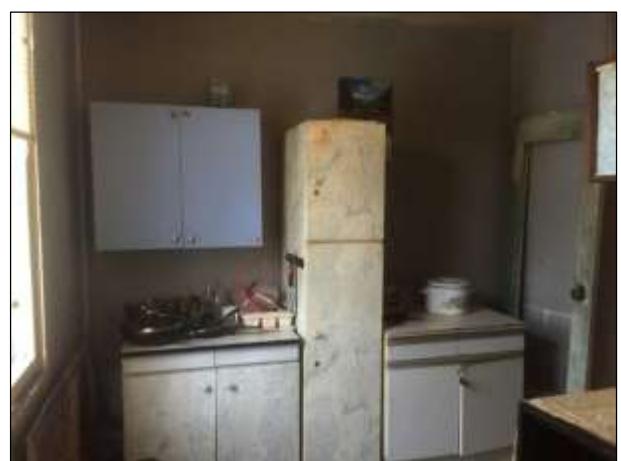


Фото 24. Кухня



Фото 25. Вид из окна (кухня)



Фото 26. Кухня



Фото 27. Кухня

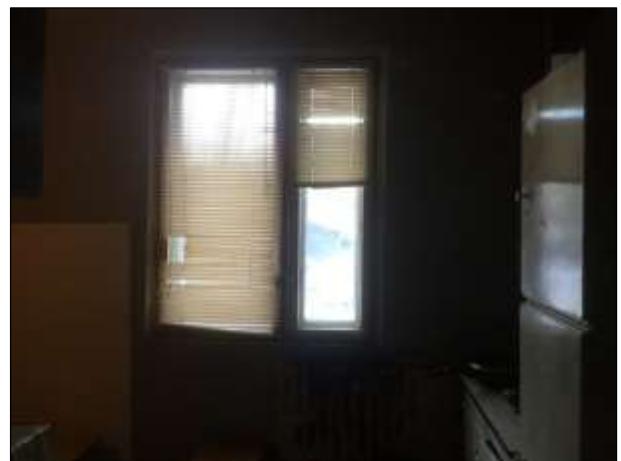


Фото 28. Кухня



Фото 29. Кладовая



Фото 30. Кладовая



Фото 31. Ванная



Фото 32. Ванная

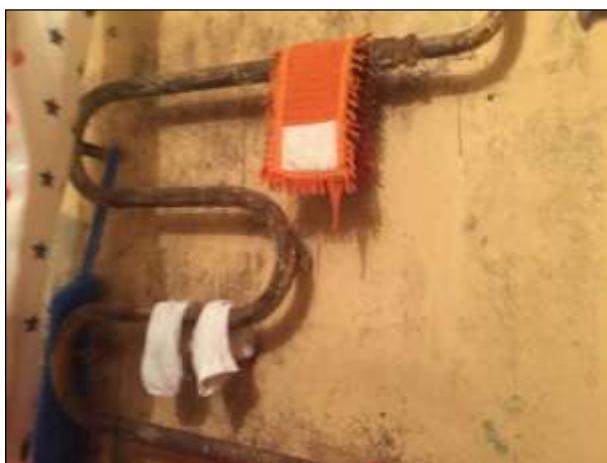


Фото 33. Ванная



Фото 34. Ванная



Фото 35. Санузел



Фото 36. Жилая комната (ч. п. 8)



Фото 37. Жилая комната (ч. п. 8)



Фото 38. Жилая комната (ч. п. 8)

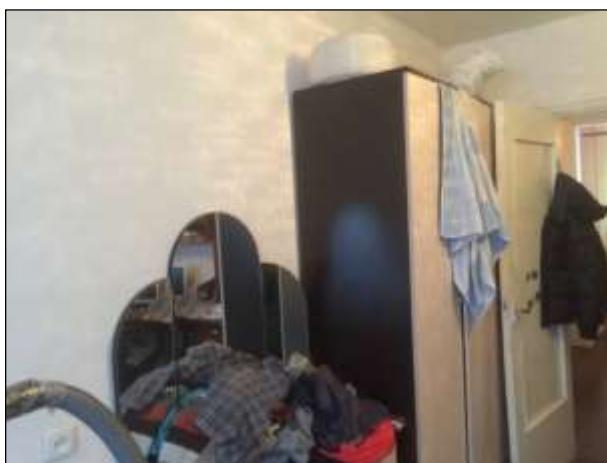


Фото 39. Жилая комната (ч. п. 8)

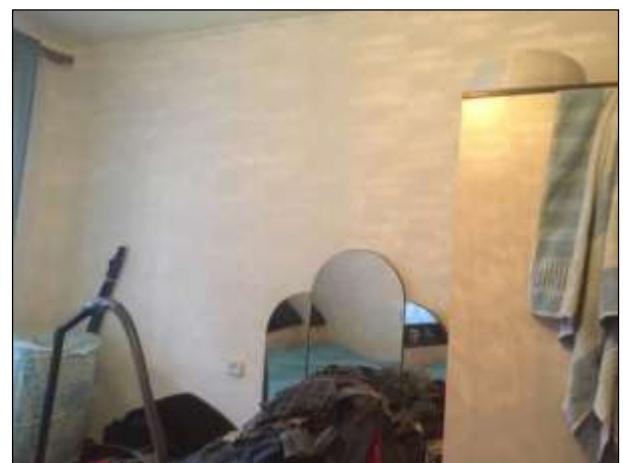


Фото 40. Жилая комната (ч. п. 8)



Фото 41. Лоджия

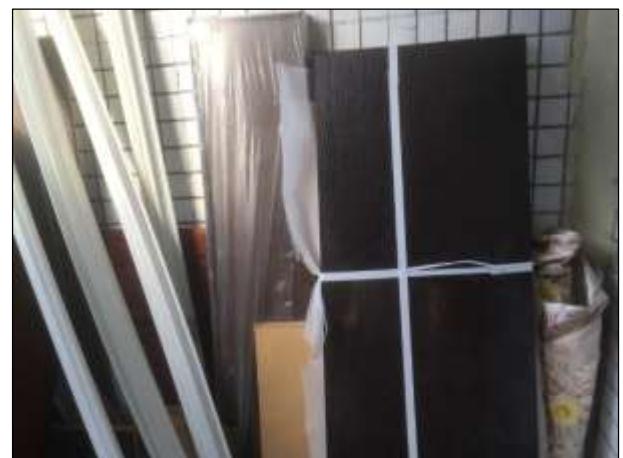


Фото 42. Лоджия



Фото 43. Вид из окна (лоджия)

