

**ООО "Мобильный Оценщик"**

109147, Россия, Москва г., Муниципальный округ  
Таганский вн. тер. г., Марксистская ул., д. 34, к. 10,  
помещ. А1 эт.2, ком.49,55  
ОГРН: 1077847398419 от 15.05.2007 г.  
ИНН/КПП: 7842358640 / 770901001  
Тел: 8-495-107-91-80, 8-800-707-91-80  
Эл. почта: [info@ocenka.mobi](mailto:info@ocenka.mobi)  
Веб-сайт: <https://ocenka.mobi>



# ОТЧЁТ № 2988600/1-210802-911

## ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ И ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ КВАРТИРЫ

АДРЕС ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:

**188689 РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ, ВСЕВОЛОЖСКИЙ  
МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН, ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ ЗАНЕВСКОЕ, ГОРОДСКОЙ  
ПОСЕЛОК ЯНИНО-1, МИКРОРАЙОН ЯНИЛА КАНТРИ, УЛИЦА ГОЛЛАНДСКАЯ, ДОМ 5,  
КВАРТИРА 146**

ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ:

**02 АВГУСТА 2021 ГОДА**

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЁТА:

**02 АВГУСТА 2021 ГОДА**

ЗАКАЗЧИК:

**ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «СБЕРБАНК РОССИИ»**



OCENKA . MOBI

2021 год

**Содержание**

1	Общие сведения и выводы	3
1.1	Основные факты и выводы	3
1.2	Задание на оценку	4
1.3	Сведения об оценщике	6
1.4	Сведения о заказчике	6
1.5	Принятые при проведении оценки допущения	7
1.6	Применяемые стандарты оценочной деятельности	7
1.7	Термины и определения	8
1.8	Использованные материалы	9
2	Описание Объекта оценки	10
2.1	Характеристика местоположения объекта оценки	10
2.2	Общая характеристика здания	10
2.3	Характеристика объекта оценки	11
3	Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость	12
3.1	Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки	12
3.1.1	Анализ общеэкономической ситуации в Российской Федерации за январь-март 2021 г.	12
3.1.2	Макроэкономика - данные за май 2021 год	12
3.1.3	Ключевые события 2020 года в области недвижимости	18
3.2	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	19
3.3	Анализ рынка жилой недвижимости Ленобласти	20
3.4	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка	21
3.5	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	22
3.5.1	Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки	22
4	Анализ ликвидности объекта оценки	28
5	Описание процесса, подходов и методов оценки	29
5.1	Этапы проведения оценки	29
5.2	Анализ наиболее эффективного использования	29
5.3	Расчёт рыночной стоимости затратным подходом	30
5.4	Расчёт рыночной стоимости доходным подходом	30
5.5	Расчёт рыночной стоимости сравнительным подходом	31
5.5.1	Выбор и описание объектов-аналогов	32
5.5.2	Обоснование вносимых корректировок и порядок их внесения	34
5.5.3	Итоговая таблица расчёта рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода	40
6	Согласование результатов расчётов различными подходами и Заключение об итоговой величине рыночной стоимости	42
7	Расчёт ликвидационной стоимости объекта оценки	43
8	Фотографии объекта оценки	45
9	Копии объявлений о продаже объектов-аналогов	47
10	Документы на объект оценки	53
11	Документы оценщика	57

**1 Общие сведения и выводы****1.1 Основные факты и выводы**

<b>Основание для проведения оценки</b>	Договор №2988600 на проведение оценки от 31.10.2019 г.
<b>Общая информация, идентифицирующая объект оценки</b>	Объект оценки: квартира, назначение – жилое, общей площадью 21,8 м <sup>2</sup> , расположенная по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Городское Поселение Заневское, городской поселок Янино-1, микрорайон Янила Кантри, улица Голландская, дом 5, квартира 146, кадастровый (условный) номер: 47:07:1039001:10641.
<b>Сведения о правообладателях объекта оценки</b>	Анисимов Константин Иванович
<b>Сведения об имущественных правах</b>	Собственность
<b>Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки</b>	Ипотека в силу закона, запрещение регистрации
<b>Дата осмотра объекта оценки</b>	Осмотр не проводился по причине отсутствия доступа к объекту. Фотоматериалы предоставлены Заказчиком.
<b>Дата оценки</b>	02 августа 2021 года
<b>Дата составления отчета</b>	02 августа 2021 года
<b>Дата (период) проведения оценки</b>	02 августа - 02 августа 2021 года
<b>Официальный курс доллара США на дату оценки</b>	73,1388 руб./долл. США
<b>Результаты оценки рыночной стоимости, полученные при применении различных подходов к оценке:</b>	
<b>Затратный подход</b>	Не применялся. Обоснованный отказ.
<b>Сравнительный подход</b>	2 795 000 руб.
<b>Доходный подход</b>	Не применялся. Обоснованный отказ.
<b>Итоговая величина стоимостей объекта оценки с учётом округления:</b>	
<b>Рыночная стоимость</b>	2 795 000 (Два миллиона семьсот девяносто пять тысяч) рублей 38 200 (Тридцать восемь тысяч двести) долларов США
<b>Ликвидационная стоимость</b>	2 318 000 (Два миллиона триста восемнадцать тысяч) руб. 31 700 (Тридцать одна тысяча семьсот) долл. США
<b>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</b>	Результат оценки достоверен только в целях предполагаемого использования результатов оценки, и действителен в пределах, оговорённых в разделе 1.5 Принятые при проведении оценки допущения

