

РОСЛЕКС
Центр оценки

КОПИЯ

ОТЧЕТ № 34/17 ОБ ОЦЕНКЕ

**Рыночной и Ликвидационной стоимости
двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу:
г. Санкт-Петербург, ул. Передовиков, д. 33 к.1, кв. 400**

Дата оценки: 19.09.2017 г.

Дата составления отчета: 21.09.2017 г.

Заказчик:

Юдин Сергей Аркадьевич

паспорт 4002 № 703039

выдан 11 ОМ милиции Фрунзенского района

г. Санкт-Петербурга 20.09.2002 г.

Исполнитель:

ООО «Центр оценки «РОСЛЕКС»

ИНН 4703088856

190031, Санкт-Петербург,

Спасский переулок, д.14/35, офис 514

**Санкт - Петербург
2017 г.**

Приложение № 1

к Договору № 34/17 от 18.09.2017 года

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

1. Основание для выполнения работ: На основании Договора № 34/17 от 18.09.2017 года ЗАКАЗЧИК поручает, а ИСПОЛНИТЕЛЬ выполняет работу по определению рыночной и ликвидационной стоимости двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу: Санкт-Петербург, ул. Передовиков, д. 33 к.1, кв. 400.

2. Характеристика объекта оценки:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Общая площадь квартиры кв. м	Состояние
1	Двухкомнатная квартиры	54,7	Год постройки 1980. Находится в проведения ремонта

3. Существующие и оцениваемые права: Право собственности.

4. Правообладатель: Чернышова Наталья Валентиновна паспорт 4004 № 121869 выдан 26 ОМ Красногвардейского района Санкт-Петербурга 30.06.2003 г.;

4. Цель оценки: определение рыночной и ликвидационной стоимости двухкомнатной квартиры.

5. Вид определяемой стоимости: Рыночная и Ликвидационная;

6. Дата оценки: 19.09.2017 года;

7. Срок исполнения: с 19.09.2017 г. по 21.09.2017 года;

8. Использование оценки: предполагается, что результаты настоящей оценки будут использованы для установления первоначальной стоимости на торгах в рамках исполнительного производства.

8. Рыночный / вынужденный срок экспозиции объекта: 3 / 2 месяца;

9. Условия продажи: реализация на публичных торгах;

9. Допущения и ограничения: Оценка рыночной стоимости производится исходя из предположения, что оцениваемое имущество не заложено, не обременено обязательствами и правами третьих лиц. При расчете стоимости не рассматриваются наличие или отсутствия незаконных перепланировок в квартире без проведения осмотра на основании данных предоставленных Заказчиком.

10. Форма отчета: письменный отчет об оценке объекта, указанного в п.2 настоящего задания на оценку.

11. Количество экземпляров отчета: отчет об оценке составляется в 1-м экземпляре и передается ЗАКАЗЧИКУ. Отчет в электронном виде не передается.

Заказчик:

Юдин Сергей Аркадьевич
паспорт 4002 № 703039
выдан 11 ОМ милиции
Фрунзенского района
г. Санкт-Петербурга
20.09.2002 г.

Физическое лицо

/Юдин С.А./

Исполнитель:

ООО «Центр оценки «РОСЛЕКС»
ИНН/КПП 4703088856 / 783801001
ОГРН 1064703072917,
дата присвоения 21.08.2006 г.
адрес: 190031, Санкт-Петербург,
Спасский переулок, д. 14/35 оф. 514
р/с 40702810800040002255
к/с 30101810900000000761 БИК 044030761
СПб филиал АКБ «ЛАНТА-БАНК» (АО)
Генеральный директор

/Присяжнюк О.Н./



✉ Россия, 190068, Санкт-Петербург
Спасский пер. дом 14/35 Б/Ц «На Сенной» оф. 514
☎ 457-08-30; 961-06-31
E-mail: oценка_roslex@mail.ru
www.roslex-ocenka.ru

г-ну Юдину С.А.

Уважаемый Сергей Аркадьевич!

На основании Договора 34/17 от 18.09.2017 года заключенного между Вами (Заказчиком) и ООО «Центр оценки «РОСЛЕКС» (Исполнителем) выполнена работа по определению Рыночной и Ликвидационной стоимости двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу: Санкт-Петербург, ул. Передовиков, д. 33 к.1, кв. 400. Данные о результатах оценки приведены в настоящем отчете.

Оценка проведена в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.98 г. и Федеральными Стандартами оценки:

- ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» Приказ Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 г.; - ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости» Приказ Минэкономразвития № 298 от 20.05.2015г.; - ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке» Приказ Минэкономразвития № 299 от 20.05.2015г.; - ФСО № 7 «Оценка недвижимости» Приказ Минэкономразвития № 611 от 25.09.2014 г.; - ФСО № 12 «Определение ликвидационной стоимости» Приказ Минэкономразвития № 721 от 17.11.2016 г.

Ни одна из частей настоящего отчета не может трактоваться отдельно, а только в связи с его полным текстом, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Для определения рыночной стоимости Объекта оценки в рамках настоящего Отчета использован сравнительный подход. Обоснования отказов от применения доходного и затратного подходов приведены в соответствующих разделах Отчета.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод:

**Рыночная стоимость двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу:
Санкт-Петербург, ул. Передовиков, д. 33 к.1, кв. 400, по состоянию на 19.09.2017
года, с учетом округления составляет:
4 782 000 (Четыре миллиона семьсот восемьдесят две тысячи) рублей**

В соответствии с Федеральным Стандартом оценки ФСО №12 от 25.09.2014 г в рамках исполнительного производства подлежит определению Ликвидационная стоимость. Данный вид стоимости в рамках данной работы является рекомендуемой для установления минимальной начальной цены для проведения публичных торгов.

**Ликвидационная стоимость двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу:
Санкт-Петербург, ул. Передовиков, д. 33 к.1, кв. 400, по состоянию на 19.09.2017
года, с учетом округления составляет:
3 600 000 (Три миллиона шестьсот тысяч) рублей**

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по данному отчету, пожалуйста, обращайтесь за пояснениями по т. (911) 981-75-30.

С уважением,

Генеральный директор ООО «Центр оценки «РОСЛЕКС»

Присяжнюк Олег Николаевич



СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	5
1.1. Основание для проведения работ по оценке и сведения об Исполнителе	5
1.2. Краткое изложение основных фактов и выводов.....	7
1.3. Основные допущения и ограничения	8
1.4. Определение оцениваемой стоимости.....	9
1.5. Этапы проведения оценки.....	11
2. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ МИКРОРАЙОНА	13
3. ОБЩИЕ ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА.....	18
4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	21
5. ОБОСНОВАНИЕ РЫНОЧНОГО СРОКА ЭКСПОЗИЦИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	22
6. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	24
6.1. Краткий обзор подходов к определению стоимости.....	24
6.2. Обоснование использования подходов к оценке	25
6.3. Анализ применимости использования подходов к оценке	25
6.4. Расчет рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода	27
7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	42
8. РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ.....	43
9. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ	46
10. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	47
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ.....	48
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА	55

1. Основные положения

1.1. Основание для проведения работ по оценке и сведения об Исполнителе

Исполнитель – ООО «Центр оценки «РОСЛЕКС» получил заказ от физического лица Юдина Сергея Аркадьевича, паспорт 4002 № 703039 выдан 11 ОМ милиции Фрунзенского района г. Санкт-Петербурга 20.09.2002 г, на определение рыночной и ликвидационной стоимости двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу: Санкт-Петербург, ул. Передовиков, д. 33 к.1, кв. 400. Далее по тексту указанное имущество может упоминаться как «Объект оценки».

Основанием для выполнения работ по оценке является Договор № 34/17 от 18.09.2017 года между Юдиным Сергеем Аркадьевичем (Заказчиком) и ООО «Центр оценки «РОСЛЕКС» (Исполнителем).

Информация о Заказчике

Физическое лицо:

Юдин Сергей Аркадьевич

паспорт 4002 № 703039

выдан 11 ОМ милиции Фрунзенского района

г. Санкт-Петербурга 20.09.2002 г.

Информация об оценочной компании:

Адрес и реквизиты:

ООО «Центр оценки «РОСЛЕКС»

ИНН/КПП 4703088856 / 783801001

ОГРН 1064703072917,

дата присвоения 21.08.2006 г.

адрес: 190031, Санкт-Петербург,

Спасский переулок, д. 14/35 оф. 514

р/с 40702810800040002255

к/с 30101810900000000761 БИК 044030761

СПБ Филиал АКБ «ЛАНТА-БАНК» (АО)

Ответственность юридического лица ООО «Центр оценки «РОСЛЕКС» застрахована Страховым акционерным обществом ВСК, в соответствии с договором страхования. Полис № 1618НВ40W6304. Срок действия по 09 января 2018 года. Страховая сумма 20 000 000 рублей.

Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие ущерба Заказчику, заключившего договор на проведения оценки и (или) третьим лицам.

Сведения об оценщике, заключивших трудовой договор с Исполнителем работ по договору, который будет производить оценку:

Присяжнюк Олег Николаевич, является членом Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (Сокращенное наименование Ассоциации: СРО Ассоциация оценщиков «СПО»), включен в реестр оценщиков 20 ноября 2009 года (Номер в федеральном реестре 0009, регистрационный номер 0213). Местонахождение СРО: 190000, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, оф. 101.

Ответственность оценщика застрахована Страховым акционерным обществом ВСК, в соответствии с договором страхования. Полис № 1618НВ40W6305. Срок действия по 26 января 2018 года.

Страховая сумма: 3 000 000 (Три миллиона) рублей.

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

Действия страхового полиса (договора) распространяется на ответственность Страхователя на факт причинения ущерба действиями или бездействием Страхователя в связи с осуществлением Страхователем оценочной деятельности в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба. Стаж работы оценщиком с 2007 года.

Работает в ООО «Центр оценки «РОСЛЕКС» на основании трудового договора от 31.12.2008 г. Диплом ПП № 010475, выдан 03.03.2007 года Государственным Образовательным Учреждением «Санкт-Петербургский институт дополнительного профессионального образования службы занятости».

Свидетельство о повышении квалификации по специализации «Оценочная деятельность» регистрационный номер 6753 выданный Санкт-Петербургским государственным инженерно-экономическим университетом в 2013 году.

Сведения о прочих привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета специалистах:

Прочие специалисты и организации к проведению оценки не привлекались.

1.2. Краткое изложение основных фактов и выводов

Таблица 1

Номер отчета об оценке	№ 34/17
Основание для проведения оценки	Договор № 34/17 от 18.09.2017 года
Объект оценки	Двухкомнатная квартира, расположенная по адресу: Санкт-Петербург, ул. Передовиков, д. 33 к.1, кв. 400
Правообладатель	Чернышова Наталья Валентиновна паспорт 4004 № 121869 выдан 26 ОМ Красногвардейского района Санкт-Петербурга 30.06.2003 г.
Заказчик	Юдин Сергей Аркадьевич паспорт 4002 № 703039 выдан 11 ОМ милиции Фрунзенского района г. Санкт-Петербурга 20.09.2002 г.
Местоположение объекта оценки	Санкт-Петербург, ул. Передовиков, д. 33 к.1, кв. 400
Нормативная база оценки	Федеральный закон №135-ФЗ от 29 июля 1998г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Применяемые стандарты оценки:	Федеральные стандарты оценки - ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» Приказ Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 г.; - ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости» Приказ Минэкономразвития № 298 от 20.05.2015г.; - ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке» Приказ Минэкономразвития № 299 от 20.05.2015г.; - ФСО № 7 «Оценка недвижимости» Приказ Минэкономразвития № 611 от 25.09.2014 г.; - ФСО № 12 «Определение ликвидационной стоимости» Приказ Минэкономразвития № 721 от 17.11 2016 г.;
Цель оценки	Определение рыночной и ликвидационной стоимости
Использование оценки	Предполагается, что результаты настоящей оценки будут использованы для установления первоначальной стоимости на торгах в рамках исполнительного производства
Виды определяемой стоимости	Рыночная стоимость и Ликвидационная стоимость
Дата проведения оценки	19.09.2017 г.
Дата определения стоимости (период)	с 19.09.2017 г. по 21.09.2017 г.
Дата составления отчета	21.09.2017
Характеристика объектов	
Существующие права	Право собственности
Оцениваемые права	Право собственности
Обременения	Отсутствуют
Наличие/отсутствие препятствий к проведению оценки	Обстоятельства, препятствующие в соответствии с федеральным законодательством поведению оценки, отсутствуют
Результаты расчета	
Наилучшее и наиболее эффективное использование объекта оценки	Использование объекта оценки по своему функциональному назначению
Результат полученный в рамках Сравнительного подхода	4 782 366
Результат полученный в рамках Затратного подхода	Обоснованно не применялся
Результат полученный в рамках Доходного подхода	Обоснованно не применялся
Рыночная стоимость объекта оценки, округлено, руб.:	4 782 000
Ликвидационная стоимость объекта оценки, округлено, руб.:	3 600 000
Ограничения и пределы применения полученного результата	Полученный результат может применяться исключительно с учетом задачи оценки в течение шести месяцев с даты составления настоящего отчета

1.3. Основные допущения и ограничения

Следующие допущения и ограничения являются неотъемлемой частью данного отчета.