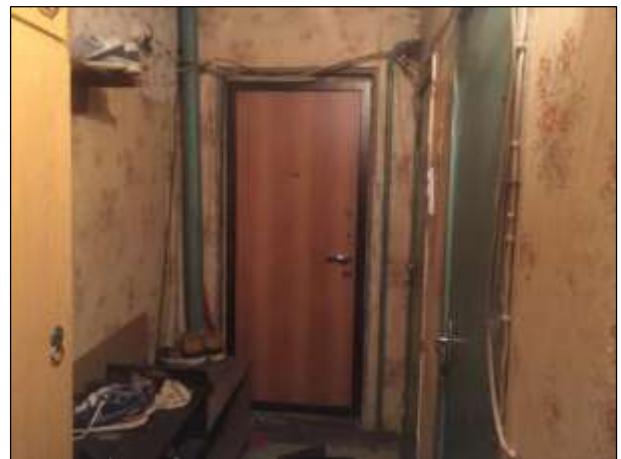


Фото 44. Коридор

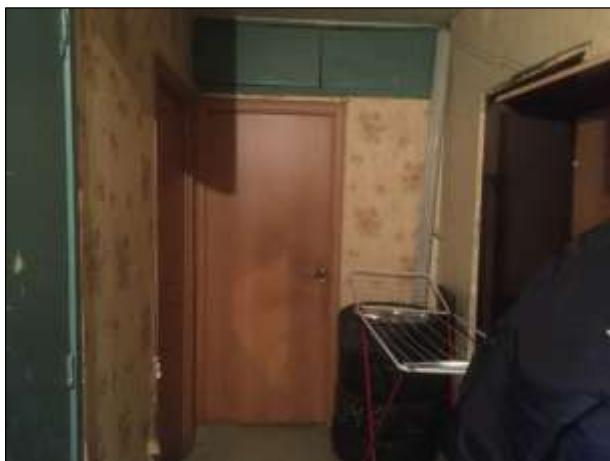


Фото 45. Коридор

Приложение 2. Информация по объектам-аналогам, использованным в расчетах

Характеристики аналогов были уточнены в результате интервью с продавцами объекта.

Аналоги, использованные для расчета рыночной стоимости объектов оценки № 1 и 2.

Объект-аналог № 1

<https://www.emls.ru/fullinfo/2/700008953.html?noagent=1&map>

Продажа комнаты в трехкомнатной квартире, Невский район, метро улица Дыбенко, улица Крыленко 13к1

Описание Фото Карта

EMLS ID: 700008953
 Дата: введена 06.06.2018, изменена 09.01.2019
 Адрес: Санкт-Петербург адм.ц. Невский
 Крыленко ул. 13к1
 Метро: Дыбенко ул. (пр 10м) 1540 м.
 Кол-во комнат: 1 (3)
 Тип сделки: Прямая продажа
 Цена: 1 160 тыс. руб. (88 тыс. руб./м²).
 Ипотека
 Собственность: Частная
 Планировка:
 Общая пл. всей квартиры: 70.10 м²
 Жилая пл.: 13.20 м²
 продаваемой комнаты:
 Пл. продаваемой комнаты: 13.2 м²
 комнаты (комнат):
 Кухня: 8.10 м²
 Прихожая:
 Коридор:
 Здание: Панельный (пл. 1969.)
 Этаж: этаж 1/9, потолок 2.51 м., лифт
 Телефон: Нет
 Санузел: Раздельный
 Балкон: Нет
 Пол: Паркет
 Ремонт:
 Ванна: Отдельная
 Гор.водос: Теплоцентр
 Мусоропровод:
 Вход: С улицы
 Вид из окон: Во двор
 Плитка

Людмила Евтушенко профессионал

+7 812 777-11-33
 +7 812 740-70-40
 Итака



ID 700008953

Примечание

1-58624 Предлагается к продаже малонаселенная комната в Невском районе, недалеко от метро Дыбенко. Квадратная кухня 8 м² разделенный санузел. Окна выходят в тихий зелёный двор. В шаговой доступности прогулочная зона, парк Есенина, рынок, бассейн. мебель оставим по договоренности. Никто не прописан. Отказы готовы.





Объект-аналог № 2

<https://www.domyfond.ru/6-komnatnaya-komnatnaya-na-prodazhu-saint-peterburg-260955897>

1 450 000 ₽ Комната на продажу в 4-комнатной квартире

Баланс на 11 772 ₽ Сделки: Проспект Большевиков 2,91 км



2 из 11 🔍

<

>

Связаться с владельцем 8 961 957-98-19

Комната в многокомн. квартире, 15.2 м², 6/9 эт.

Предлагают к продаже комнату с дизайнерским ремонтом, и с мебелью.
В квартире четыре комнаты, две из них изолированные.
Площадь квартиры 77,8 кв.м Кухня 10 кв.м.
Квартира двухсторонняя с удобной планировкой.
Места общего пользования в отличном состоянии.
Спальниные зоны. Комната правильной формы.
За счет широких пластиковых окон, в комнате достаточно света. Потолок матовой, на полу линолеум.
Хорошо развита инфраструктура. Удобная транспортная доступность.

Информация о предложении

Цена: 1 450 000 ₽	Этаж: 6/9
Цена за м ² : 95 393 ₽	Площадь: 15,2 м ²
Тип: Комната	Дата обновления объявления: 18/01/2018
Комнаты: 4	Дата публикации объявления: 17/12/2018
Материал здания: Панель	Номер в каталоге: 260955897

Информация о доме

Год постройки: 1972	Количество подъездов: 7
Тип: Многоквартирный дом	Кол-во лифтов: 7
Признак аварийных: нет	Отопление: Центральное
Макс. этажность: 9	Газ-плита: да
Мин. этажность: 9	

Расположение

Санкт-Петербург, улица Коллонтай, 47к5, Октябрь, Санкт-Петербург
Октябрь

- 📍 5 км 90 м:
- 📍 Проспект Большевиков 2 ми
- 📍 Ладожская 3,6 км
- 📍 7 из 1,1 км:
- 📍 Улица Дыбенко 2,2 км

Это предложение Показать предложения



⚠ Встречать автомобилей

Всего за 2 месяца: 28

8 961 957-98-19

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на DomyFond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

✉ Написать владельцу объявления

vk ok fb tw od bb

Яндекс.Директ


Договор дарения,
отчуждения!

Узнать больше [turbo.yandex.com](#)

Яндекс.Директ


Солодовая патока оптом

[amadey-siropr.ru](#)

Яндекс.Директ


Замерз двигатель?
Сел аккумулятор?