Оценку выполнил, и подготовил отчёт оценщик: \_\_\_\_\_ **Виноградов А.Н.**

Отчёт утвердил руководитель: \_\_\_\_\_ **Шарапова М.А.**

## 1.2 Задание на оценку

<b>Объект оценки</b>	квартира, назначение - жилое, общей площадью 21,8 м <sup>2</sup> , расположенная по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Городское Поселение Заневское, городской поселок Янино-1, микрорайон Янила Кантри, улица Голландская, дом 5, квартира 146, кадастровый (условный) номер: 47:07:1039001:10641.
<b>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей</b>	Не имеет составных частей.
<b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики</b>	квартира, назначение - жилое, общей площадью 21,8 м <sup>2</sup> , расположенная по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Городское Поселение Заневское, городской поселок Янино-1, микрорайон Янила Кантри, улица Голландская, дом 5, квартира 146. Доступные Оценщику документы приведены в Разделе 10 «Документы на объект оценки» настоящего отчёта.
<b>Имущественные права на Объект оценки</b>	Собственность
<b>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав</b>	Собственность. Обременения: Ипотека в силу закона, запрещение регистрации. Ограничения (обременения) прав при расчёте стоимости не учитываются.
<b>Цель оценки</b>	Определение рыночной и ликвидационной стоимости объекта оценки.
<b>Предполагаемое использование результатов оценки</b>	Обоснование рыночной стоимости объекта оценки для принятия управленческих решений (для внутреннего пользования)/ Отчет об оценке для передачи третьим лицам (в т. ч. для государственных органов). Результаты оценки не могут быть использованы для иных целей.
<b>Допущения, на которых основывается оценка</b>	Настоящий отчёт достоверен только в полном объеме и лишь при применении в указанных целях; результат оценки является субъективным мнением Оценщика, основанном на профессиональном опыте и действителен в пределах оговорённых в разделе 1.5 Принятые при проведении оценки допущения.
<b>Вид определяемой стоимости</b>	Рыночная и ликвидационная стоимости.
<b>Вид представления итоговой стоимости</b>	Итоговая стоимость объекта оценки указывается в российских рублях в виде числа с округлением по математическим правилам. После проведения процедуры согласования Оценщику не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость.
<b>Обстоятельства, обуславливающие определение ликвидационной стоимости</b>	Для определения возможной выручки от реализации объекта оценки при обращении взыскания на предмет залога.
<b>Сокращённый срок экспозиции объекта оценки</b>	3 мес.
<b>Рыночный срок экспозиции объекта оценки</b>	6 мес.
<b>Условия продажи и форма организации проведения торгов</b>	Информация отсутствует
<b>Дата оценки</b>	02 августа 2021 года
<b>Дата составления отчета</b>	02 августа 2021 года
<b>Дата (период) проведения оценки</b>	02 августа - 02 августа 2021 года

**Особенности проведения осмотра  
объекта оценки либо основания,  
препятствующие проведению осмотра**

Осмотр не проводился по причине отсутствия доступа к объекту. Фотоматериалы предоставлены Заказчиком.

**Порядок и сроки предоставления  
заказчиком необходимых для  
проведения оценки материалов и  
информации**

Необходимые для оценки материалы и информация передаются Заказчиком не позднее даты оценки.

**Необходимость привлечения отраслевых  
экспертов**

Отсутствует.