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и в указанных в нем целях.
2. Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности, включая сервитуты и иные обременения. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или обременений, кроме оговоренных в отчете.
3. Размер квартиры приведен по данным документации представленной Заказчиком, уточнений, специальных измерений Оценщики не производили.
4. Оценщики не несут ответственности ни за наличие скрытых факторов, которые могут оказать влияние на стоимость объекта, ни за необходимость выявления таковых. В частности, это касается возможного содержания экологически вредных веществ в грунте земельного участка, или в использованных при строительстве улучшений строительных материалах.
5. Предполагается, что собственник оцениваемого объекта рационально и компетентно управляют принадлежащей ему собственностью.
6. Сведения, полученные Оценщиками и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако Оценщики не могут гарантировать абсолютную точность информации, поэтому в тех случаях, когда это необходимо, указывается источник информации.
7. Ни Заказчик, ни Оценщики не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Разглашение содержания настоящего отчета возможно только после предварительного письменного согласования.
8. От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
9. Мнение Оценщиков относительно рыночной и ликвидационной стоимости объекта оценки действительно на дату оценки. Оценщики не принимают на себя никакой ответственности за изменение политических, административных, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта.
10. Настоящий отчет содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно вероятной минимальной цены продажи объекта оценки на торгах и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке именно по этой цене.
11. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой, если с даты составления отчета об оценке, до даты совершения сделки с объектами оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
12. Оценка рыночной стоимости производится исходя из предположения, что оцениваемое имущество не заложено, не обременено обязательствами и правами третьих лиц. Согласно задания на оценку при определении стоимости объекта оценки не

рассматриваются наличие или отсутствия незаконных перепланировок в квартире. Предполагается что объект оценки соответствует данным и характеристикам, отраженным в техническом паспорте объекта.

1.4. Определение оцениваемой стоимости

В соответствии с Договором № 34/17 от 18.09.2017 года заключенного между Юдиным Сергеем Аркадьевичем (Заказчиком) и ООО «Центр оценки «РОСЛЕКС» (Исполнителем), целью настоящей работы является определение рыночной и ликвидационной стоимости двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу: Санкт-Петербург, ул. Передовиков, д. 33 к.1, кв. 400, общей площадью 33,1 кв. м.

В статье 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. (с последующими изменениями и дополнениями) дается следующее определение рыночной стоимости:

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

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

Аналогичное определение рыночной стоимости приводится в п. 6 «Стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», утвержденном Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. N 255.

Статья 209 главы 13 части 1 Гражданского кодекса Российской Федерации, (принят Государственной Думой 21 октября 1994 года) определяет **содержание права собственности** следующим образом:

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.
2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным

правовым актам, не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц. В том числе, собственник вправе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставляя за собой право владения, пользования и распоряжения имуществом, а также отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

3. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом, осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

4. Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.

Рыночная стоимость имущества может быть определена при наличии следующих условий:

- рынок является конкурентным и предоставляет достаточный выбор имущества для взаимодействия большого числа покупателей и продавцов;
- покупатель и продавец свободны, независимы друг от друга, хорошо информированы о предмете сделки и действуют только в целях максимального удовлетворения собственных интересов – увеличить доход или полнее удовлетворить потребности;
- имущество обращается или продается за разумный интервал времени, обеспечивающий его доступность всем потенциальным покупателям;
- оплата сделки производится деньгами или денежным эквивалентом, при этом покупатель и продавец используют типичные финансовые условия, принятые на рынке».

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

Этот вид стоимости всегда меньше рыночной оценки. Условием появления ликвидационной стоимости является наличие чрезвычайных обстоятельств, которые влияют на изменение нормальной рыночной ситуации.

Факторы, влияющие на ликвидационную стоимость

- o Срок экспозиции. Существует прямая зависимость между стоимостью ликвидации и сроком продажи - чем он ниже, тем ниже стоимость. Срок экспозиции зависит от многих факторов: тип недвижимости, исходная стоимость реализации, уровень спроса и т.д.
- o Общая экономическая ситуация на рынке.

- Степень привлекательности объекта для рынка. Привлекательность объекта определяется его индивидуальными характеристиками и зависит от спроса на конкретный тип объектов.
- Субъективные факторы.

1.5. Этапы проведения оценки¹

Оценка рыночной стоимости рассматриваемого объекта включает в себя следующие этапы:

1. Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки

С целью установления количественных и качественных характеристик оцениваемого объекта Оценщики ознакомились с документами по объекту оценки предоставленными Заказчиком данной работы и перечисленными ниже:

- Свидетельство о государственной регистрации права собственности серия 78-АА № 744130 от 24.01.2006 г.
- Паспорт на квартиру от 20.06.2005 г.
- План квартиры;

2. Анализ рынка, к которому относится объект оценки

На этом этапе были собраны и проанализированы данные, характеризующие экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта оценки в масштабах страны, города, района и микрорайона его расположения. Кроме того, была собрана и проанализирована специальная информация, в том числе ценовая, относящаяся как к объекту оценки, так и к объектам аналогам. Сбор данных осуществлялся путем изучения публикаций в специальных изданиях, консультаций с сотрудниками агентств недвижимости, коллегами-оценщиками и т.д.

Общие данные

Таблица 2

Данные	Источник информации
Обзор рынка недвижимости	Интернет сайт: bn.ru
Рыночная информация:	Интернет сайт: http://www.emls.ru/ Агентства по недвижимости

3. Анализ наиболее эффективного использования

Понятие "Наиболее эффективное использование" подразумевает такое использование, которое из всех физически осуществимых, юридически допустимых, финансово оправданных видов использования обеспечивает объекту оценки максимально высокую рыночную стоимость на дату оценки. Анализ наиболее эффективного использования оцениваемого

¹Настоящий раздел отчета подготовлен в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО-3)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России 20 мая 2015 года №299.

объекта производился на основе информации, полученной в ходе анализа рынка, с учетом характеристик объекта оценки, его местоположения и существующих ограничений.

4. Выбор методов оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. Применение подхода к оценке зависит от наличия достаточного количества рыночной информации.

5. Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки

Использование различных подходов приводит, как правило, к получению различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, итоговая величина стоимости объекта оценки устанавливается исходя из того, какой подход в большей, а какой в меньшей степени отражает рыночную стоимость оцениваемого объекта.

6. Составление и передача Заказчику отчета об оценке

На данном этапе обобщается информация, полученная на предыдущих этапах, и излагается в виде письменного отчета.

2. Идентификация объекта оценки и кратное описание микрорайона

Дом, в котором расположена оцениваемая двухкомнатная квартира площадью 54,7 кв. м., расположен по адресу: Санкт-Петербург, ул. Передовиков, д. 33 к.1, кв. 400 является многоквартирным 9-14 этажным жилым домом, расположенный в Красногвардейском районе города Санкт-Петербург.



Ближайшими станциями метро являются Ладожская - 2,5 км
Проспект Большевиков - 3,6 км
Новочеркасская - 3,7 км
Транспортная доступность характеризуется как хорошая.

Рисунок 1 Локальное местоположение объекта оценки

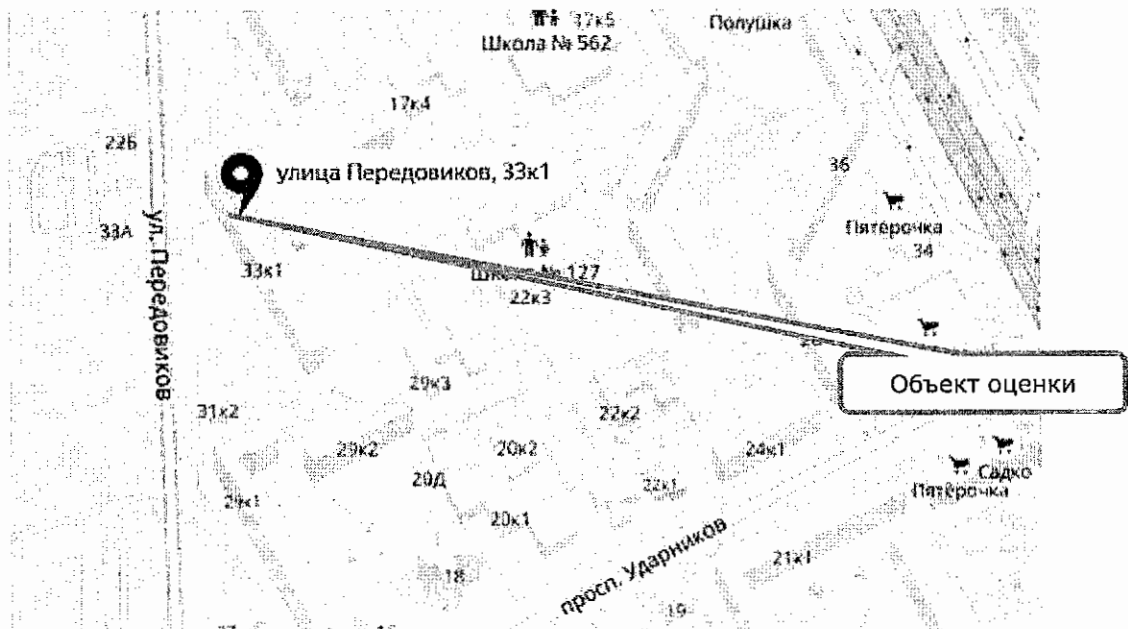


Рисунок 2 Местоположение объекта оценки на карте города Санкт-Петербург



Красногвардейский район расположен в северо-восточной части Петербурга, на правом берегу Невы, граничит с Калининским, Невским и Центральным районами города, а также Всеволожским районом Ленинградской области.

Красногвардейский – самый молодой район Петербурга, он был выделен из состава Калининского района Ленинграда в 1973 году. Но в то же время, это территория с богатой историей: стратегически важная береговая линия Невы в месте впадения в нее реки Охты была местом постоянных военных конфликтов между шведами и новгородцами и неоднократно переходила из рук в руки.

В XVII веке вокруг Охтинского мыса разрастался шведский город с крепостью Ниеншанц, но с момента основания Петербурга территория нынешнего Красногвардейского района начала развиваться как промышленная окраина – здесь строились в первую очередь пороховые и кирпичные заводы.

В настоящее время в районе имеются и промышленные объекты, и крупные жилые массивы. Население Красногвардейского района составляет 340 тыс. человек, территория поделена на пять муниципальных округов, имеющих разный по качеству и периодам постройки жилфонд.

Жилые массивы Красногвардейского района имеют удобную дорожную сеть, поэтому из них за 20-25 минут можно доехать до центра города. Но в часы пик выезды из района в центральную часть города затруднены. При этом станций метро в районе всего две – «Новочеркасская» и «Ладожская», причем обе являют собой туго стянутые транспортные узлы, где сходятся маршруты муниципального и коммерческого транспорта, доставляющего горожан к жилым кварталам.

Экспликация помещений согласно данных технического паспорта

№ п/п	№ по плану	Наименование части помещения	Общая площадь квартиры, кв. м (по 01.03.05 - площадь квартиры)	В т.ч. площадь, кв. м		Кроме того, приведенная площадь лоджий, балконов, веранд, террас	Примечание
				Жилая	Вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	Комната	17,3	17,3		0,7	балкон
2	2	Комната	13,6	13,6			
3	3	Кухня	8,1		8,1		
4	4	Ванная	2,2		2,2		
5	5	Туалет	1,2		1,2		
6	6	Кладовая	0,6		0,6		
7	7	Коридор	9,8		9,8		
8	8	Кладовая	0,9		0,9		
9	9	Шкаф	0,5		0,5		
10	10	Шкаф	0,5		0,5		
Итого :			54,7	30,9	23,8	0,7	

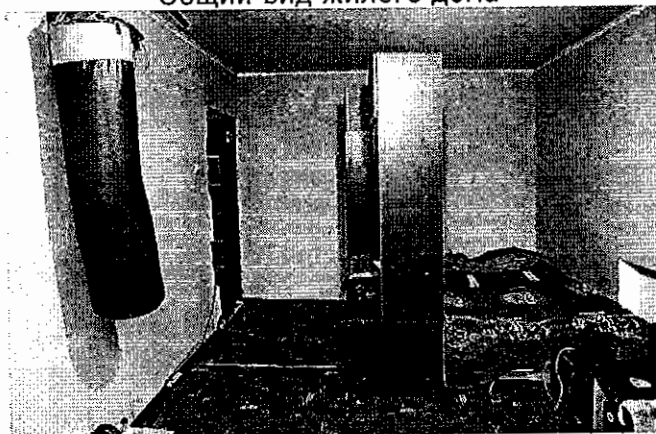
Фотографии объекта оценки.