КАРКАМ

ПУСКО-ЗАРЯДНЫЕ
УСТРОЙСТВА от 5 990 ₽

202-я улица Рыбацкое, Санкт-Петербург, район Красногвардейский, дом 2, 101, этаж 1, помещение № 28/10/17/18/19

Отчет об оценке для ПАО Сбербанк

Объект-аналог № 3

https://www.emls.ru/fullinfo/2/1369801.html?source=kar_map

Продажа комнаты в трехкомнатной квартире, Невский район, метро улица Дыбенко, улица Тельмана 43к4

Описание Фото Карта

EMLS ID: 1369801
Дата: введенка 13.08.2018, изменена 03.01.2019
Адрес: Санкт-Петербург адм.ц. Невский
Тельмана ул., 43к4
Метро: Дыбенко ул. (пеш 20м) 2070 м.
Кол-во комнат: 1 (3)
Тип сделки: Прячая продажа
Цена: 1 650 тыс. руб. (92 тыс. руб./м²)

Собственность: Частная
Планировка: Изолированная
Общая пл. всей квартиры: 67.30 м²
Жилая пл.: 19.00 м²
продаваемой комнаты:
Пл. продаваемой комнаты (комнат): 15 м²
Кухня: 9.00 м²
Прихожая:
Коридор: 10.00 м²
Здание: Крупно-панельн.; 600.11 серия (пл. 1966; кап.р. 2007)
Этаж: этаж 19, потолок 2.60 м., лифт
Телефон:
Санузел: Радиальный
Балкон:
Пол: Кварцлин
Ремонт: Косметический
Ванна: Отдельная
Горячка: Теплоцентр
Мусоропровод: Есть
Парковка: Скрытая
Вход: Со двора
Вид из окон: Зеленый двор
Плитка: Электрическая

Примечание

Продажа комнаты в трехкомнатной квартире в 20 минутах пешком от метро "ул. Дыбенко". В комнате выполнен косметический ремонт, установлены стекло-пластиковые окна, заменены батареи. Хорошие соседи. Отказы сделаны, документы готовы, более 5 лет в собственности, первая продажа.

Константин Петров профessional
+7 911 790-82-97
+7 812 575-47-47
ИСК ВИТА

Константин Петров профessional
+7 911 790-82-97
+7 812 575-47-47
ИСК ВИТА






ЖК «Ligovsky city» от Glorax Development
Новогодние скидки до 19%
(действительны до 31.01.2019) на квартиры в центре, на Литовском проспекте +7 (812) 603-43-11



Объект-аналог № 4

<https://www.emls.ru/fullinfo/2/1423674.html>

Продажа комнаты в четырехкомнатной квартире, Невский район, метро улица Дыбенко, улица Крыленко 19к1

Описание Фото Карта

Ты ДНЯ
Харьков, Украина
09.10.2018
Чтвты 2018

Ирина Иванова
Иванова Ирина

Николай Гамарник профессионал

+7 965 067-75-88
+7 812 655-70-70
Торговый Дом Недвижимости (ВО)

EMLS ID: 1423674
Даты: 26.11.2018, изменена 20.01.2019
Адрес: Санкт-Петербург адм.ц., Невский Крыленко ул., 19к1
Метро: Дыбенко ул. 1380 м.
Кол-во комнат: 1 (4)
Тип сделки: Прямая продажа
Цена: 1 380 тыс. руб. (91 тыс. руб./м²), ипотека
Собственность: Приват (съем.-1скд-1)
Планировка: Использованная
Общая пл. всей квартиры: 76.30 м²
Жилая пл. продаваемой комнаты: 15.10 м²
Пл. продаваемой комнаты (комнат): 15.10 м²
Кухня: 6.90 м²
Прихожая:
Коридор: 8.90 м²
Здание: Блочный, Панельный (пл. 1969.)
Этаж: этаж 4/9; потолок 2.55 м.; лифт
Телефон: Есть
Санузел: Раздельный
Балкон: Подиум
Пот: Плинфум
Ремонт: Косметический
Ванна: Продольная
Гор.вода: Теплоцентр
Мусоропровод: Есть
Парковка: Открытая
Вход: С улицы
Вид из окон: Во двор
Плитка: газовая

ID 1423674

→

ЖК «Адмирал»
Рассрочка до 3 лет
Готовые квартиры в центре города от ООО «Primatech». Стоимость от 5 млн руб. Рассрочка платежа: +7 (812) 955-08-66

Объект-аналог № 5

Аналоги, использованные для расчета рыночной стоимости объекта оценки № 3.

Объект-аналог № 1

https://www.emls.ru/fullinfo/2/700010418.html?utm_source=map#photo2

Продажа двух комнат в четырехкомнатной квартире, Невский район, метро улица Дыбенко, улица Шотмана 12к1

Описание Фото База

EMLS ID: 700010418
загружена 29.05.2018, изменена 11.01.2019
Адрес: Санкт-Петербург администрация, Невский Шотмана ул., 12к1
Метро: Дыбенко ул. (пеш 5м) до 700 м.
Кол-во комнат: 2 (4)
Тип сделки: Встреча
Цена: 1920 тыс. руб. (65 тыс. руб./м²)
Собственность: Частная (жел.-13)
Планировка:
Общая пл. всей квартиры: 74.20 м²
Жилая пл.: 29.60 м²
Пл. продаваемой комнаты: 17.5+12.1 м²
Комнаты (комнат):
Кухня: 6.00 м²
Прихожая:
Коридор:
Здание: Панельный (пл. 1969.)
Этаж: этаж 16, подъезд 2.51 м.; лифт
Телефон: нет
Санузел: Раздельный
Балкон: Лоджия
Пом: Панопеум
Ремонт:
Венча: Отдельная
Гор.вода: Теплоцентр
Мусоропровод:
Вход: Со двора
Вид из окон: Во двор
Панта:

Ольга Никитина
профессиональная
+7 812 777-11-33
+7 812 740-70-40
Итака

ID 700010418

←

ЖК «Английская миля» от Glorax Development

Новогодние скидки до 19%
действительны до 31.01.2019 на квартиры у леса. +7 (912) 603-

Отчет об оценке для ПАО Сбербанк

Объект-аналог № 2

<https://zpf.sankt-peterburg.ru/flat/200189546/>

2 комнаты, 80/12+18 м²

Санкт-Петербург, р-н Невский. Оккервиль, ул. Дыбенко, 36К1. На карте

00 Улица Дыбенко - 10 мин. пешком
00 Проспект Большевиков - 29 мин. пешком

[В избранные](#) [Сообщество](#) [Сравнить](#) [Скачать](#) [Показать на карте](#)

Ипотекой от ЦИАН

Этот квартира и кредит с

Узнай решение за 10 минут

2 350 000 ₽ 76 333 ₽/м²

[Покупатели в ипотеку?](#)

[Следить за изменениями цены](#)

Свободная продажа, возможна ипотека

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

СОБСТВЕННИК
ID 19175944

Заселен сразу!
Новостройка цене на 2 комнатные квартиры. Л1 Стройление. Константа №1.
+7 (812) 305-33-55

Проектная декларация на сайте застройщика «Л1 Стройление». Константа №1. Аянда до 21.01.2019. подробности на сайте www.l1-stroy.ru

ЖК «Новый Оккервиль»
Сданы в январе до 200 т-р! Школа, поликлиника, детский сад.
+7 (812) 421-79-70

Проектная декларация на сайте застройщика «Стройстолиц». Сдана до 21.01.19. Подробнее на stolitsa-pr.ru

Константа №2
+7 (812) 305-30-35

Проектная декларация на сайте разработчика «Л1 Стройление». Константа №2. Аянда до 21.01.2019. подробности на сайте www.l1-stroy.ru

ЖК «Новый Оккервиль»
Сданы в январе до 200 т-р! Школа, поликлиника, детский сад.
+7 (812) 421-79-70

Проектная декларация на сайте застройщика «Стройстолиц». Сдана до 21.01.19. Подробнее на stolitsa-pr.ru

2 комнаты, 80/12+18 м²

5 фото

Кухня 8 м² Комната 30 м² Этаж 9 из 9 Построен 1971

Продаются 2 комнаты в 4-х кв. (17.5+12.5) смежные. Есть балкон. Ремонт обычный. Санузел раздельный. Малонаселенная. Соседи - 2 человека. Есть отказы. 1 собственник. Прямая продажа. Возможна ипотека.