---

### 1.3 Сведения об оценщике

Сведения о юридическом лице, заключившем трудовой договор с оценщиком	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "Мобильный Оценщик"
ОГРН, дата присвоения ОГРН	1077847398419 от 15.05.2007
Юридический адрес организации	109147, Россия, Москва г., Муниципальный округ Таганский вн. тер. г., Марксистская ул., д. 34, к. 10, помещ. А1 эт.2, ком.49,55
Адрес для корреспонденции	109147, г. Москва, а/я 132
Контактная информация	Телефон: 8-495-107-91-80, 8-800-707-91-80, эл. почта: info@ocenka.mobi, веб-сайт: https://ocenka.mobi
Банковские реквизиты	ИНН 7842358640, КПП 770901001, р/с 40702810824000004790, к/с 30101810500000000976 в АКБ «Абсолют Банк» (ПАО), БИК 044525976
Сведения о страховании ответственности	Страховой полис № 2000SB40R3146 от 17.07.2020 г., выдан САО «ВСК», на сумму 30 000 001 (Тридцать миллионов один) рубль срок действия с 24.09.2020 г. по 23.09.2021 г.
Сведения об оценщике	
ФИО	Виноградов Антон Николаевич
Информация о членстве в саморегулируемой организации	СРО "СФСО", рег. №559, Свидетельство № 559 от 01.06.2018 г.
Сведения о получении профессионального образования в области оценочной деятельности	Профессиональный оценщик (диплом о профессиональной переподготовке ПП-П № 046010 по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», выдан НОУ ВПО «Смоленский гуманитарный университет» 13.06.2013 г., рег. № 000504).
Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 023674-1 от 02.07.2021 г. по направлению «Оценка недвижимости», выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»
Стаж работы в оценочной деятельности, лет	8 лет
Сведения о страховании гражданской ответственности	Полис страхования ответственности оценщика № 2000SB40R3152 выдан САО «ВСК» от 17.07.2020 г. на сумму 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей, срок действия 24.10.2020 г. по 23.10.2021 г.
Контактная информация	Телефон: 8-495-107-91-80, 8-800-707-91-80; эл. почта: info@ocenka.mobi
Место нахождения оценщика	Почтовый адрес: 214018, г. Смоленск, ул. Ново-Рославльская, д.3А, оф. 29; эл. почта: info@ocenka.mobi
Независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Оценщик и ООО "Мобильный Оценщик" являются независимыми в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	К проведению оценки и подготовке отчета об оценке иные организации и специалисты не привлекались.

### 1.4 Сведения о заказчике

Наименование организации полное	Публичное Акционерное Общество «Сбербанк России»
ОГРН, дата присвоения ОГРН	1027700132195, 16.08.2002
ИНН/КПП	7707083893 / 773601001

**Юридический адрес**

Россия, Москва, 117312, ул. Вавилова, д. 19

**Фактический адрес**

Россия, Москва, 117312, ул. Вавилова, д. 19

## 1.5 Принятые при проведении оценки допущения

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

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

## 1.6 Применяемые стандарты оценочной деятельности

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

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015 г.;
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 298 от 20.05.2015 г.;
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчёту об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 299 от 20.05.2015 г.;
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.;
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 327 от 01.06.2015 г.;
6. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО №12)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 721 от 17.11.2016 г.;

7. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией, в которой состоит оценщик: СРО "СФСО";

## 1.7 Термины и определения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*Ликвидационная стоимость* объекта оценки – расчётная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества (ФСО №2).



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

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

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

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

## **1.8 Используемые материалы**

Источники информации о количественных и качественных характеристиках объекта оценки (копии документов приведены в разделе 10):

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 28.07.2021г. № КУВИ-002/2021-95274930;
2. Акт осмотра недвижимого имущества от 28.07.2021 г.

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

## 2 Описание Объекта оценки

### 2.1 Характеристика местоположения объекта оценки

Адрес	188689 Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Городское Поселение Заневское, городской поселок Янино-1, микрорайон Янила Кантри, улица Голландская, дом 5, квартира 146
Расстояние от ж/д станции	4,8 км от станции «платформа Пост Ковалёво»
Объекты транспортной инфраструктуры	«Оранжевая» (автобус, маршрутка) 400 м
Обеспеченность обществ. транспортом	Хорошая
Близость к транспортным магистралям	КАД
Преобладающая застройка микрорайона	Жилая
Плотность застройки	Средняя
Объекты социальной инфраструктуры	Школа, магазин
Субъективная оценка соц. инфраструктуры	Среднее
Объекты промышленной инфраструктуры	Не обнаружено
Экологическая обстановка	Относительно благоприятная
Дополнительная существенная информация	Отсутствует

Источники информации: веб-сайт Яндекс.Карты (<http://maps.yandex.ru/>)