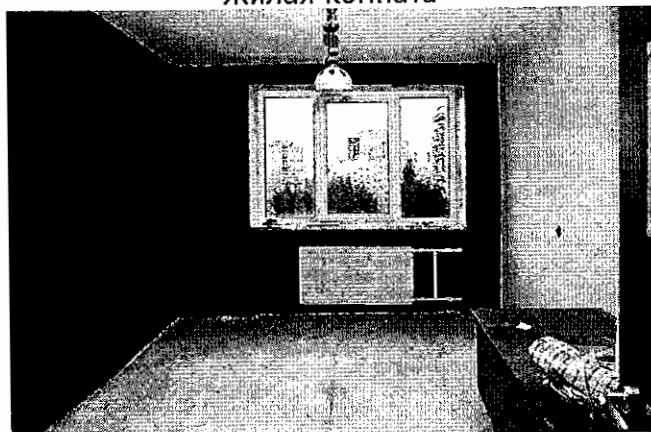
Общий вид жилого дома



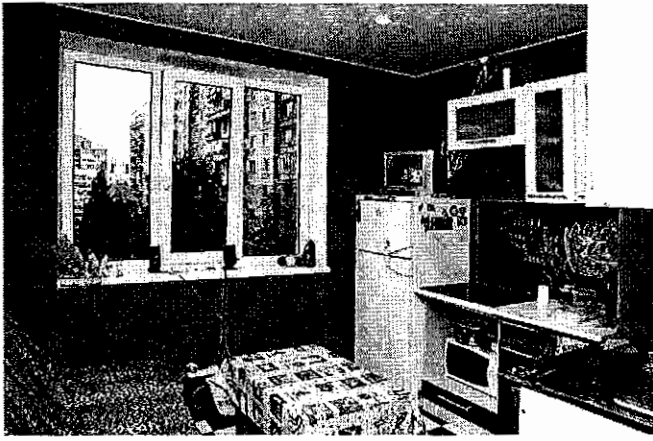
Жилая комната



Жилая комната



Жилая комната



Кухня



Кухня, санузел

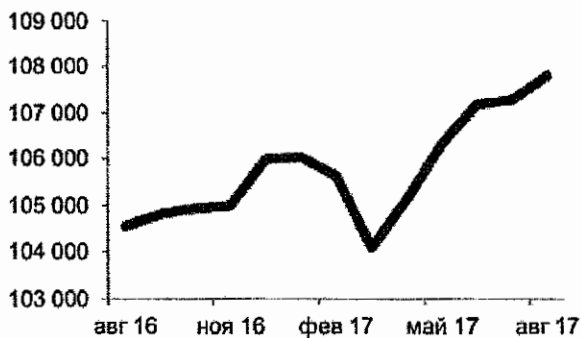


Вход в квартиру

3. Общие тенденции рынка недвижимости Санкт-Петербурга

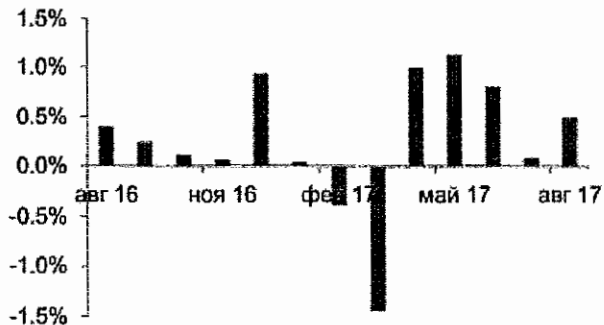
За минувший месяц изменение средней цены предложения на вторичном рынке квартир Санкт Петербурга в рублевом эквиваленте составило 0,5%, это 521 руб. с кв. м. Показатель средней цены предложения в августе 2017 года составил 107,8 тыс. руб. за кв. м.

Цена, руб./кв. м



По данным Центра Исследований и Аналитики Группы Компаний «Бюроетем. Недвижимость»

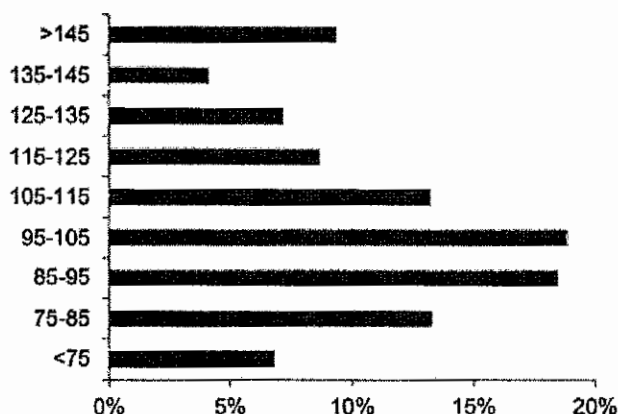
Изменение цены, % к предыдущему месяцу



По данным Центра Исследований и Аналитики Группы Компаний «Бюроетем. Недвижимость»

Доля объектов, цена которых меньше 85 тыс. руб. за кв. м, составила в августе 2017 года 20,1% от общего объема предложения квартир. Большую долю рынка занимает диапазон цены от 85 до 105 тыс. руб. за кв. м, это 37,3% от объема выставленных на продажу квартир. Диапазон стоимости квадратного метра от 105 до 125 тыс. руб. занимает 21,9%. Доля дорогих объектов, цена которых превышает 125 тыс. руб. за кв. м, составляет 20,7% от всего предложения.

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

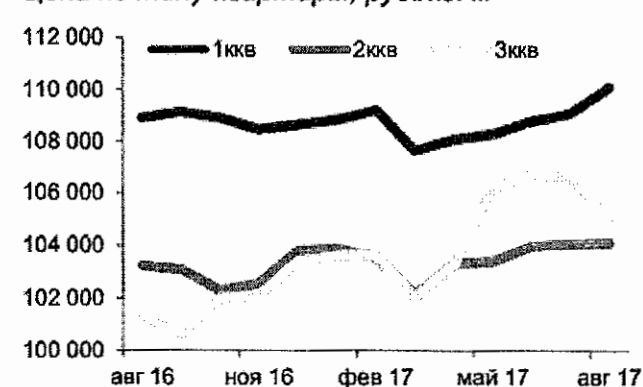


По данным Центра Исследований и Аналитики Группы Компаний «Бюроетем. Недвижимость»

Тыс. руб./кв. м	Июль 2017	Август 2017
<75	7.2%	6.8%
75-85	14.4%	13.3%
85-95	19.4%	18.5%
95-105	19.7%	18.8%
105-115	13.2%	13.2%
115-125	8.4%	8.7%
125-135	6.9%	7.2%
135-145	3.5%	4.1%
>145	7.2%	9.4%

В среднем по вторичному рынку цена предложения на однокомнатные квартиры повысилась за минувший месяц на 0,9%, на двухкомнатные повысилась на 0,1%. Трехкомнатные квартиры подешевели на 1,4%. Средние цены предложения на конец августа 2017 года составили на студии и однокомнатные квартиры 4,1 млн руб., на двухкомнатные – 6,2 млн руб., на трехкомнатные – 8,7 млн руб.

Цена по типу квартиры, руб./кв. м



По данным Центра Исследований и Аналитики Группы Компаний «БЕСТИЭМ» Подписи: И.И.И.

	Цена	Июль 2017	Август 2017	Изменение за месяц
Студии и 1кв	тыс. руб.	4 067	4 026	
	руб./кв. м	109 080	110 102	0.94%
2кв	тыс. руб.	6 155	6 178	
	руб./кв. м	104 080	104 146	0.06%
3кв	тыс. руб.	9 440	8 741	
	руб./кв. м	106 641	105 125	-1.42%
4кв	тыс. руб.	13 615	12 334	
	руб./кв. м	113 032	110 767	-2.00%

Самое дорогое жилье предлагается в Центральном, Петроградском, Василеостровском, Адмиралтейском и Московском районах. Средняя цена в этих районах в августе 2017 года – от 115,8 тыс. до 166,6 тыс. руб. за кв. м. Самые дешевые квартиры – в Красносельском и Невском районах Петербурга, квадрат жилья в них стоит в среднем от 82,7 тыс. до 100,7 тыс. руб., в зависимости от типа квартиры и типа дома.

Район	Студии и однокомнатные квартиры				Двухкомнатные квартиры			
	Цена, руб./кв. м		Изменение за месяц		Цена, руб./кв. м		Изменение за месяц	
	июль 2017	август 2017	руб./кв. м	%	июль 2017	август 2017	руб./кв. м	%
Адмиралтейский	130 737	134 820	4 084	3.1%	123 559	122 166	-1 392	-1.1%
Василеостровский	125 524	127 185	1 661	1.3%	121 100	123 496	2 396	2.0%
Выборгский	102 153	102 740	587	0.6%	103 675	104 440	765	0.7%
Калининский	104 567	104 760	193	0.2%	92 743	95 485	2 743	3.0%
Кировский	103 118	103 100	-17	0.0%	94 329	97 325	2 997	3.2%
Красногвардейский	98 346	100 919	2 573	2.6%	90 697	93 401	2 704	3.0%
Красносельский	97 189	99 883	2 694	2.8%	87 229	90 336	3 107	3.6%
Московский	119 660	121 187	1 527	1.3%	112 269	115 831	3 562	3.2%
Невский	98 720	100 682	1 962	2.0%	89 191	91 447	2 256	2.5%
Петроградский	164 422	166 602	2 179	1.3%	157 599	155 404	-2 194	-1.4%
Приморский	110 855	112 767	1 912	1.7%	110 342	112 248	1 906	1.7%
Фрунзенский	104 785	106 151	1 366	1.3%	95 893	98 830	2 937	3.1%
Центральный	136 808	137 839	1 030	0.8%	132 530	132 922	392	0.3%

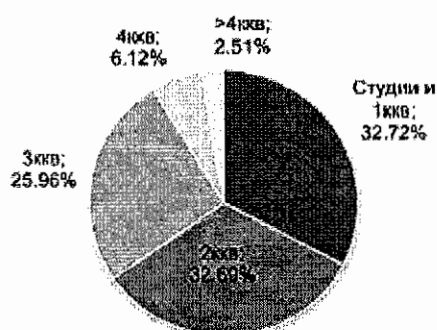
В структуре предложения на вторичном рынке квартир преобладают студии и одно- и двухкомнатные квартиры, они составили 65,4% рынка, трехкомнатные – 26,0%, многокомнатные – 8,6% от общего объема. В предложении с разбивкой по типу дома преобладают кирпичные и кирпично-монолитные дома, в сумме их доля составляет 56,3%. Также наибольший объем в структуре предложения занимают панельные дома старой постройки – 18,3% от всего рынка. Меньший процент приходится на квартиры в домах типа «сталинка».

Структура по типам домов, % от общего объема



По данным Центра исследований и аналитики Группы компаний «Сбербанк России»

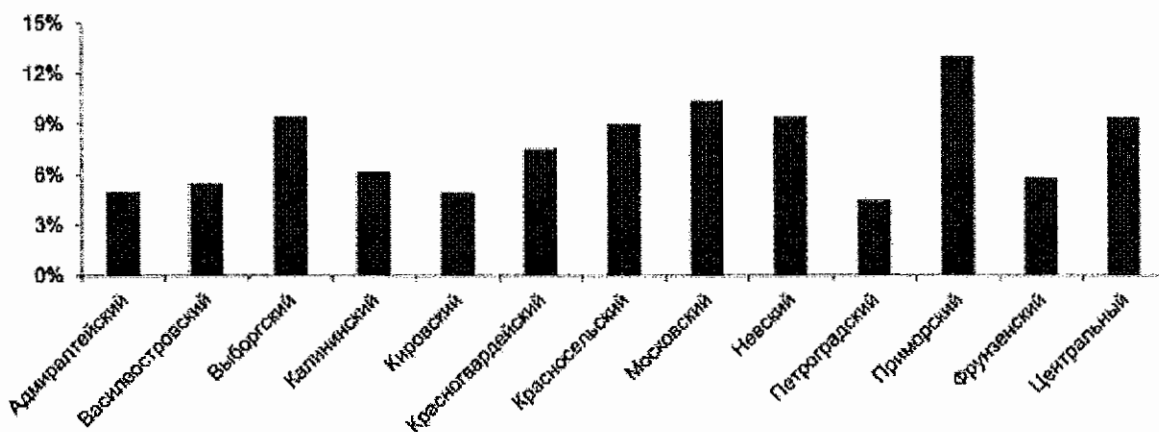
Структура по типам квартир, % от общего объема



По данным Центра исследований и аналитики Группы компаний «Сбербанк России»

В структуре предложения по районам на конец августа лидирующие позиции занимают Приморский, Московский и Выборгский районы Петербурга – 13,1%, 10,4% и 9,5% соответственно от всего объема рынка вторичных квартир. Минимальную долю составляет предложение в Петроградском районе – 4,5% от общего объема выставленных на продажу квартир.

Структура по районам, % от общего объема



По данным Центра исследований и аналитики Группы компаний «Сбербанк России»

Данный индикатор (ниже) показывает динамику и текущий средний уровень цен предложения на вторичном рынке, рынке строящегося жилья и рынке аренды квартир в Красногвардейском районе Санкт-Петербурга.

28.07.2017

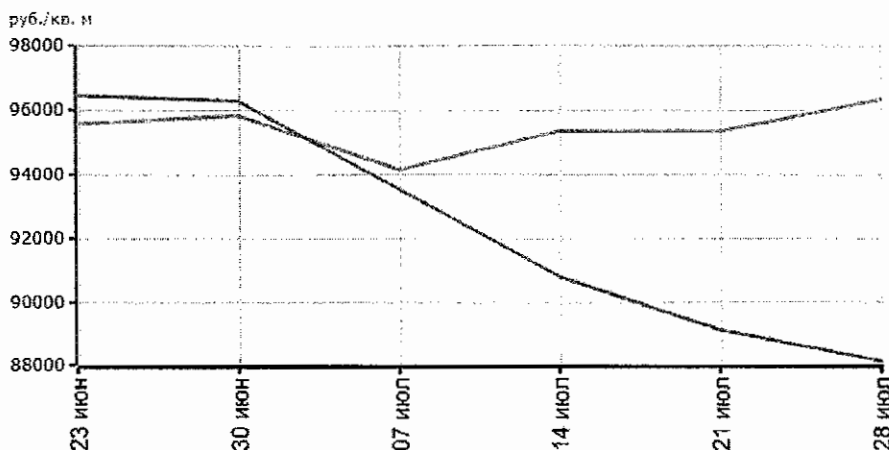


Рисунок 3 Текущие цены на рынке вторичного жилья Красногвардейского района

Тип квартиры:	однокомнатные квартиры	двухкомнатные квартиры	трехкомнатные квартиры
Средняя цена кв. м, рублей	97874.2	91561.7	96761.9
Средняя цена квартиры, тыс рублей:	3505.8	4935.2	7354.7

4. Анализ наиболее эффективного использования

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой анализа стоимости.

Как и стоимость, наиболее эффективное использование отражает мнение оценщика, 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 обязательном условии физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта выделяются 4 основных критерия анализа.

Юридическая правомочность, допустимость с точки зрения действующего законодательства - характер предполагаемого использования, который 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.