Общая информация

Пассажирский лифт	Балкон	Мусоропровод
Тип жилья	Вторичка	
Всего комнат в квартире	4	
Комнат в продажу	2	
Тип комнаты	Смежная	
Площадь комнаты	30 м ²	
Площадь комнат	12+18 м ²	
Этаж	9	
Этажей в доме	9	
Раздельный санузел	1	
Ремонт	Косметический	

О доме

Год постройки	1971	Динамика цены за м ² за год	+5,7 %
Материалы стен	-	Ставка аренды 4-комн.кв.	38 638 ₽/мес
Этажность	9	Динамика ставки за год	+8,5 %
Подъездов	6	Аварийный	Нет
Квартир	216	Конструктив и состояние	-
Средняя цена за м ²	88 046 ₽	Квартиры и планировки	-

Объект-аналог № 3

<https://probanka.ru/sale/flat/189071136/>

2 комнаты, 76,6/29,6 м²

Санкт-Петербург, р-н Невский, № 54, ул. Крыленко, 19К1. На карте
00 Улица Дыбенко - 20 мин. пешком

В избранные Показать А Показать все

Оформи
Ипотеку
онлайн
10 банков
за 10 минут

Узнай решение

2 200 000 ₽ 74 324 ₽/м²

Покупаете в ипотеку?
Следить за изменением цены
Свободная продажа

+7 921 907-50-43

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦНАН. И
я отвечу любые ваши вопросы.

 Петербургская Недвижимость
Агентство недвижимости
Еще 1262 объекта

 Александр Марголин
Нет отзывов



Фон

Кухня 7 м² Комнаты 29,6 м² Этаж 3 из 9 Построен 1969

EMLS ID 700006331. Прямая продажа, собственность с 2008г, комнаты сменные, на 2 стороны, легко делятся на изолированные, лоджия. Собственность с 2006года-один взрослый. Соседи-не собственники (отказы не нужны). Развитая инфраструктура. Зеленый двор, детские площадки, удобное транспортное сообщение. Документы к сделке готовы. Панельный, (р.п. 1969); вход С. улицы, окна На 2 стороны, ремонт Косметический, пол Линолеум, балкон Лоджия, СУ-Раздельный, плита газовая, мусороп. Есть

Общая информация

Пассажирский лифт	Лоджия
Тип жилья	Вторичка
Всего комнат в квартире	4
Комнаты в продажу	2
Площадь комнаты	29,6 м ²
Этаж	3
Площадь комнаты	29,6 м ²
Этаж:	3
Этажей в доме:	9
Тип дома	Панельный
Высота потолков	2,55 м
Раздельный санузел:	1
Ремонт	Косметический

2 200 000 ₽ 74 324 ₽/м²

Покупаете в ипотеку?
Следить за изменением цены
Свободная продажа

+7 921 907-50-43

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦНАН. И
я отвечу любые ваши вопросы.

 Петербургская Недвижимость
Агентство недвижимости
Еще 1262 объекта

 Александр Марголин
Нет отзывов

Объект-аналог № 4

Объект-аналог № 5

https://www.emls.ru/offer/2/1433706.html?utm_source=real

Продажа двух комнат в четырехкомнатной квартире, Невский район, метро улица Дыбенко, улица Крыленко 19к1

Описание Фото Банка

Руслан Колокинников профиль

+7 931 200-52-59
+7 812 981-61-23
Инвест

EMLS ID: 1433706
Добавлена 16.12.2018, изменена 27.12.2018
Адрес: Санкт-Петербург д.дц. Невский Крыленко ул., 19к1
Метро: Дыбенко ул. - 1300 м.
Кол-во комнат: 2 (4)
Тип сделки: Прямая продажа
Цена: 2 100 тыс. руб. (73 тыс. руб./м²)
Собственность: Частная
Планировка: Стандарт
Общая пл. всей 74,60 м²
квартиры:
Жилая пл. 29,70 м²
проданной комнаты:
Пл. проданного 17,5+12,2 м²
комнаты (комнаты):
Кухня: 6,90 м²
Присадки:
Коридор: 8,90 м²
Здание: Кирпично-панельн., 606 серии
Этаж: этаж 39/41
Телефон:
Санузел: Раздельный
Балкон: Годится
Нет
Ремонт: Хороший технический
Ванная: Отделочная
Горячее: Теплоизоляция
Мусоропровод:
Парковка: Скрыта
Вход с улицы
Вид из окна: На улицу и во двор
Плитка: половая

Фото

ID 1433706

Примечание

Испытывали комната в 4-комнатной квартире
Хорошее состояние, в одной из комнат подиум
С один взрослый собственник, прямая продажа, отказы не нужны

Руслан Колокинников профиль

+7 931 200-52-59
+7 812 981-61-23
Инвест

Если объект не существует или в объявлении есть

ЖК «Ligovsky city» от Glorax Development
Новогодние скидки до 10% действительны до 31.01.2019 на