### 2.2 Общая характеристика здания

Год постройки	2018
Возраст здания, лет	3
Срок службы, лет	150
Группа капитальности	1
Остаточный срок службы, лет	147
Физический износ, %	2% Износ определен расчётным путем на основании эффективного срока жизни здания: $I (\%) = \frac{\text{ЭВ}}{\text{ЭЖ}} \times 100\%$ , где ЭВ – эффективный возраст, определяемый на основе хронологического возраста здания с учётом его технического состояния и сложившихся на дату оценки экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. В случае нормальной эксплуатации здания эффективный возраст, как правило, равен хронологическому; ЭЖ – типичный срок экономической жизни (службы) здания. Таким образом, $I (\%) = (2021 - 2018) / 150 \times 100\% = 2\%$
Кол-во этажей в здании	9
Тип/планировка здания	Монолитный
Материал стен	Монолитные
Материал перекрытий	Железобетонные
Кровля	Плоская
Фасад здания	Облицованный плиткой

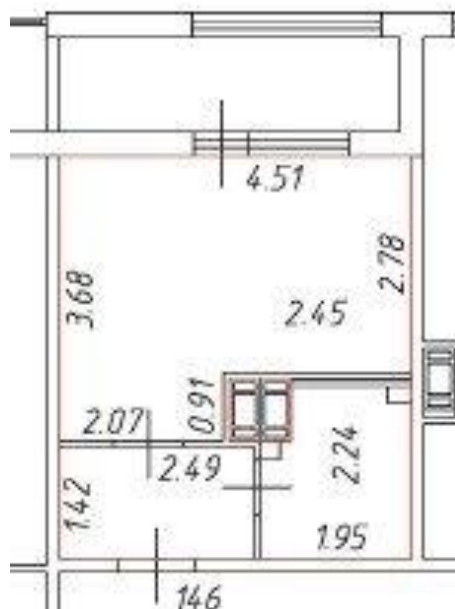
<b>Особенности дома</b>	Дом переменной этажности (8-9 этажей)
<b>Информация об аварийности здания</b>	Здание находится в хорошем состоянии, таким образом, по мнению Оценщика, здание, в котором расположен объект оценки, не подлежит сносу и капитальному ремонту с отселением.
<b>Справка о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт</b>	Дом не значится в списках на снос, реконструкцию, капитальный ремонт (в открытых источниках отсутствует информация о наличии дома в планах на снос, реконструкцию и капитальный ремонт. По мнению Оценщика, дом не является ветхим, аварийным, не стоит в планах на снос и реконструкцию (износ составляет менее 60%)
<b>Дополнительная информация о здании</b>	Отсутствует

Источники информации: <https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/passport/9366444#content>

### 2.3 Характеристика объекта оценки

<b>Количество комнат</b>	студия
<b>Этаж</b>	4
<b>Общая площадь без учёта летних помещений, м<sup>2</sup></b>	21,8
<b>Балкон/лоджия, площадь</b>	лоджия
<b>Высота потолков</b>	Нет информации
<b>Состояние внутренней отделки</b>	Современный
<b>Санузел</b>	Совмещенный
<b>Наличие перепланировки</b>	Планировка квартиры соответствует поэтажному плану БТИ.

#### Поэтажный план



<b>Особенности планировки квартиры</b>	Отсутствуют
<b>Текущее использование объекта</b>	Жилое помещение
<b>Дополнительная существенная информация</b>	Отсутствует

Источники информации: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 28.07.2021г. № КУВИ-002/2021-95274930

### 3 Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость

#### 3.1 Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки

Влияние общей политической и социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки на сегмент рынка, к которому относится рассматриваемый объект, нашло отражение в сложившихся на дату оценки ценах предложений, в ставке доходности, в емкости рынка и объеме продаж.

##### 3.1.1 Анализ общеэкономической ситуации в Российской Федерации за январь-март 2021 г.

Анализ общеэкономической ситуации в стране является основой для определения общих тенденций и перспектив развития рынка. На основе информации, полученной в результате данного исследования, возможно построение дальнейших прогнозов по развитию исследуемой отрасли и перспектив развития оцениваемой компании.

	2020 г.	В % к 2019 г.	Среднеоценочно 2019 г. в % к 2018 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	106967,5 <sup>1)</sup>	97,0	102,0
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	20118,4 <sup>2)</sup>	98,6	102,1

1) Вторая оценка.  
2) Оперативные данные.