Юридически правомочные и физически возможные способы использования объекта анализируются с целью определения того, какие из них способны дать отдачу, превышающую суммарные затраты на операционные (эксплуатационные) расходы, финансовые издержки и амортизацию основного капитала. Все способы использования, которые по расчетам будут отвечать поставленному условию, давая положительный доход с достаточной отдачей на вложенный капитал, рассматриваются как финансово приемлемые и оправданные.

По физической возможности и с точки зрения правомочности данный объект можно использовать по своему прямому назначению - как жилье, либо под коммерческие цели после перевода в нежилой фонд.

Правила перевода помещения в нежилое регламентируются в статьях 22-24 Жилищного кодекса РФ, а также в Постановлении Правительства Санкт-Петербурга от 31.08.2005 N 1272 "О переводе жилых помещений в нежилые и нежилые помещения в жилые", перевод в нежилые помещения частного жилищного фонда производится с согласования специальных межведомственных приемочных комиссий в соответствии с перечнем помещений, допустимых для перевода в нежилые, а именно:

- признанных непригодными для постоянного проживания актом межведомственной комиссии;
- расположенных на первом этаже зданий рядом с магистралями или на территории промышленных предприятий;
- расположенных над помещениями с избыточным теплогазовыделением;
- в строениях нежилого назначения;
- в мансардных помещениях, непригодных для постоянного проживания;
- на верхних этажах, начиная со второго, если все помещения нижних этажей данного подъезда являются нежилыми;
- расположенных на первом этаже и имеющих отдельный вход либо возможность оборудования изолированного входа.

Таким образом, с юридической точки зрения перевод оцениваемой квартиры в нежилой фонд невозможен. Оцениваемая квартира находится на 2 этаже 5 - этажного жилого дома.

Вывод: наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование по своему прямому назначению – т.е. под жилое, назначение.

5. Обоснование рыночного срока экспозиции объекта оценки

Срок экспозиции Объекта оценки - период времени с даты размещения предложения о продаже имущества на открытый рынок (публичная оферта) Объекта оценки, до даты совершения сделки с ним. Ликвидность является важнейшей характеристикой объекта имущества и характеризуется возможностью и скоростью обмена на денежные средства без потерь от первоначальной стоимости, в определенные временные сроки. Одним из основных параметров, влияющих на ликвидность, является принадлежность объекта к сегменту рынка и степени его развития. В каждом конкретном случае ликвидность зависит от индивидуальных характеристик имущества и особенностей развития местного (локального) рынка.

Существенными факторам, влияющими на ликвидность объекта недвижимости, являются:

- Местоположение,
- Физические характеристики объекта,
- Состояние рынка недвижимости в регионе.

При определении рыночного срока экспозиции (ликвидности) учтены следующие факторы оцениваемого имущества, перечень которых отражен в таблице ниже:

ФАКТОР	ЗАКЛЮЧЕНИЕ
Количество потенциальных потребителей в регионе	Количество потенциальных покупателей Объекта оценки можно охарактеризовать как «значительное». Оцениваемый объект используется под жилую функцию.
Полнота ценовой информации о данном имуществе	Ценовая информация представлена в открытых источниках. Имеется возможность получить представление о ценах продаж аналогичных объектов. Данная информация представлена в специализированных источниках Интернет-ресурсов, на сайтах агентств недвижимости, в периодических изданиях по продаже/аренде жилой недвижимости.
Наличие и количество организаций, предлагающих на продажу аналогичное имущество	В настоящее время существует возможность приобретения аналогичного имущества. В качестве продавцов выступают как правила агентства недвижимости.
Месторасположение рассматриваемого имущества	Объект оценки расположен в Красногвардейском районе, рядом с станцией метро Ладожская с включением объектов социального и коммерческого назначения. Транспортная доступность Объекта оценки характеризуется как хорошая.
Физические характеристики	Квартира обеспечена всеми видами инженерной инфраструктуры.
Состояние данного сегмента рынка недвижимости в регионе	Наблюдается спрос на квартиры в данном районе. Популярность его у покупателей обусловлена целым рядом факторов. В их числе: расположение рядом с станцией метро, развитая социальная инфраструктура, развитая транспортная система. В целом, прогнозы экспертов относительно состояния данного сегмента рынка оптимистические.

По результатам проведенного анализа основных факторов, влияющих на ликвидность Объекта оценки, а также по оценкам аналитиков, специалистов рынка недвижимости г. Санкт-Петербурга, можно предположить, что реализация объекта на открытом рынке с учетом текущей экономической ситуации, конъюнктуры целевого рынка и прогнозов социально-экономического развития на краткосрочный период, может составлять не более 6 месяцев. Среднерыночный срок экспозиции на дату оценки составляет 3 месяца.

6. Расчет рыночной стоимости

6.1. Краткий обзор подходов к определению стоимости

Определение рыночной стоимости производится с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок товаров в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1) и Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) установлены три подхода к оценке:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

В соответствии с действующими стандартами оценки, при наличии достаточного количества рыночной информации для оценки необходимо применять все три подхода. Невозможность или ограничения на применение какого-либо из них должны быть обоснованы в отчете об оценке. Использование различных подходов приводит, как правило, к получению различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная оценка стоимости устанавливается исходя из того, какой подход в большей, а какой в меньшей степени отражает реальную рыночную стоимость оцениваемого объекта.

В основе **затратного подхода** лежит принцип замещения, согласно которому благоразумный покупатель не заплатит за объект сумму большую, чем та, в которую, например, обойдется приобретение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству сооружения в приемлемые сроки, чтобы создать объект недвижимости равной полезности.

Сравнительный подход базируется на той предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках. Предполагается, что благоразумный покупатель не заплатит за продаваемый объект больше, чем стоит на рынке более дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами, которые были недавно проданы или предложены на продажу, с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга. Показателем рыночной стоимости оцениваемого объекта выступает цена, которую заплатит на свободном рынке типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект. Подход сравнительного анализа продаж наиболее эффективен в условиях, когда имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках купли-продажи или предложениях к продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом.

Стоимость объекта **доходным подходом** определяется капитализацией доходов, которые будут получены в будущем от аренды оцениваемого объекта.

6.2. Обоснование использования подходов к оценке

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

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

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания.

В рамках данного отчета, при определении рыночной стоимости Объектов оценки рассмотрен один подход – сравнительный. Отказ от применения затратного и доходного подхода приведен в соответствующих разделах отчета.

6.3. Анализ применимости использования подходов к оценке

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устаревания.

Объектом оценки является двухкомнатная квартира. Необходимое условие для использования затратного подхода – детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта недвижимости с последующим учётом износа оцениваемых объектов. Строительство одной отдельно взятой квартиры или комнаты в составе всего дома невозможно. Расчет стоимости встроенного помещения путем ее выделения из стоимости здания с земельным участком в целом связан с большой погрешностью вычислений, что может привести к искажению достоверной стоимости объекта. Действительно, расчёт стоимости строительства по «типовым» сметам, СНИПам и пр. с учётом всех реальных затрат, в том числе косвенных издержек и прибыли инвестора, определением совокупного износа здания в целом и выделением стоимости единицы площади квартиры неизбежно требует использования большого количества допущений и огрублений и обуславливает высокую вычислительную погрешность.

Таким образом, учитывая выше сказанное, Оценщик считает корректным отказаться от применения затратного подхода.

Доходный подход

Рынок типового жилья формируется на иных принципах, чем доходное вложение капитала – в основном в аренду сдаётся жилье, в котором по тем или иным причинам временно не проживают хозяева, а отношение стоимости недвижимости к величине годовой арендной ставки существенно (в 5-10 раз) ниже, чем при ином функциональном назначении (по этой причине пока отсутствуют предприниматели, вкладывающие деньги в типовое жилье с целью получения доходов от сдачи его в аренду). Поэтому анализ потока доходов от сдачи в аренду оцениваемой квартиры приведет к заведомо заниженной оценке стоимости объекта недвижимости. Кроме того, объект оценки находится в состоянии незаконченного ремонта, и сдача таких квартир в аренду не типична для данного сегмента рынка.

В результате, Оценщик посчитал целесообразным отказаться от применения доходного подхода.

Сравнительный подход

Сравнительный подход наиболее эффективен в условиях, когда имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках купли-продажи или предложениях продажи сопоставимых с оцениваемым объектом. Если подобная недвижимость на рынке продаж представлена единичными сделками, метод сравнения продаж не обеспечивает надежных результатов. Развитый рынок жилой недвижимости в Санкт-Петербурге и наличие значительного количества объектов для сравнения делает проведение оценки в рамках сравнительного подхода возможной.

Вывод:

По мнению Оценщиков, единственно возможным и достоверным подходом к оценке данного объекта недвижимости из трёх существующих при достаточном количестве сопоставимых объектов сравнения можно считать сравнительный подход, который в силу хорошо развитой системы информационного обеспечения даёт наиболее объективные результаты.

- регрессионно-статистические методы (состоят в формализации зависимостей между ценами объектов и их характеристик);
- метод валового рентного мультипликатора (расчет цены объекта через соотношение продажной цены к потенциальному доходу по аналогичным объектам).
- метод сравнения продаж (путем кодировки факторов);

Среди качественных методов выделяют:

- квалиметрические методы (данная техника реализуется путем анализа рыночных данных и экспертных оценок);
- метод построения иерархической структуры свойств объекта (вывод интегрального коэффициента качества объекта и расчет стоимости объекта оценки через расчетное сопоставление с интегральными коэффициентами качества аналогов);
- экспертные методы.

Качественные методы считаются более субъективными, и, как правило, применяются в случаях, когда затруднительно подобрать достаточное количество объектов-аналогов, необходимых для реализации количественных методов.

В настоящем Отчете использован метод сравнения продаж (сравнительного анализа продаж).

Метод сравнительного анализа продаж предполагает анализ цен рыночных сделок с объектами сравнения, отобранными по признаку наибольшей близости к объекту оценки, т. е. происходит отбор объектов-аналогов для оцениваемого объекта недвижимости. При этом требуется меньшее количество объектов сравнения, чем при количественных методах, но обязательным условием для аналогов является соответствие их функционального назначения принципу наилучшего и наиболее эффективного использования Объекта оценки.

Сравнение Объекта оценки с аналогами по ценообразующим факторам осуществляется через балльные оценки характеристики каждого объекта сравнения, приведенные к относительным величинам для того, чтобы сгладить влияние каждого из факторов на величину стоимости (используемый метод предполагает одинаковое влияние факторов на стоимость). По результатам балльной оценки рассчитывается сумма приведенных баллов для каждого объекта-аналога, анализируется зависимость стоимости одной единицы сравнения объекта недвижимости от его количества баллов и, в рамках полученной зависимости, с учетом качественной характеристики Объекта оценки, определяется его рыночная стоимость.

Отсутствие на рынке недвижимости Санкт-Петербурга практики открытого доступа к информации о заключенных сделках купли-продажи объектов недвижимости, а также предоставления в государственные органы достоверной финансовой информации по регистрируемым сделкам, вынуждает Оценщика использовать косвенные данные при определении рыночной стоимости, а именно – цены предложения.

Для отбора объектов сравнения оценщики использовали сведения предложений к продаже на сайте elms.ru. Было найдено 5 объектов-аналогов, расположенных как

непосредственно в доме где расположен объект оценки, так и в соседних домах. Отобранные объекты сравнения представлены ниже.

Аналог 1

19.09.2017 Купить двухкомнатную квартиру за 5000 тыс.руб., Красногвардейский район, метро Ладожская, улица Передовиков 33 - EMLS

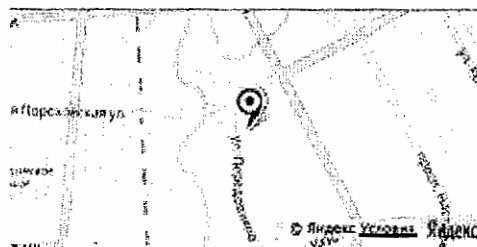
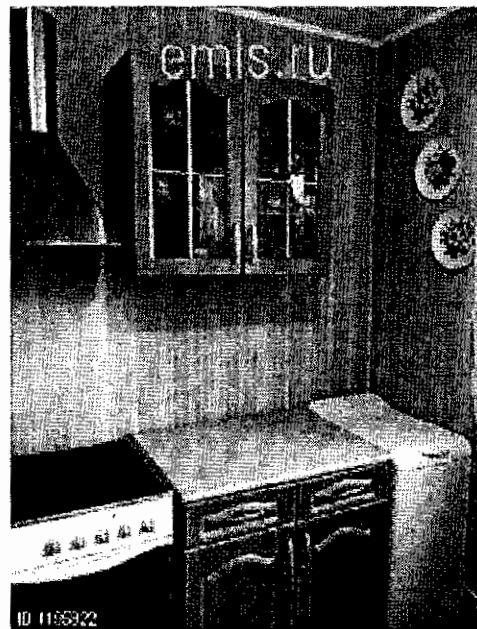
Продажа двухкомнатной квартиры, Красногвардейский район, метро Ладожская, улица Передовиков 33

EMLS ID: 1195922
Дата: сведения 14.09.2017, изменено 19.09.2017
Адрес: Санкт-Петербург адм.ц., Красногвардейский
Передовиков ул., 33
Метро: Ладожская (тр. 26) 2450 м.