Приложение 3. Копии документов, предоставленные Заказчиком

ФГИС ЕГРН																							
полное наименование органа регистрации прав																							
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости																							
Сведения о характеристиках объекта недвижимости																							
На основании запроса от 09.06.2018 г., поступившего на рассмотрение 09.06.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:																							
Помещение <small>(зарегистрировано в ЕГРН)</small>																							
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:																				
09.06.2018 № 99/2018/112071765		Всего листов выписаны:																					
Кадастровый номер:		78:12:0006307:4398																					
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Номер кадастрового квартала:</td> <td>78:12:0006307</td> </tr> <tr> <td>Дата присвоения кадастрового номера:</td> <td>2012-06-29</td> </tr> <tr> <td>Ранее присвоенный государственный учетный номер:</td> <td>Кадастровый номер: 78:6307:0:13:2039</td> </tr> <tr> <td>Адрес:</td> <td>Санкт-Петербург, ул Дыбенко, д 12, корп 1, литер Ж, кв 518</td> </tr> <tr> <td>Площадь:</td> <td>78,2</td> </tr> <tr> <td>Назначение:</td> <td>Жилое помещение</td> </tr> <tr> <td>Наименование:</td> <td>Квартира</td> </tr> <tr> <td>Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-местах:</td> <td>Этаж № 1</td> </tr> <tr> <td>Вид жилого помещения:</td> <td>Квартира</td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость, руб.:</td> <td>5792893,45</td> </tr> </table>				Номер кадастрового квартала:	78:12:0006307	Дата присвоения кадастрового номера:	2012-06-29	Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер: 78:6307:0:13:2039	Адрес:	Санкт-Петербург, ул Дыбенко, д 12, корп 1, литер Ж, кв 518	Площадь:	78,2	Назначение:	Жилое помещение	Наименование:	Квартира	Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-местах:	Этаж № 1	Вид жилого помещения:	Квартира	Кадастровая стоимость, руб.:	5792893,45
Номер кадастрового квартала:	78:12:0006307																						
Дата присвоения кадастрового номера:	2012-06-29																						
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер: 78:6307:0:13:2039																						
Адрес:	Санкт-Петербург, ул Дыбенко, д 12, корп 1, литер Ж, кв 518																						
Площадь:	78,2																						
Назначение:	Жилое помещение																						
Наименование:	Квартира																						
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-местах:	Этаж № 1																						
Вид жилого помещения:	Квартира																						
Кадастровая стоимость, руб.:	5792893,45																						
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН																					
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия																				
М.П.																							
Помещение <small>(зарегистрировано в ЕГРН)</small>																							
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:																				
09.06.2018 № 99/2018/112071765		Всего листов выписаны:																					
Кадастровый номер:		78:12:0006307:4398																					
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:</td> <td>78:12:0006307:3021</td> </tr> <tr> <td>Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Виды разрешенного использования:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> </table>				Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:12:0006307:3021	Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют	Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:		Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:		Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют								
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:12:0006307:3021																						
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют																						
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют																						
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:																							
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:																							
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют																						
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют																					
Сведения о кадастровом инженере:																							
данные отсутствуют																							
Сведения об отношении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют																					
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН																					
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия																				
М.П.																							
Помещение <small>(зарегистрировано в ЕГРН)</small>																							
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:																				
09.06.2018 № 99/2018/112071765		Всего листов выписаны:																					
Кадастровый номер:		78:12:0006307:4398																					
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"																					
Ошибки отметки:		Сведения необходимы для заполнения позиций. В отсутствуют.																					

Получатель выписки:	ООО "Центр недвижимости от Сбербанка" ИНН 7736249247		
---------------------	--	--	--

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2

Помещение			
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
09.06.2018	№ 99/2018/112071765		Всего листов выписки:
Кадастровый номер:			78:12:0006307:4396
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Григорьева Анна Евгеньевна		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 78-78-40/055/2011-290 от 01.11.2011, 10/55.		
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
09.06.2018	№ 99/2018/112071765		Всего листов выписки:
Кадастровый номер:			78:12:0006307:4396
1. Правообладатель (правообладатели):	1.2. Быков Станислав Ренатович		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2. Долевая собственность, № 78-78-77/029/2014-496 от 29.07.2014, 15/55		
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:	Залог в силу закона, 30/55 долей в праве собственности на квартиру, что соответствует комнатам № 7 и 8, площадью 17,4 кв.м. и 12,2 кв.м.		
дата государственной регистрации:	29.07.2014		
номер государственной регистрации:	78-78-77/029/2014-497		
3.2.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 29.07.2014 на 240 месяцев		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893		
основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи долей квартиры от 14.07.2014		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
09.06.2018	№ 99/2018/112071765		Всего листов выписки:
Кадастровый номер:			78:12:0006307:4396
1. Правообладатель (правообладатели):	1.3. Красикова Елена Сергеевна		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.3. Долевая собственность, № 78-78-77/029/2014-495 от 29.07.2014, 15/55		
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:	Залог в силу закона, 30/55 долей в праве собственности на квартиру, что соответствует комнатам № 7 и 8, площадью 17,4 кв.м. и 12,2 кв.м.		
дата государственной регистрации:	29.07.2014		
номер государственной регистрации:	78-78-77/029/2014-497		
3.3.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 29.07.2014 на 240 месяцев		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893		
основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи долей квартиры от 14.07.2014		
1. Правообладатель (правообладатели):	1.4. Санкт-Петербург		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.4. Долевая собственность, № 78-78-040-78/080/005/2015-2292 от 06.02.2015, 15/55		
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
6. Тяжеловес в отношении к отмене или прекращению прав:	данные отсутствуют		

7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Правоприменение и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о прекращении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

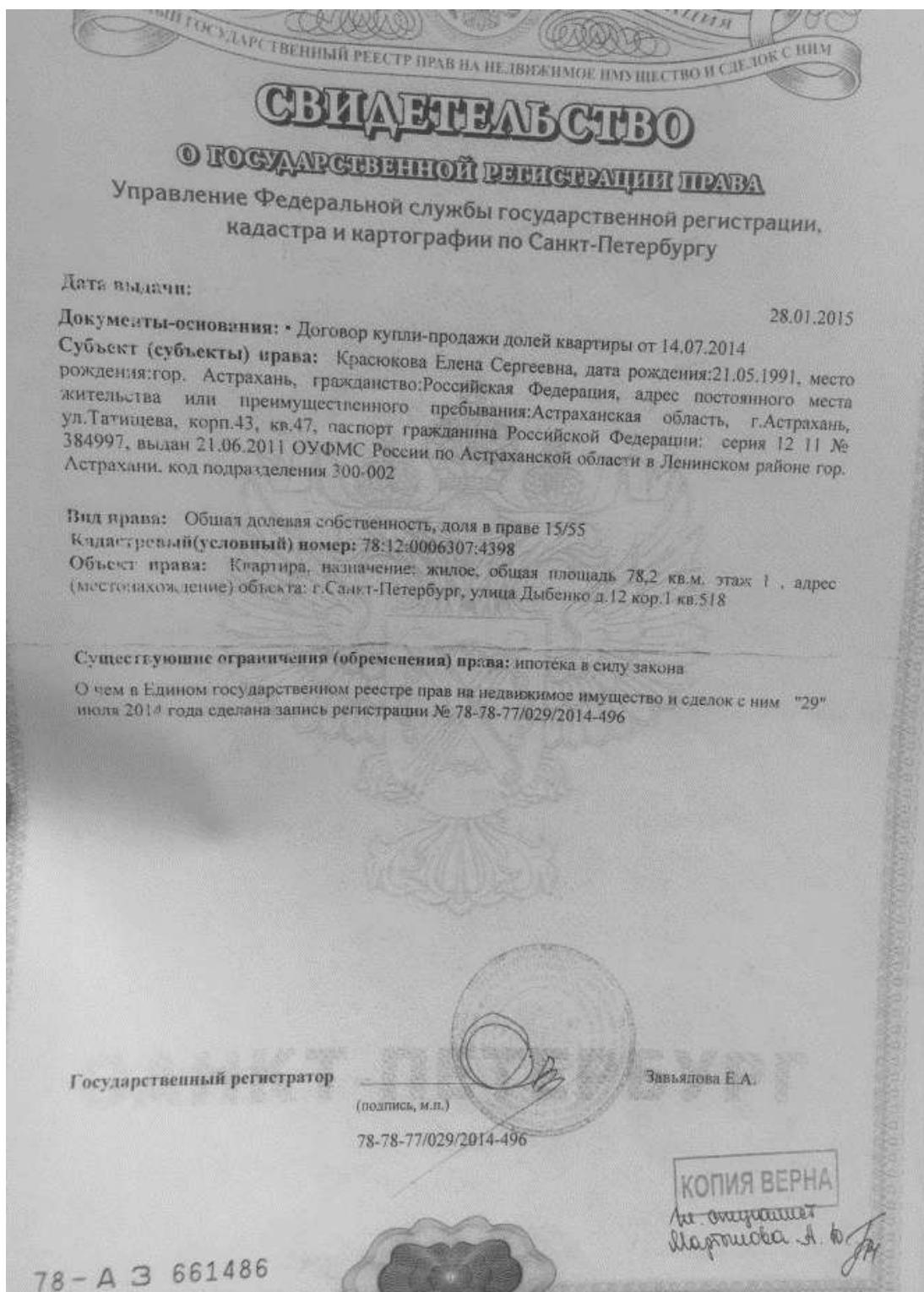
Раздел 3

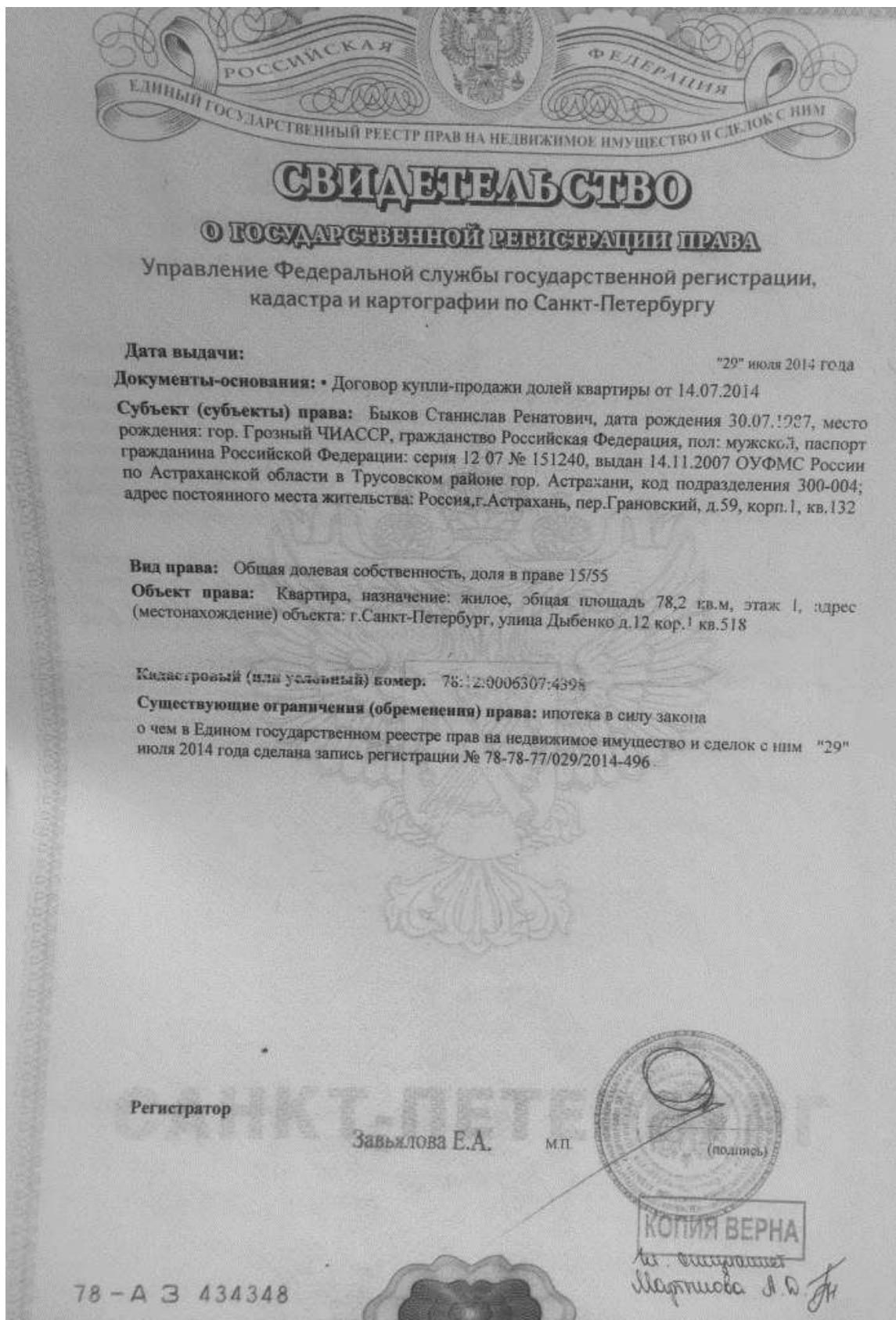
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о части (частях) помещения

Помещение			
Лист №	Раздела 9	Всего листов раздела 9:	Всего разделов:
09.06.2018 №	9912018/1120/1765		Всего листов выписки:
Кадастровый номер:			78:12:0006307:4396
Учетный номер части	Площадь, м ²	Описание местоположения части	Содержание ограничения в использовании или ограничения прав на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
данные отсутствуют	весь	данные отсутствуют	Ипотека в силу закона

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.





ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ ДОЛЕЙ КВАРТИРЫ

Санкт-Петербург

Четырнадцатое июля две тысячи четырнадцатого года

Мойсеенко Николай Павлович, пол: мужской, гражданство РФ, 10 ноября 1948 года рождения, место рождения: дер. Мохлище Хойникского района Гомельской области, паспорт 40 09 905059, выдан ТП № 58 отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской области в Невском районе города Санкт-Петербурга 05 декабря 2009 года
Мойсеенко Мария Степановна, пол: женский, гражданство РФ, 21 августа 1955 года рождения, место рождения: дер. Осеродок Стародорожского района Минской области, паспорт: 40 09 905060, выдан ТП №58 отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской области в Невском районе города Санкт-Петербурга 05 декабря 2009 года.
Мойсеенко Максим Николаевич, пол: мужской, гражданство РФ, 11 мая 1977 года рождения, место рождения: гор. Ленинград, паспорт 40 09 905058, выдан ТП № 58 отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской области в Невском районе города Санкт-Петербурга 05 декабря 2009 года, действующий за себя и своего несовершеннолетнего сына **Мойсеенко Дениса Максимовича**, пол: мужской, гражданство РФ, 01 мая 2005 года рождения, место рождения: г.Санкт-Петербург, Россия, повторное свидетельство о рождении II-АК № 897838, выдано отделом ЗАГС Невского района Комитета по делам ЗАГС Правительства Санкт-Петербурга 25.06.2011 года, зарегистрированные по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Дыбенко, дом 12, корпус 1, кв. 518, именуемые в дальнейшем **Продавцы**, с одной стороны,