частное
Телефон: +7 951 645-61-20
Ликвидация, оценка объектов, что вы платите с EMLS

Кол-во комнат: 2
Тип сделки: Покупка продажа
Цена: 5 000 тыс.руб. (100 тыс.руб./м²), торг, ипотека
Собственность: Частная
Планировка: Изолированная
Общая пл.: 50.00 м²
Жилая пл.: 31.00 м²
Плкомнат: 14+17 м²
Кухня: 8.00 м²
Прихожая:
Коридор:
Длина: Крупно-панельн.; 137 серия (пл. 1360; изл.р. 2000)
Этаж: этаж 4/14; выс. 1го этажа 2 м; 2 лифта
Телефон: Есть
Санузел: Раздельный
Балкон: Застекленный балкон
Пол: Ламинат
Ремонт:
Ванна: Отдельная
Гор.вода: Теплоцентр
Мультипровод: Есть
Вход: Со двора
Вид из окна: Зеленый двор
Плита: электрическая



Примечание

Есть ремонт, возможна продажа с мебелью. Срочно

Аналог 2

19.09.2017 Купить двухкомнатную квартиру за 4930 тыс.руб., Красногвардейский район, метро Ладужская, улица Передовиков 29к1 - EMLS

Продажа двухкомнатной квартиры, Красногвардейский район, метро Ладужская, улица Передовиков 29к1

EMLS ID: 1162172
 Дата: выдана 22.08.2017, изменена 13.09.2017
 Адрес: Санкт-Петербург адм.ц. Красногвардейский
 Передовиков ул., 29к1
 Метро: Ладужская 2330 м.
 Кол-во комнат: 2
 Тип сделки: Приказл. продажа
 Цена: 4 930 тыс.руб. (96 тыс.руб./м²)
 Собственность: Частная
 Планировка: Изолированная
 Общая пл.: 62.00 м²
 Жилая пл.: 32.00 м²
 Пл.комнат: 14+18 м²
 Кухня: 8.00 м²
 Прихожая:
 Коридор: 4.00 м²
 Здание: Крутило-панельн.; 137 серия (сл. 1975;)
 Этаж: этаж 13/14; выс. 1го этажа 2 м; 2 лифта
 Телефон: Есть
 Санузел: Раздельный
 Балкон: Застекленный балкон
 Пол: Паркет
 Ремонт: Проведен
 Ванна: Отдельная
 Гор.вода: Теплоцентр
 Мультипровод: Есть
 Вход: С улицы
 Вид из окон: На улицу и в сквер
 Плита: электрическая

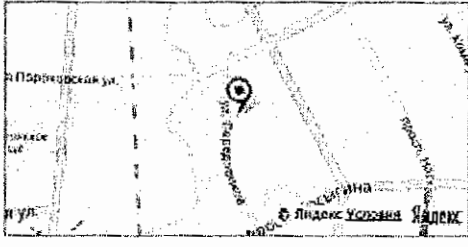


Агент: Белокобыльская Н.В.
 Агентство: АН Знаменское
 Телефон офиса: +7 812 578-09-31
 (покажете, склеите кредитку что вы пришли с EMLS)
 Телефон агента: +7 906 248-78-12
 (покажете, склеите кредитку что вы пришли с EMLS)



Примечание

КВАРТИРА С ХОРОШИМ РЕМОНТОМ в зеленом районе. Удобная планировка, установлены новые стеклопакеты, застеклен балкон, пол - уложенный паркет, есть кладовая. Приятный бонус, новым жильцам оставили кухню и вместительный шкаф в маленькой комнате. Хорошие соседи, закрытый тизбур на три квартиры. Чистая парадная, в доме два новых лифта (один грузовой). Развитая инфраструктура: рядом с домом мини-маркет, чуть дальше - супермаркет ЕвроСпаг. Бо дворе два детских сада 25 и 27, школы 127, 562, отделение почты. Через дорогу Максимов, Ледовая арена, фитнес-клуб.
 Квартира в собственности более 6 лет, один собственник. На данный момент никто не прописан. Освободим быстро. Оперативный расчет и выход из сделки.
ЗВОНИТЕ, Наталья



Аналог 3

19.09.2017 Купить двухкомнатную квартиру за 4450 тыс.руб., Красногвардейский район, метро Ладужская, улица Передовиков 29к2 - EMLS

Продажа двухкомнатной квартиры, Красногвардейский район, метро Ладужская, улица Передовиков 29к2

EMLS ID: 1093651
 Дата: введена 19.03.2017, изменена 08.09.2017
 Адрес: Санкт-Петербург адм.ш., Красногвардейский
 Передовиков ул., 29к2
 Метро: Ладужская (стр. 10м) - 2420 м.



Агент: Машгаль М.

Агентство: Центр Вторичного Жилия

Телефон офиса: +7 812 988-64-14

Позвоните, опишите проблему, что вы хотите с EMLS

Телефон агента: +7 961 612-92-89

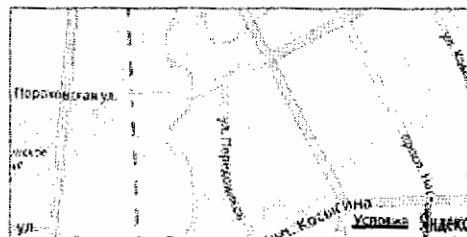
Позвоните, опишите проблему, что вы хотите с EMLS

Кол-во комнат: 2
 Тип сделки: Прямая продажа
 Цена: 4 450 тыс.руб. (97 тыс.руб./кв.м)
 Собственность:
 Планировка: Индивидуальная
 Общая пл.: 45,80 м²
 Жилая пл.: 28,40 м²
 Пл.комнат: 10+18,4 м²
 Кухня: 7,00 м²
 Прихожая:
 Коридор: 6,50 м²
 Здание: Кирпично-панельн.; 137 серия (пл. 1979);
 Этаж: этаж 5/5; лифт
 Телефон: Есть
 Санузел: Раздельный
 Балкон: Застекленный лоджия
 Пол: Ламинат
 Ремонт: Евростандарт
 Ванна: Отдельная
 Гор.вода: Теплоцентр
 Мультипровод: Есть
 Вход:
 Вид из окон: Во двор
 Плита: газовая



Примечание

Продается отличная 2-к квартира в Красногвардейском районе. Общая площадь 45,8 кв.м., Жилая - 28,4 кв.м. (18,4+10), Кухня - 7 кв.м., Коридор - 6,5 кв.м.
 Уютная квартира, качественный евроремонт, пол ламинат, окна стеклопакеты (во двор), застекленная лоджия, санузел раздельный, теплоцентр, кладовка, плита газ, входная дверь металлическая, дом Кирпично-панельный, 1979 г.п., чистая сантехника (хороший ремонт), домофон, видеонаблюдение, свободная парковка во дворе.
 Развитая инфраструктура - школы, поликлиники, детские площадки, магазины, зеленый парк, баня и прочее. Удобная транспортная доступность до м. "Ладужская" 8-10 минут транспортом.
ПРЯМАЯ ПРОДАЖА. В собственности более 5-ти лет, документы готовы. Квартира подходит для субсидий и ипотеки от "Сбербанка", "ВТБ", "Санкт-Петербург" и других банков.



Аналог 4

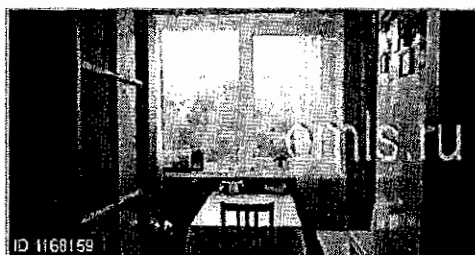
19.09.2017 Купить двухкомнатную квартиру за 5000 тыс.руб., Красногвардейский район, метро Ладужская, улица Передовиков 25 - EMLS

**Продажа двухкомнатной квартиры,
Красногвардейский район, метро Ладужская,
улица Передовиков 25**

EMLS ID: 1168159
 Даты: введена 27.07.2017, изменена 18.09.2017
 Адрес: Санкт-Петербург адм.ц., Красногвардейский
 Передовиков ул., 25
 Метро: Ладужская 2120 м.
 Кол-во комнат: 2
 Тип сделки: Встречка
 Цена: 5 000 тыс.руб. (94 тыс.руб./м²)
 Собственность:
 Планировка: Изолированная
 Общая пл.: 53.00 м²
 Жилая пл.: 30.50 м²
 Пл.комнат: 17.8+12.7 м²
 Кухня: 8.00 м²
 Прихожая:
 Коридор:
 Здание: Крпно-панельн.: 137 серия (гп. 1975;)
 Этаж: этаж 5/14; выс. 1го этажа 2 м; 2 лифта
 Телефон:
 Санузел: Раздельный
 Балкон: Застекленная лоджия
 Пол: Ламинат
 Ремонт: Проведен
 Ванна:
 Гор.вода: Теплоцентр
 Мусоропровод: Есть
 Вход: С улицы
 Вид из окон:
 Плита: электрическая

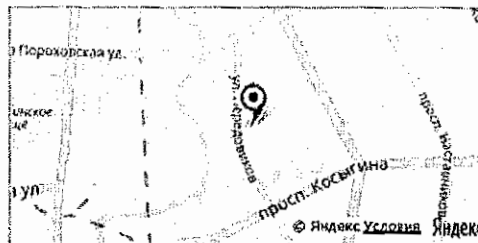


Агент: Карпинская Е.В.
 Агентство: АРИСТЕЙ-Риэлти
 Телефон офиса: +7 812 640-45-40
Пожалуйста, скажите продавцу, что вы позвонили с EMLS
 Телефон агента: +7 952 227-10-15
Пожалуйста, скажите продавцу, что вы позвонили с EMLS



Примечание

Продается 2х комнатная ухоженная квартира с евроремонтom. В квартире удобная планировка, есть большая кладовка, балкон из спальни, вместительная кухня, санузел раздельный, большой коридор. Установлены новые батареи и стеклопакеты, ламинат. Дом 80 года, ЖСК, 2 лифта, окна выходят в зеленый двор. Разветвленная инфраструктура. Напротив дома расположен Махсидом и ледовая площадка. В 3х минутах ходьбы детсады и взрослая поликлиника. Садыки и школы в пешей доступности. Рядом ТРК "Июнь" с кинотеатром. До метро Ладужская 2е остановки.



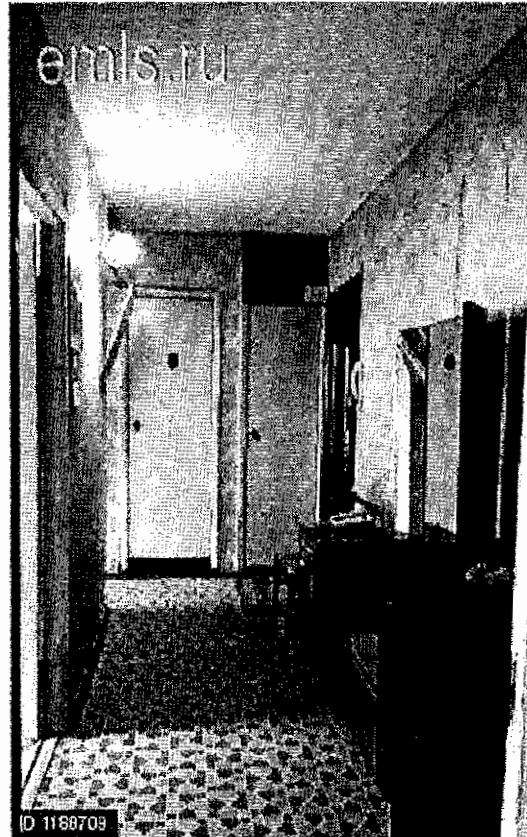
Аналог 5

Продажа двухкомнатной квартиры, Красногвардейский район, метро Ладужская, улица Передовиков 25

EMLS ID: 1188709
 Дата: введена 01.09.2017, изменена 12.09.2017
 Адрес: Санкт-Петербург адм.ц., Красногвардейский
 Передовиков ул., 25
 Метро: Ладужская 2120 м.
 Кол-во комнат: 2
 Тип сделки: Прямая продажа
 Цена: 4 100 тыс.руб. (62 тыс.руб./м²), ипотека
 Собственность: Частная
 Планировка:
 Общая пл.: 51,00 м²
 Жилая пл.: 34,00 м²
 Пл.комнат: 18+16 м²
 Кухня: 9,00 м²
 Прихожая:
 Коридор:
 Здание: Крупно-панельн.; 137 серия (г.л. 1970;)
 Этаж: этаж 2/14; выш. 1го этажа 2 м; 2 лифта
 Телефон: Есть
 Санузел: Раздельный
 Балкон:
 Пол:
 Ремонт:
 Ванна:
 Гор.вода:
 Мусоропровод: Есть
 Вход: С улицы
 Вид из окон:
 Плита:



Агент: Воробьева О.В.
 Агентство: ЗОЛОТАЯ СЕРЕДИНА
 Телефон офиса: +7 812 718-46-51
 Пожалуйста, скажите продавцу, что вы позвонили с EMLS.
 Телефон агента: +7 921 795-77-22
 Пожалуйста, скажите продавцу, что вы позвонили с EMLS.