15. 08. 2014

и **Быков Станислав Ренатович**, пол мужской, гражданство РФ, 30 июля 1987 года рождения, место рождения: город Грозный ЧИАССР, паспорт 12 07 151240, выдан ОУФМС России по Астраханской области в Трусовском районе города Астрахани 14 ноября 2007 года, зарегистрированный по адресу: город Астрахань, пер. Грановский, дом 59, корпус 1, квартира 132,

Красюкова Елена Сергеевна, пол женский, гражданство РФ, 21 мая 1991 года рождения, место рождения: город Астрахань, паспорт 12 11 384997, выдан ОУФМС России по Астраханской области в Ленинском районе города Астрахани 21 июня 2011 года, зарегистрированная по адресу: город Астрахань, улица Татищева, корпус 43, квартира 47, именуемые в дальнейшем **Покупатели**, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Продавцы продали, а Покупатели купили в общую долевую собственность, принадлежащие Продавцам 30/55 долей в праве общей долевой собственности на квартиру расположенную по адресу: РФ, город Санкт-Петербург, улица Дыбенко, дом 12, корпус 1, квартира 518, общей площадью 78,2 кв.м., 1 этаж назначение жилое. При этом в собственность Покупателей оформляется по 15/55 долей в праве общей долевой собственности каждому.

В пользование Покупателей переходят комнаты №7 и 8 площадью 17,4 кв.м.+12,2 кв.м.

Сведений об обременениях (ограничениях) не зарегистрировано.

2 Указанные доли квартиры принадлежат Продавцам:

7/55 Мойсеенко Николаю Павловичу, 8/55 Мойсеенко Марии Степановне, 7/55 Мойсеенко Максиму Николаевичу, 8/55 Мойсеенко Денису Максимовичу на основании договора передачи доли коммунальной квартиры в собственность граждан №200-206 от 28.12.2009, право собственности зарегистрировано 25 января 2010 года Управлением Федеральной регистрационной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области записи регистрации №78-78-01/0023/2010-527, условный номер 78-78-01/0366/2009-096. Свидетельства о государственной регистрации права выданы 25 января 2010 года на бланках

78-АД 640229 - Мойсеенко Николаю Павловичу, 78-АД 640230- Мойсеенко Марии Степановне, 78-АД 640231- Мойсеенко Максиму Николаевичу, 78-АД 640228- Мойсеенко Денису Максимовичу.

3 Указанные доли квартиры по договоренности сторон продаются и покупаются за 2 500 000 (Два миллиона пятьсот тысяч) рублей 00 копеек, состоящих из

личных средств Покупателей в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей 00 копеек,

- целевых кредитных средств в размере 2 200 000 (Два миллиона двести тысяч) рублей 00 копеек, предоставленных Покупателям Открытым акционерным обществом «Сбербанк России», местонахождение 117997, город Москва улица Завилова, дом 19, ИНН 7707083893, Дополнительным офисом № 9055/01106 Северо-Западного банка ОАО «Сбербанк России», находящимся по адресу: 194358, город Санкт-Петербург, Костромской проспект, дом 24, ОГРН 1027700132195, БИК 044030653, к/счет 3010181050000000653 в ГРКЦ ГУ Банка России по г Санкт-Петербургу.

Кредитные средства предоставлены Покупателям на основании Кредитного договора № 38246810 от 14 июля 2014 года, заключенного в Санкт-Петербурге между Покупателями и Дополнительным офисом № 9055/01106 Северо-Западного банка ОАО «Сбербанк России».

Стороны договорились о следующем порядке расчетов по договору:

Выплата денежных средств в размере 2 500 000 (Два миллиона пятьсот тысяч) рублей 00 копеек в счет оплаты указанных долей квартиры осуществляется в течение 10 (Десяти) дней после государственной регистрации перехода права собственности на доли квартиры к Покупателям, государственной регистрации ипотеки долей квартиры в силу закона в пользу Банка.

Расчеты по сделке купли-продажи Объекта недвижимости производятся с использованием Индивидуального сейфа Банка
Полный и окончательный расчет за проданные доли квартиры подтверждается распиской Продавцов.

ДО 15.08.2014 г. ГАРАНТИЯ БАНКА

Покупатель А.

15. 08. 2014

С момента государственной регистрации права собственности Покупателей указанные доли квартиры считаются находящимися в залоге у Банка на основании ст.77 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При государственной регистрации права собственности Покупателей на указанные доли квартиры одновременно подлежит государственной регистрации их залог, возникающий на основании закона.

Залогодержателем по данному договору является ОАО «Сбербанк России», как Банк, предоставивший кредит на приобретение недвижимости, а залогодателем - Покупатели. Права залогодержателя (ОАО «Сбербанк России») удостоверяются закладной.

Стороны определили, что отчуждаемые доли квартиры до момента полной оплаты не будут находиться в залоге у Продавцов. Стороны подтверждают, что не заблуждаются в отношении оценки указанных долей квартиры.

4. Продавцы обязуются передать доли квартиры Покупателям по акту приема-передачи в течение 7 (Семи) дней с момента получения документов с государственной регистрацией.

5. Риск случайной гибели или случайного повреждения отчуждаемых долей квартиры переходит на Покупателей только после подписания сторонами акта приема-передачи.

6. В соответствии со ст.556 Гражданского кодекса РФ передача отчуждаемых долей квартиры осуществляется по подписываемому сторонами передаточному акту.

Продавцы освобождаются от уплаты платежей по коммунальным услугам, а Покупатели принимают на себя данные обязательства с момента подписания передаточного акта и получения ключей от вышеуказанной квартиры.

7. Продавцы сообщают, что отчуждаемые доли квартиры правами третьих лиц не обременены, а также свободны от любых имущественных и иных претензий со стороны третьих лиц, в том числе лиц, сохраняющих право пользования отчуждаемым жилым помещением. В долях квартиры не проживают находящиеся под опекой и попечительством члены семьи собственников данного жилого помещения либо оставшиеся без родительского попечения несовершеннолетние члены семьи собственников.

8. На момент заключения настоящего Договора в отчуждаемых долях квартиры зарегистрированы Мойсеенко Николай Павлович, Мойсеенко Мария Степановна, Мойсеенко Максим Николаевич, Мойсеенко Денис Максимович, Мойсеенко Нина Сергеевна, Морозов Никита Сергеевич.
Продавцы обязуются обеспечить подачу документов на снятие с регистрационного учета зарегистрированных в отчуждаемых долях квартиры лиц в течение 3 (Трех) дней с момента регистрации перехода права собственности.