Примечание

Дом 137 серии, Хорошая планировка, Прямая продажа, возможна ипотека
 Хорошее предложение! Не пропустите!
 Двухкомнатная квартира в доме 137 серии на ул. Передовиков в
 Прямой продаже!
 - Хорошее месторасположение и прекрасное транспортное сообщение
 - Все, что нужно для комфортного проживания в шаговой доступности
 - отличные школы, детские садики, поликлиника, магазины,
 супермаркеты - всё рядом
 - Благоприятная экология, зеленый микрорайон есть возможность для
 прогулок.
 - Квартира Видовая расположена на комфортном 2/14 эт. дома, 137
 серии, чистая парадная
 - Хорошая Планировка квартиры: Общ.пл. 51 м.кв, комнаты 18+16,
 изолированные, кухня 9 м.кв.
 - ПРЯМАЯ ПРОДАЖА, собственность более 3-х лет, Возможна любая
 ипотека
 Стоимость - 4100 тыс. рублей. Дешевле аналогов! Оптимальное
 соотношение Цена-Качество для такой квартиры
 Чтобы узнать подробности, договориться на просмотр и сделать
 Выгодное приобретение звоните

Далее представлено описание объектов-аналогов объекта оценки в табличной форме

Таблица 5 Объекты аналоги

№ п/п	Адрес объекта	Материал стен	Этажность дома	Занимаемый этаж	Общая площадь	Площадь кухни	Жилая площадь, кв. м	Состояние квартиры	Год постройки дома	Стоимость предложения к продаже	Агент
1	СПб, ул. Передовиков, д. 33 к.1	Панель	9	4	50,0	8,0	31,0	евро ремонт	1 980	5 000 000	(951) 645-61-20
2	СПб, ул. Передовиков, д. 29 к.1	Панель	14	13	52,0	8,0	32,0	евро ремонт	1 979	4 930 000	(906) 248-78-12
3	СПб, ул. Передовиков, д. 29 к.2	Панель	9	5	45,8	7,0	28,4	евро ремонт	1 979	4 450 000	(961) 612-92-89
4	СПб, ул. Передовиков, д. 25	Панель	14	5	53,0	8,0	30,5	хорошее	1 979	5 000 000	(952) 227-10-15
5	СПб, ул. Передовиков, д. 25	Панель	14	2	51,0	8,0	34,0	требуется ремонт	1 979	4 190 000	(921)795-77-22
0 0	СПб, ул. Передовиков, д. 33 к.1	Панель	9	8	54,7	8,1		в стадии ремонта	1 980		

Однако это цены предложений к продаже. Для проведения достоверной оценки, первоначально необходимо провести корректировку цен предложений на величину интереса агентства недвижимости и уторговывание. Величина поправки на уторговывание определялась на основании консультаций с специалистами АН «РОСЛЕКС» т. 310-89-15, менеджер Генезин Олег Анатольевич, опыт работы 16 лет, и менеджер Тотий Андрей Витальевич опыт работы 18 лет. По полученным у них сведениям, интерес агентства сегодня составляет от 3% до 5% по городу Санкт-Петербург. Оценщики в расчетах применили минимальное значение 3% плюс 2% как скидку на торг которая уже заложена в предложении продавца. Расчет стоимости одного квадратного метра площади (Цены сделки) для объектов-аналогов представлен ниже в табличной форме.

Таблица 6

№ п/п	Адрес объекта	Стоимость предложения к продаже	Стоимость предложения, руб. кв. м.	Цена сделки руб. кв. м. (с учетом торга)
1	СПб, ул. Передовиков, д. 33 к.1	5 000 000	100 000	95 000
2	СПб, ул. Передовиков, д. 29 к.1	4 930 000	95 000	90 250
3	СПб, ул. Передовиков, д. 29 к.2	4 450 000	97 000	92 150
4	СПб, ул. Передовиков, д. 25	5 000 000	94 000	89 300
5	СПб, ул. Передовиков, д. 25	4 190 000	82 000	77 900

Элементы сравнения

Оценщик выделил следующие обязательные элементы сравнения, влияющие на стоимость объектов-аналогов:

Первая группа элементов сравнения (различия по ним учитываются в расчете путем проведения абсолютных и процентных корректировок):

- передаваемые права;
- условия финансирования/сделки;
- корректировка на цену предложения;
- корректировка на дату продажи.

Поправки данного блока по описанным пяти элементам сравнения носят традиционное название последовательных и выполняются одна за другой. Данные корректировки (последовательные) относятся к условиям сделки-продажи и приводят цены продаж (предложений) к рыночным условиям на дату оценки.

Вторая группа элементов сравнения (по независимым элементам сравнения) может включать в себя такие корректировки как:

- местоположение;

- этаж расположения;
- состояние;
- площадь;
- и т.д.

Вносимые в цену аналога корректировки в связи с особенностями их учета могут быть разделены на виды:

- коэффициентные, вносимые умножением или делением на тот или иной коэффициент;
- поправочные, вносимые прибавлением или вычитанием некоторой компоненты, представленной в абсолютном (стоимостном) выражении;
- учет различий путем составления интегрального показателя качества.

Процесс проведения корректировок и их результаты принято оформлять в табличном виде.

Проведение корректировок цен объектов-аналогов

Все дальнейшие расчеты будут производиться относительно 1 кв. м площади объектов аналогов.

Корректировка стоимости 1 кв. м. по 1-группе элементов сравнения

Корректировка на передаваемые права. Тип сделки отражает различия в качестве передаваемых прав при проведении сделок с объектами-аналогами и оцениваемого объекта. Все подобранные аналоги, выставленные на продажу, находятся в собственности, поэтому Оценщик данную корректировку не применял.

Корректировка на условия финансирования. Цены сделки для разных объектов недвижимости могут различаться за счет того, что у них могут быть различные условия финансирования. У Оценщика нет данных о каких-либо дополнительных условиях финансирования, в связи с этим данная корректировка не применялась.

Корректировка на дату продажи. Состояние рынка может изменяться с течением времени, что отражается на цене сделок. Аналоги, используемые в расчетах, выставлены на продажу, поэтому поправка на дату сделки (предложения) не выполнялась. Все объявления об объектах-аналогах были проверены Оценщиком на период определения стоимости.

Корректировка на условия сделки. Все предлагаемые аналоги предлагаются к продаже при одинаковых условиях продаж, за наличный расчет, поэтому корректировка в данном случае не требуется.

Таблица 7 Результаты корректировки кв. м. первой группы элементов сравнения

№ п/п	Адрес объекта	Общая площадь	Цена сделки руб. кв. м.
1	СПб, ул. Передовиков, д. 33 к.1	50,0	95 000
2	СПб, ул. Передовиков, д. 29 к.1	52,0	90 250
3	СПб, ул. Передовиков, д. 29 к.2	45,8	92 150
4	СПб, ул. Передовиков, д. 25	53,0	89 300
5	СПб, ул. Передовиков, д. 25	51,0	77 900

Корректировка стоимости 1 кв. м. по 2-группе элементов сравнения

При расчете рыночной стоимости Объекта оценки Оценщик учел следующие обстоятельства:

- все выбранные аналоги расположены в непосредственной близости от объекта оценки в аналогичных домах.
- при выставлении на продажу квартир, собственники квартир и риэлторы, как правило, ориентируются на среднюю стоимость 1 м. кв.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Проведя анализ, оценщики пришли к заключению что основными отличиями ценообразующих характеристик объекта оценки и объектов-аналогов являются два фактора:

- этажность дома (Чем выше этажность дома в спальных микрорайонах домов советской постройки, тем выше плотность населения. Например, это может отражаться на наличие парковочных мест);

- состояние квартиры (Например, стоимость ремонта двухкомнатной квартиры от состояния черновой отделки до евро сегодня может достигать до 800 000 рублей);

По всем остальным характеристикам все объекты-аналоги и объект оценки совпадают между собой.

Именно на основании этих ценообразующих характеристик будет проводиться корректировка для определения рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади объекта оценки.

Для проведения данных корректировок оценщиками было принято решение о применении метода качественного с использованием Регрессионно - статистического анализа. В связи с этим, необходимо произвести кодирование данных ценообразующих факторов простыми числами, т.е. чем лучше характеристика объекта, тем выше значение ее числового показателя.

Таблица 8 Кодировка ценообразующих факторов простыми числами

Этажность дома	
9 эт	2
14 эт	1
Состояние квартиры	
хорошее	3
идет ремонт	2
требуется ремонт	1

Сравнение объекта в рамках методом качественного анализа представляет собой процесс измерения (приписывание чисел объектам в соответствии с определенными правилами), которые можно определить, как процедуру сравнения характеристик по выбранным показателям (признакам). В это определение включены три понятия – характеристика, показатель и процедура сравнения:

Характеристика:	Элемент сравнения из группы кумулятивных элементов сравнения (фактор)
Показатель сравнения:	Градация фактора на уровни
Процедура сравнения:	Определение соотношений между уровнями и их сравнение

Факторы условно можно разделить на дискретные и непрерывные. Под дискретными понимаются факторы с определенным (чаще всего небольшим) числом уровней. Факторы, уровни которых образуют непрерывное множество, называются непрерывными. Все это приводит к необходимости выделения неких общих принципов, универсальных шкал, по которым можно классифицировать уровни факторов. Наиболее употребительные в практике измерений следующие виды шкал:

- номинальные шкалы (шкалы наименования или классификации);
- порядковые шкалы;
- интервальные шкалы;
- шкалы отношений.

В данном случае применялась шкала интервалов. Интервальные шкалы позволяют отражать величину различия между свойствами объекта. Основным свойством такой шкалы является равенство интервалов. Интервальная шкала может иметь произвольные точки отсчета и масштаб. Основное достоинство шкалы состоит в том, что она позволяет зафиксировать отношения "насколько лучше" и "насколько хуже". Для этого качественные характеристики кодируются по принципу, чем лучше характеристика, тем выше код.

После кодирования производится приведение кодов к относительным величинам для того, чтобы сгладить влияние каждого из факторов на стоимость (используемый метод предполагает в качестве первого приближения одинаковое влияние факторов на стоимость). Для этого код объекта по каждому из факторов делят на максимальное значение. После приведения максимальное значение кода для любого фактора равно единице. Далее проводится нормирование с учетом весов влияния различных факторов сравнения на стоимость объекта

По результатам кодирования и нормирования, с учетом весов влияния различных факторов, рассчитывается суммарный коэффициент качества, как сумма кодов для каждого объекта. В данной модели его можно рассматривать как стоимостной показатель, отражающий суммарное качество аналогов относительно объекта оценки. Правомочность такого предположения объясняется, прежде всего, тем, что качество аналогов должно быть пропорционально цене. То есть, чем выше суммарный коэффициент, тем больше стоимость объекта.

Исходя из этого предположения, определяется приведенная стоимость каждого из сопоставимых объектов, если бы он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект. Величина приведенной стоимости для объекта сравнения определяется по формуле:

$$C_{np} = \frac{K_{oo}}{K_{oc}} \cdot C_{oc};$$

где:

C_{np} - приведенная стоимость;

K_{oo} - суммарный коэффициент объекта оценки;

K_{oc} - суммарный коэффициент объекта сравнения;

C_{oc} - скорректированная стоимость по объекту сравнения;

Определение рыночной стоимости для объекта оценки

Стоимость единицы сравнения оцениваемого объекта (1 кв. м.) рассчитывается как средневзвешенное значение приведенных стоимостей объектов-аналогов по следующей формуле:

$$C_{oo} = \frac{\sum (C_{пр,i} \cdot N_i)}{\sum N_i} \text{ где:}$$

C_{oo} - рыночная стоимость для объекта оценки;

$C_{пр,i}$ - приведенная стоимость по объекту сравнения;

N_i - весовой коэффициент объекта сравнения (определяется на основе суммарного коэффициента состояния объекта сравнения и степени близости объекта сравнения к объекту оценки).

Далее представлены таблицы расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта оценки методом качественного анализа.

Таблица 9 Исходные данные для построения расчетной матрицы

№ п/п	Адрес объекта	Этажность дома	Состояние квартиры	Цена сделки, руб./кв. м
1	СПб, ул. Передовиков, д. 33 к.1	9 эт	хорошее	95 000
2	СПб, ул. Передовиков, д. 29 к.1	14 эт	хорошее	90 250
3	СПб, ул. Передовиков, д. 29 к.2	14 эт	хорошее	92 150
4	СПб, ул. Передовиков, д. 25	14 эт	требуется ремонт	89 300
5	СПб, ул. Передовиков, д. 33 к.1	14 эт	требуется ремонт	77 900
о.о.	СПб, ул. Передовиков, д. 33 к.1	9 эт	идет ремонт	?

Таблица 10 Кодировка факторов простыми числами

№ п/п	Адрес объекта	Этажность дома	Состояние квартиры	Цена сделки, руб./кв. м
1	СПб, ул. Передовиков, д. 33 к.1	2	3	95 000
2	СПб, ул. Передовиков, д. 29 к.1	1	3	90 250
3	СПб, ул. Передовиков, д. 29 к.2	1	3	92 150
4	СПб, ул. Передовиков, д. 25	1	2	89 300
5	СПб, ул. Передовиков, д. 33 к.1	1	1	77 900
о.о.	СПб, ул. Передовиков, д. 33 к.1	2	1	?
	Максимальные значения	2	3	?

Таблица 11 Кодировка с нормировкой факторов

№ п/п	Адрес объекта	Этажность дома	Состояние квартиры	Цена сделки, руб./кв. м
1	СПб, ул. Передовиков, д. 33 к.1	1,00	1,00	95 000
2	СПб, ул. Передовиков, д. 29 к.1	0,50	1,00	90 250
3	СПб, ул. Передовиков, д. 29 к.2	0,50	1,00	92 150
4	СПб, ул. Передовиков, д. 25	0,50	0,67	89 300
5	СПб, ул. Передовиков, д. 33 к.1	0,50	0,33	77 900
о.о.	СПб, ул. Передовиков, д. 33 к.1	1,00	0,33	?

Таблица 12 Кодировка с нормировкой и весом факторов

№ п/п	Адрес объекта	Этажность дома	Состояние квартиры	Суммарный к-т кач-ва
	<i>Вес фактора</i>	<i>0,55</i>	<i>0,45</i>	<i>1,00</i>
1	СПб, ул. Передовиков, д. 33 к.1	0,550	0,450	1,00
2	СПб, ул. Передовиков, д. 29 к.1	0,275	0,450	0,73
3	СПб, ул. Передовиков, д. 29 к.2	0,275	0,450	0,73
4	СПб, ул. Передовиков, д. 25	0,275	0,300	0,58
5	СПб, ул. Передовиков, д. 33 к.1	0,275	0,150	0,43
о.о.	СПб, ул. Передовиков, д. 33 к.1	0,550	0,150	0,70

Для определения весов, рассматриваемых ценообразующих факторов (Таблица 12), оценщики дополнительно обратились к специалистам, которые занимаются рынком недвижимости и оценкой.

На основании полученных консультаций, оценщики определили следующие веса для расчетов:

Этажность дома - 0,55;

Состояние – 0,45;

Таблица 13 Расчет веса фактора к таблице

ФИО Специалиста	Опыт работы	Контактная инф.	Весы	
			Этажность дома	Состояние
Гадюнов Владимир Николаевич ООО «Центр оценки «РОСЛЕКС»	8	8-911-707-07-48	0,5	0,5
Либровская Ольга Викторовна, ООО «Институт независимой оценки»	14	8-921-371-61-35	0,6	0,4
Гезин Олег Анатольевич, АН «РОСЛЕКС»	16	310-89-15	0,6	0,4
Тотий Андрей Витальевич АН «РОСЛЕКС»	18	310-89-15	0,5	0,5
Применяемые веса			0,55	0,45

Таблица 14 Результаты расчета стоимости кв. м. методом качественного анализа

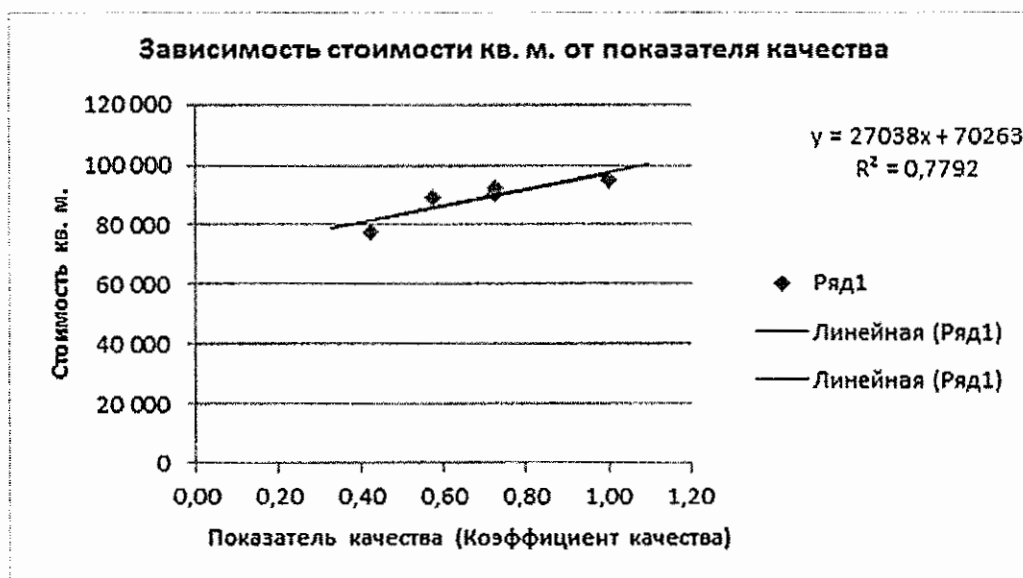
№ п/п	Адрес объекта	Цена сделки, руб./кв. м	Суммарный коэф. качества $I_{ка}$	Приведенная стоимость	Разность к-т качества объекта сравнения и объекта оценки $I_{ка}-I_{о}$	$1/(I_{ка}-I_{о})$	Весовой коэфф.	Вклад в расчетную величину, руб./кв.м
1	СПб, ул. Передовиков, д. 33 к.1	95 000	1,00	66 500	0,300	3,333	0,035	2 334,08
2	СПб, ул. Передовиков, д. 29 к.1	90 250	0,73	87 138	0,025	40,000	0,421	36 701,36
3	СПб, ул. Передовиков, д. 29 к.2	92 150	0,73	88 972	0,025	40,000	0,421	37 474,02
4	СПб, ул. Передовиков, д. 25	89 300	0,58	108 713	0,125	8,000	0,084	9 157,70
5	СПб, ул. Передовиков, д. 33 к.1	77 900	0,43	128 306	0,275	3,636	0,038	4 912,80
о.о.	СПб, ул. Передовиков, д. 33 к.1	?	0,70	?		94,970		85 667,16

Таким образом, стоимость одного кв. м. оцениваемого объекта, рассчитанного с использованием метода качественного анализа, составляет 85 667,16 рублей.

Другим методом расчета является статистический метод, позволяющий определять корреляционную зависимость между ценообразующими факторами объектов – аналогов и их стоимостью. На основании рассчитанных интегральных показателей качества методом качественного анализа и стоимостью одного кв. м. объектов аналогов, были построена линия тренда с использованием регрессионно - статистического анализа.

Для расчетов с использованием статистического анализа по значениям рассчитанных интегральных показателей и стоимости одного квадратного метра площади объектов-аналогов, используется, как правило, линейная или экспоненциальная функциональная зависимость. Наилучшая функциональная зависимость выбирается на основании полученного значения коэффициента детерминации (R^2 , который не может превышать 1), и который показывает тесноту взаимосвязи влияющих и зависимых факторов в рамках каждой из рассматриваемых моделей. Чем ближе данный коэффициент к 1, тем точнее линия тренда описывает состояние сравниваемых показателей.

Рисунок 4



Подставив значение интегрального показателя качества объекта оценки в расчетное уравнение (Рисунок 4) получаем стоимость одного кв. м, рассчитанную данным методом для оцениваемого объекта, где x – суммарный коэффициент качества объекта оценки (0,70).

Таким образом, стоимость кв. м оцениваемого объекта, рассчитанная с использованием регрессионно–статистического анализа составит 89 190,38 руб.

При согласовании двух полученных и близких по своим значениям результатов им присваивается веса по 0,5 соответственно.

Согласование расчета стоимости кв. м		
Качественный анализ	85 667,16	0,5
Регрессионно-статистический	89 190,38	0,5
Согласование расчета стоимости руб./кв.м		87 429

Расчет Рыночной стоимости объекта оценки

Расчетное значение стоимости, руб./кв. м	87 429
Площадь объекта оценки, кв. м	54,7
Рыночная расчетная стоимость объекта, руб.	4 782 366

Таким образом, стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках Сравнительного подхода, составляет 4 782 366 рублей.

7. Согласование результатов и заключение о рыночной стоимости

Под согласованием понимается процедура выработки мнения оценщика об итоговом результате оценки имущества на основании данных, полученных с помощью различных подходов и методов. Заключительным этапом работ по оценке является итоговое согласование - полученных с применением различных методов оценки. Окончательное определение результата оценки скорее процедура логических рассуждений оценщика, чем математических вычислений.

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и выработка единой стоимостной оценки. Преимущества каждого метода в оценке рассматриваемого объекта определяются по следующим критериям:

- тип, качество и обширность информации, на основе которых проводится анализ;
- способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;
- способность учитывать специфические особенности рынка.

В рамках данной работы для определения рыночной стоимости объекта недвижимости использовался только Сравнительный подход. В связи с этим, согласование не проводится, а полученный результат признается как рыночный.

Таким образом, стоимость двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу: Санкт-Петербург, ул. Передовиков, д. 33 к.1, кв. 400, составляет 4 782 366 рублей.

После округления согласно правилам арифметики, рыночная стоимость объекта оценки составляет:

4 782 000 (Четыре миллиона семьсот восемьдесят две тысячи) рублей

8. Расчет Ликвидационной стоимости

Ликвидационная стоимость для объекта недвижимости в рамках данной работы, подразумевает под собой стоимость объекта оценки в условиях вынужденной продажи.

Для каждого Объекта, который выставляется на продажу, имеется свой срок рыночной экспозиции, позволяющий продать этот Объект по рыночной цене. Срок рыночной экспозиции определяется статистическими наблюдениями за рынком недвижимости, и информацию по данной характеристике объектов недвижимости можно получить, проконсультировавшись у сотрудников риелторских фирм.

Вынужденная продажа объекта, подразумевает под собой его продажу за более короткое время экспозиции. В связи с этим, для продавца недостаточно времени для проведения соответствующих маркетинговых исследований на ликвидность, на эластичность, и проведения полноценной рекламной компании. В то же время, потенциальный покупатель для ускоренного приобретения объекта недвижимости, также должен сократить свое время на мобилизацию своих собственных финансовых средств и кроме того, как правило в ускоренном темпе оформить кредит на недостающую для проведения сделки сумму. При этом банк-кредитор увеличивает кредитную ставку по кредиту за ускоренность его предоставления, а заемщик (потенциальный покупатель) несет дополнительные расходы.

Поэтому, чтобы заинтересовать потенциального покупателя в приобретении данного объекта недвижимости, продавец должен предоставить такую скидку, которая компенсирует все его затраты на ускоренную покупку.

Кроме того, огромное влияние на размер скидки оказывает показатель эластичности продаваемого объекта, так как он показывает насколько увеличивается спрос на него при уменьшении стоимости.

Именно потеря в стоимости объекта недвижимости, выставленного на продажу, в связи с факторами, воздействующими на продавца из-за недостатка времени на подготовку для продажи, компенсация излишней стоимости и размера кредита покупателя, влияние показателя эластичности и составляют скидку на ускоренность продажи объекта недвижимости.

Существует несколько методик по определению скидки на ускоренную продажу.

В данной работе применялся метод Галасюка, позволяющий определить величину ликвидационной стоимости (с учетом скидки на ускоренную продажу) на основании информации о времени ускоренной экспозиции, эластичности рынка недвижимости относительно данного вида недвижимости и характерной для нее ставки дисконтирования.

Ликвидационная стоимость Объектов оценки определялась на основании их рыночной стоимости по формуле:

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

V_L – специальная стоимость Объекта, при условии сокращенного метода экспозиции;

- V_m – рыночная стоимость Объекта оценки
- k_L – коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости Объекта оценки;
- td – период дисконтирования (лет);
- m – количество периодов начисления процентов в течении года;
- i – годовая ставка дисконта, используемая при расчете ликвидационной стоимости;
- K_e – коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на специальную стоимость Объекта оценки.

Для расчетов по данной формуле, значения необходимых параметров принимаются следующие:

- td – период дисконтирования (разность рыночного и вынужденного срока экспозиции $3/12-2/12 = 0,083333333$);
- m – (количество периодов начисления процентов в течении года) равно 12, так как ставка дисконтирования годовая;
- i – (годовая ставка дисконта) принимается равной ставке среднерыночного кредита по средней минимальной ставке одного из надежных банков, которая составляет 13%;
- K_e – коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость Объекта оценки рассчитывается по формуле:

$$K_e = th|E_D| = \frac{e^{|E_D|} - e^{-|E_D|}}{e^{|E_D|} + e^{-|E_D|}}, \text{ где}$$

th – гиперболический тангенс

E_D – коэффициент эластичности спроса по цене;

$e = 2,71828$ (const).

Таблица 15 Значение коэффициента эластичности

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса	Значение коэффициента
Значительное	Незначительная	Абсолютно эластичный	2
	Средняя	Сильно-эластичный	1
	Значительная	Средне-эластичный	0.94
Среднее	Незначительная	Слабо-эластичный	0.85
	Средняя	С единичной эластичностью	0.76
	Значительная	Слабо-неэластичный	0.68
Незначительное	Незначительная	Средне-неэластичный	0.46
	Средняя	Сильно-неэластичный	0.16
	Значительная	Абсолютно неэластичный	*

Для Объекта оценки (Квартиры) было выбрано значение коэффициента эластичности в размере 1.

Подставив все вышеуказанные значения в формулы, получаем коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта оценки:

Таблица 16 Результаты расчета коэффициента ликвидационной стоимости

КОЭФФИЦИЕНТ ЛИКВИДНОСТИ	Показатели
Эластичность объекта (0 - 1)	1
Коэффициент K_e учитывающий влияние эластичности спроса (по формуле)	0,762
Период дисконтирования t_d (разность рыночной эксп. и вынужд. эксп.) лет	0,0833333333
Количество начислений в год m	12
Годовая ставка дисконтирования i , ставка по кредиту	13%
Коэффициент ликвидационной стоимости K_L	0,754

Произведя умножение рыночной стоимости объекта оценки на вышеуказанный коэффициент 0,754, получаем ликвидационную стоимость объекта оценки при условии заданного времени экспозиции.

$$4\,782\,000 \times 0,754 = 3\,604\,397 \text{ рублей}$$

Таким образом, Ликвидационная стоимость двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу: Санкт-Петербург, ул. Передовиков, д. 33 к.1, кв. 400, с учетом округления составляет:

3 600 000 (Три миллиона шестьсот тысяч) рублей

9. Сертификат оценки

Мы, нижеподписавшиеся, удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными:

- изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности;
- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональными мнениями и выводами;

- мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющемся предметом данного отчета; мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;

- наше вознаграждение не связано с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями с объектами оценки;

- мы удостоверяем, что приведенные в отчете анализ, мнения и выводы были получены, а сам отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ», «Стандартами оценки»: - ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» Приказ Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 г.; - ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости» Приказ Минэкономразвития № 298 от 20.05.2015г.; - ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке» Приказ Минэкономразвития № 299 от 20.05.2015г.; - ФСО № 7 «Оценка недвижимости» Приказ Минэкономразвития № 611 от 25.09.2014 г.; - ФСО № 12 «Определение ликвидационной стоимости» Приказ Минэкономразвития № 721 от 17.11 2016 г.

В результате анализа полученных результатов, необходимого округления получены следующие результаты:

Рыночная стоимость двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу:

Санкт-Петербург, ул. Передовиков, д. 33 к.1, кв. 400, по состоянию на 19.09.2017 года, с учетом округления составляет:

4 782 000 (Четыре миллиона семьсот восемьдесят две тысячи) рублей

В соответствии с Федеральным Стандартом оценки ФСО №12 от 25.09.2014 г в рамках исполнительного производства подлежит определению Ликвидационная стоимость. Данный вид стоимости в рамках данной работы является рекомендуемой для установления минимальной начальной цены для проведения публичных торгов.