15.08.2014

9 Продавцы гарантируют, что до заключения настоящего Договора отчуждаемые доли квартиры никому другому не проданы, не подарены, не заложены, в споре под арестом (запрещением) не состоят.

10 Покупатели осуществляют за свой счет эксплуатацию и ремонт указанных долей квартиры, а также участвует соразмерно с занимаемой площадью в расходах на содержание общего имущества многоквартирного дома.

11 Покупатели приобретают право собственности на указанные доли квартиры после государственной регистрации перехода права собственности в установленном законом порядке.

12 Стороны подтверждают, что не лишены дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть настоящего Договора, а также у них отсутствуют обстоятельства, вынуждающие заключать настоящий Договор на крайне невыгодных для себя условиях.

13 Во всем остальном, что прямо не предусмотрено настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

14 Настоящий Договор составлен и подписан в трех экземплярах.

ПРОДАВЦЫ

Носенко Николай Петрович №3

Носенко Мария Семёновна №3

ПОКУПАТЕЛИ

Смирнова Елена Борисовна №1
Смирнова Ольга Борисовна №1

30
Штамп
М
15.08.2014

9 Продавцы гарантируют, что до заключения настоящего Договора отчуждаемые доли квартиры никому другому не проданы, не подарены, не заложены, в споре и под арестом (запрещением) не состоят.

10 Покупатели осуществляют за свой счет эксплуатацию и ремонт указанных долей квартиры, а также участвует соразмерно с занимаемой площадью в расходах на содержание общего имущества многоквартирного дома.

11 Покупатели приобретают право собственности на указанные доли квартиры после государственной регистрации перехода права собственности в установленном законом порядке.

12 Стороны подтверждают, что не лишены дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть настоящего Договора, а также у них отсутствуют обстоятельства, вынуждающие заключать настоящий Договор на крайне невыгодных для себя условиях.

13 Во всем остальном, что прямо не предусмотрено настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

14 Настоящий Договор составлен и подписан в трех экземплярах.

ПРОДАВЦЫ:

Новосенко Николай Петрович № 03
Новосенко Мария Степановна Родив

ПОКУПАТЕЛИ

Башкирова Елена Сергеевна № 11

Москва, 15.08.2014 г.

15.08.2014

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО САНКТ-
ПЕТЕРБУРГУ

(Управление Росреестра по Санкт-Петербургу)

Номер регистрационного округа 78

Санкт-Петербург

Произведена государственная регистрация
права общей долевой собственности

Дата регистрации: «29» июля 2014 года

Номер регистрации: 78-78-77/029/2014-496

Регистратор

(Подпись)

Заявитель Г.А.

(Ф.И.О.)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО САНКТ-
ПЕТЕРБУРГУ

(Управление Росреестра по Санкт-Петербургу)

Номер регистрационного округа 78

Санкт-Петербург

Произведена государственная регистрация
ипотеки в силу закона

Дата регистрации: «29» июля 2014 года

Номер регистрации: 78-78-77/029/2014-497

Регистратор

(Подпись)

(Ф.И.О.)

Заявитель
в
заполненном
пакете
посту

Ф.И.О. заявителя

Заявитель

И.о.

15.08.2014

"НА НЕВСКОГО РАЙОНА СПб" ОТДЕЛ ВСЕЛЕНИЯ И РЕГИСТРАЦИИ ПОМЕЩЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

Форма

СПРАВКА О ХАРАКТЕРИСТИКЕ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Задано пр. БЫКОВ СТАНИСЛАВ РЕНАТОВИЧ 30/07/1987 г.р.

Жилое помещение по адресу: г.Санкт-Петербург, ул. Дыбенко дом 12 корп.1 кв.518

Характеристика дома

год постройки:	1976	всего этажей:	3
год посл. [план] кап. ремонта:		этажей в подъезде:	4
материал стен:	ПАНЕЛЬНЫЙ	низ окон 1 эт. от тротуара (м):	
ограждение:	ЦЕНТРАЛЬНОЕ		

Характеристика квартиры

номер квартиры:	1	общая площадь квартиры (кв.м):	79.20
количество комнат:	4	площадь жилых помещений (кв.м):	54.80
количество кухонь:	1	площадь лоджий, балконов	
располож. кухни:	В ОТД. ПОМЕЩЕНИИ	и др. (с коэффиц.) (кв.м):	3.20
располож. кухни:	СВЕТЛАЯ	площадь МОП без кухни (кв.м):	13.50
площадь кухни(кухонь) (кв.м):	9.30		

Удобства

есть	горячая вода:	79
есть	высота помещений:	2.57
количество санузлов:	плита:	ГАЗОВАЯ
изолиров.	телефон:	(000)-589-97-77

ХАРАКТЕРИСТИКА ЗАНИМАЕМЫХ КОМНАТ

номер комнаты	площадь/планировка (кв.м)	форма	вход в комнату	балкон, лоджия и др. вид, площадь (кв.м)	примечание
	17.40 (СУТУВ, СМЕЖ)		ИЗ КОРИДОРА	НЕТ	ДОЛЖНАЯ СОВСТ.
	12.20 (СУТУВ, СМЕЖ)		ИЗ КОМНАТЫ	ЛОДЖИЯ	ДОЛЖНАЯ СОВСТ.
ИТОГО:	29.60			ИТОГО:	3.20

СВЕДЕНИЯ О ПРОЖИВАЮЩИХ/СОБСТВЕННИКАХ

Ф.И.О. собственника/наснимателя	человек	комн.	площадь	Принадлежность
	всего	рег.		
БЫКОВ СТАНИСЛАВ РЕНАТОВИЧ	3	3	2	ДОЛЖНАЯ СОВСТ.
БЫКОВА АННА ЕВГЕНЬЕВНА	1	1	1	ДОЛЖНАЯ СОВСТ.
Санкт-Петербург "Городская поликлиника №94 Нев	1	1	1	ГОС. Ф. КОММ-НАРМ.
ИТОГО:	5	3	4	54.80
Состав семьи: наснимателей - 1; собственников - 3				

Дополнительные сведения о гражданах и/или жилом помещении:
распоряжение Адм.Невского Р-на №2891-р от 13.11.2015 о включении ж/п в
регистрацию кандидатов на предоставление лицу по дог. аренды ком.№ 15,10

Справка выдана для представления:

Приложение 4. Копии выписок из реестра саморегулируемой организации оценщиков, квалификационных аттестатов и страховых полисов

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 000140-2

« 19 » сентября 2017 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан

Мизикову Дмитрию Юрьевичу

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

от « 19 » сентября 2017 г. № 9

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 19 » сентября 2020 г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 000141-1

« 19 » сентября 2017 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Мизикову Дмитрию Юрьевичу

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

от « 19 » сентября 2017 г. № 9

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 19 » сентября 2020 г.