Ликвидационная стоимость двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу: Санкт-Петербург, ул. Передовиков, д. 33 к.1, кв. 400, по состоянию на 19.09.2017 года, с учетом округления составляет:

3 600 000 (Три миллиона шестьсот тысяч) рублей

Оценщик



/Присяжнюк О.Н.

10. Список используемой литературы

1. Фридман Дж., Ордуэй Н. Оценка и анализ приносящей доход недвижимой собственности. Пер. с англ. М., "Дело", 1997.
2. Генри С. Харрисон Оценка недвижимости. Учебное пособие. -М., 1994. "Стройинформ - СПб", №№ 1-11 2002 г.
3. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. СПб.: Изд-во Питер, 2001. - 336 с.
4. Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости сравнительным подходом: Конспект лекций. – СПб.: Изд-во СПбГУЭФ, 2004. – 56 с.
5. Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. – 432 с.
6. Ковалев В.В., Уланов В.А. Курс финансовых вычислений. – М.: Финансы и статистика, 2001. – 328 с.
7. Еженедельник «Недвижимость и строительство Петербурга», 2013.
8. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.98;
9. Стандарты оценки: - ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» Приказ Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 г.; - ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости» Приказ Минэкономразвития № 298 от 20.05.2015г.; - ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке» Приказ Минэкономразвития № 299 от 20.05.2015г.; - ФСО № 7 «Оценка недвижимости» Приказ Минэкономразвития № 611 от 25.09.2014 г.;
10. Профессиональный научно-практический журнал «Вопросы оценки», 1997 — 2004 г.
11. Гражданский Кодекс Российской Федерации. Ч. 1; 2;

Приложение 1. Документы Исполнителя

СВИДЕТЕЛЬСТВО

№ 110/17

ОБ АККРЕДИТАЦИИ ПРИ СОЮЗЕ АРБИТРАЖНЫХ
УПРАВЛЯЮЩИХ «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ «СЕВЕРНАЯ СТОЛИЦА»

Выдано ООО «Центр оценки «Рослекс»

в том, что вышеуказанная организация на основании протокола Совета Союза № 210 от «16» февраля 2017г. включена в реестр аккредитованных организаций и является уполномоченной по виду деятельности – оценка, в процедурах банкротства, проводимых арбитражными управляющими – членами Союза арбитражных управляющих «Саморегулируемая организация «Северная Столица».

Президент
Союза АУ «СРО СС»

А.М. Соболев



СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 161811В40W6304

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, СКОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР		
СТРАХОВАТЕЛЬ: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ЦЕНТР ОЦЕНКИ «РОСЛЕКС»		
Адрес места нахождения на основании Устава: 190031 Санкт-Петербург, Спасский переулок, д. 14/35		
<p>Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к исполнению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p> <p>Вид деятельности Страхователя (вместрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p> <p>Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возмещение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.</p>		
Страховая сумма	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Страховая премия
20 000 000 руб. 00 коп. (Двадцать миллионов рублей 00 копеек)	6 000 000 руб. 00 коп. (Шесть миллионов рублей 00 копеек)	12000 руб. 00 коп. (Двадцать тысяч рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,06% от страховой суммы.	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	одновременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страхователя в срок не позднее «10» января 2017 г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «10» января 2017 г.	по «09» января 2018 г.
<p>Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (объем страховой возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 5% от итоговой страховой суммы, записанной по настоящему Страховому полису.</p> <p>К настоящему Полному приложению к страхованию, закрепленным разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизе транспортных средств).</p>		

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:
Российская Федерация, 121552,
г. Москва, ул. Островная, д.4.
Санкт-Петербургский филиал:
г. Санкт-Петербург, Малый пр., П.С., док 3.
Тел: (812)325-14-15; (812)329-78-29



Кулешов /

Место выдачи Страхового полиса: г. Санкт-Петербург

Дата выдачи 21/12/2016г.



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
СООБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛОВ ОЦЕНКИ
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

зарегистрировано Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций (далее: 29 ноября 2009 года регистрационный номер 0009)

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Реестровый № 0213 от 20.11.2009

ПРИСЯЖНИК
Олег Николаевич

ИНН: 780225542108
ИНН/Паспортные данные

является полномочным членом
Некоммерческого партнерства
«Сообщество профессионалов оценки»
и имеет право осуществлять оценочную деятельность
на всей территории Российской Федерации в соответствии
с Федеральным законом «Об оценочной деятельности Российской
Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства определяется
сроком членства в НП «СПО»



В. С. Мурашов

Т. В. Каткова

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 1618НВ40W6305

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

СТРАХОВАТЕЛЬ: ОЦЕНЩИК - ПРИСЯЖНИК СЛЕГ НИКОЛАЕВИЧ		
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.		
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».		
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)		
Страховая сумма	Страховая премия	
3 000 000 руб. 00 коп. (Три миллиона рублей 00 копеек)	5 100 руб. 00 коп. (Пять тысяч сто рублей 00 копеек)	
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,17% от страховой суммы	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «27» января 2017 г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «27» января 2017 г.	по «26» января 2018 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, понесенным в п.п. 10.5.2. - 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).		

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

Российская Федерация, 121552,
г. Москва, ул. Островная, д.4,
Санкт-Петербургский филиал:
г. Санкт-Петербург, Малый пр., П.С., дом 3.
Тел: (812)325-14-13; (812)329-78-29

От имени Страховщика:



И.А. Кулешова/

Место выдачи Страхового полиса: г. Санкт-Петербург

Дата выдачи 21/12/2016 г.



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОМ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 № 010475

Настоящий диплом выдан Турисветлову

Олегу Юрьевичу

в том, что он(а) с 19.09.2007 по 23.09.2007

прошел(а) профессиональную подготовку в (на) ТОУ «Светом-Техносервис»

по специальности «Инженер в сфере деятельности профессионального образования»

по специализации «Высшая школа»

в соответствии с Приказом (Высшая школа)

Государственная аттестационная комиссия решила от 23.09.2007

заверить право (соответствие квалификации) Турисветлова

Олегу Юрьевичу

на работу профессиональной деятельности в сфере образования

специальности «Инженер в сфере образования»

Специализация «Высшая школа»

Генеральный директор ООО «Центр оценки «РОСЛЕКС»

С.В.Турисветлов

15505



Диплом является государственной документацией
о профессиональной подготовке

Диплом имеет право не вносить запись
в профессиональную деятельность

Регистрационный номер — 15505



МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ПРОВЕДЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано

Дубчу Николаю Николаевичу

в том, что он(а) с *15-марта 2019* по *0-мая 2019*

прошел(а) самоквалификацию в (по)
Самостоятельная исследовательская деятельность

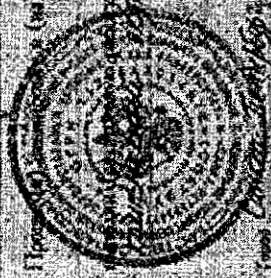
на *специальности «Филология»*
и *направление «Филология»*

в объеме *104 часа*

За время обучения студент(а) получил(а) знания по основным дисциплинам программы

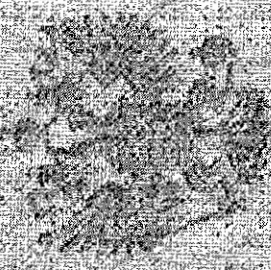
Наименование	Количество часов	Оценки
<i>Филология (общая и специальная)</i>	<i>24</i>	<i>зачт</i>
<i>Самостоятельная исследовательская деятельность</i>	<i>24</i>	<i>зачт</i>
<i>История культуры</i>	<i>10</i>	<i>зачт</i>
<i>История культуры</i>	<i>10</i>	<i>зачт</i>

Итого (часов)



Выдано в *г. Москва* *15-марта 2019* года
 Подпись: *Николай Николаевич Дубча*
 Место: *г. Москва, ул. ...*

№ *1000* / *2019* / *100*



Свидетельство является действительным документом
о выполнении квалификационных требований



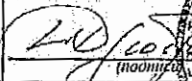

Регистрационный номер *6753*

Приложение 2. Документы Заказчика

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Объект недвижимости	Квартира	Кадастровый номер	Условный номер 78-78-01/0881/2005-079		
Местонахождение (адрес)	г. Санкт-Петербург, улица Передовиков д.33 корп.1 кв.400				
Характеристика объекта	Этаж	8	Площадь, м ²	54,7	
Назначение	Жилое				
Зарегистрированное право	частной собственности				
Правообладатели	Чернышева Наталья Валентиновна-26.02.1969 г.рожд. Паспорт: №40 04 121869, выдан 26 ОМ Красногвардейского района Санкт-Петербурга 30.06.2003 Адрес: г. Санкт-Петербург, улица Передовиков, дом 33, корп.1, кв.400				
Основание возникновения права	Договор передачи квартиры в собственность граждан №63119 от 07.12.2005, Администрация Красногвардейского района Санкт-Петербурга				
Сведения об обременениях (ограничениях)	Не зарегистрировано				
Дата регистрации	24.01.2006	Регистрационный №	78-78-01/0881/2005-079	Дата выдачи свидетельства	24.01.2006
Государственный регистратор	  Дюба И.Н.				

Серия 78—АА № 744130 *

ФИЛИАЛ ГОСУДАРСТВЕННОГО УЧРЕЖДЕНИЯ
ГОРОДСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ
ПРОЕКТНО-ИНВЕНТАРИЗАЦИОННОЕ БЮРО КРАСНОГВАРДЕЙСКОГО РАЙОНА

Инв. № документа 6802-05

Кадастровый номер 78: _____

Паспорт на квартиру

Адрес: Санкт-Петербург, улица Передовиков
дом № 33 корпус 1 кв. № 400

I. Общие сведения о строении литеры А

Описательный адрес: улица Передовиков, дом 33 корпус 1

Год постройки 1980

Год последнего капитального ремонта _____

Этажность: 14 (9-14) подвал
надземная подземная кроме того

Материал стен панели

Материал перекрытий железобетон железобетон железобетон
чердачных междуэтажных подвальных

II. Характеристика квартиры

Квартира расположена на 8 этаже, состоит из 2 комнат,
жилой площадью 30,9 м², общей площадью 54,7 м² высота 2.56 м

Благоустройство квартиры

отопление: центральное автономное

горячее водоснабжение: центральное от газовых колонок от дровяных колонок

водопровод канализация газоснабжение электроплита

мусоропровод прочее _____

наличие в парадной: мусоропровод лифт

Инвентаризационная стоимость квартиры по состоянию на 01.03.2005

составляет 260520 рублей

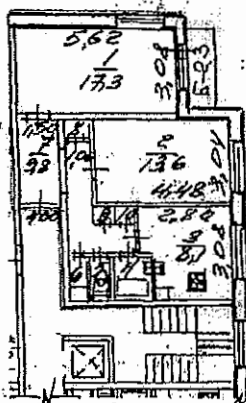
Двести шестьдесят тысяч пятьсот двадцать рублей

(сумма прописью)

III. Экспликация к плану квартиры

№ лит	№ по плану	Наименование части помещения	Общая площадь квартиры, кв. м (до 01.03.05 - площадь квартиры)	В т.ч. площадь, кв. м		Кроме того, приведенная площадь балконов, веранд, террас	Примечание
				Жилая	Вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	Комната	17,3	17,3		0,7	балкон
2	2	Комната	13,6	13,6			
3	3	Кухня	8,1		8,1		
4	4	Ванная	2,2		2,2		
5	5	Туалет	1,2		1,2		
6	6	Кладовая	0,6		0,6		
7	7	Коридор	9,8		9,8		
8	8	Кладовая	0,9		0,9		
9	9	Шкаф	0,5		0,5		
10	10	Шкаф	0,5		0,5		
Итого:			54,7	30,9	23,8	0,7	

IV. План квартиры.



_____ -границы квартиры

Дополнительные сведения:

Паспорт составлен по состоянию на 20 июня 2005 г.

дата обследования

Исполнитель:

Иванова (Матвеева Ю.В.)

06 июля 2005 г.

ФИО

дата изготовления



И. В. Вачаевский, Филиала ГУ ГИИОН
ФИБ «Свободный район»

Иванова

А.П. Нуштаева

Памятка владельцу:

1. Паспорт на квартиру является обязательным приложением к документам, необходимым для государственной регистрации прав (ст. 17 Федерального закона от 21.07.97 N 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»).
2. Переустройство и перепланировка жилых помещений подлежат утверждению в порядке, установленном распоряжением мэра Санкт-Петербурга от 22.08.94 № 872-р «О переустройстве и перепланировке квартир».
3. Право на осуществление переустройства и перепланировки принадлежит собственнику, нанимателю или арендатору жилого помещения. Переустройство и перепланировка жилых помещений могут производиться только на основании согласованных в установленном порядке проектов, разработанных организациями или физическими лицами, имеющими государственную лицензию на проектирование.
4. Заявления на осуществление переустройства и перепланировки вместе с проектной документацией и иными необходимыми документами подаются на рассмотрение районной межведомственной комиссии, которая оформляет заключение о возможности осуществления переустройства и перепланировки.
5. Работы по переустройству и перепланировке жилых помещений должны выполняться строительной организацией, имеющей государственную лицензию в соответствии с согласованным проектом.
6. Приемка выполненных работ по переустройству и перепланировке жилых помещений осуществляется районной межведомственной комиссией. Самостоятельное переустройство и перепланировка жилых помещений, использованные на не по назначению влечет ответственность, предусмотренную действующим законодательством Российской Федерации.