	Март 2021 г.	В % к		I квартал 2021 г. в % к I кварталу 2020 г.	Среднеоценочно		
		марту 2020 г.	февралю 2021 г.		март 2020 г. в % к марту 2019 г.	февралю 2020 г.	I квартал 2020 г. в % к I кварталу 2019 г.
Индекс промышленного производства		101,1	112,2	98,7	102,2	107,4	102,6
Производство сельского хозяйства, млрд рублей	319,2	100,1	143,6	100,4	103,0	144,3	103,0
Грузооборот транспорта, млрд т-км	479,1	103,9	110,1	100,4	93,2	105,4	96,1
в том числе железнодорожного транспорта	227,0	105,5	115,9	102,0	92,9	108,9	95,4
Оборот розничной торговли, млрд рублей	3052,8	96,6	109,2	98,4	106,9	111,4	104,9
Объем платных услуг населению, млрд рублей	848,3	101,4	104,2	95,7	93,7	97,0	98,1
Индекс потребительских цен		105,8	100,7	105,6	102,5	100,6	102,4
Индекс цен производителей промышленных товаров		116,0	103,6	111,1	96,8	98,7	98,2
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	4,1 <sup>3)</sup>	116,4	95,6	121,4	99,1	101,8	95,9
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	1,7 <sup>3)</sup>	в 2,4р.	78,8	в 3,0р.	88,8	99,6	91,8

3) Предварительные данные.

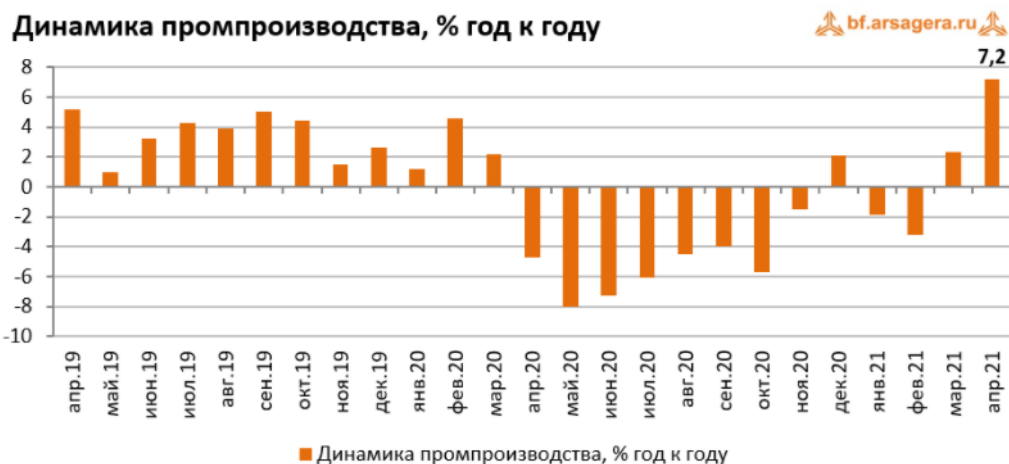
	Февраль 2021 г.	В % к		Январь-февраль 2021 г. в % к январю-февралю 2020 г.	Среднеоценочно		
		февралю 2020 г.	январю 2021 г.		февраль 2020 г. в % к февралю 2019 г.	январю 2020 г.	январь-февраль 2020 г. в % к январю-февралю 2019 г.
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	51229	107,8	102,5	107,1	108,1	100,8	108,8
реальная		102,0	101,7	101,6	105,7	100,5	106,3

Источник информации: <https://www.gks.ru/compendium/document/50800>

##### 3.1.2 Макроэкономика - данные за май 2021 год

В первую очередь отметим, что по оценке Минэкономразвития, на фоне низкой базы апреля 2020 года, когда были введены противовирусные мероприятия, ограничившие экономическую активность, рост ВВП в реальном выражении в апреле 2021 года оказался двузначным – 10,7%. По итогам января-апреля ведомство оценило рост ВВП в 1,8% к соответствующему периоду 2020 года. При этом Минэкономразвития отмечает, что, в ближайшие месяцы годовая динамика ВВП будет непоказательной в связи с низкой базой 2020 года, поэтому для оценки восстановления экономики лучше также использовать сопоставление с 4 кварталом 2019 года с исключением сезонности. По оценкам главы ведомства, уже в июне-июле экономика полностью восстановится от кризиса и достигнет среднего уровня четвертого квартала 2019 года.

Далее проанализируем ситуацию в ключевых отраслях экономики, а также рассмотрим динамику основных макроэкономических показателей. По данным Росстата, в апреле 2021 года рост промышленного производства на фоне низкой базы апреля 2020 года ускорился до 7,2% после увеличения на 2,3% в марте (по уточненным данным). По итогам января-апреля 2021



Что касается динамики в разрезе сегментов, то в сегменте «Добыча полезных ископаемых» выпуск замедлил снижение до 1,8% после сокращения на 4,6% в марте. В сегменте «Обрабатывающие производства» рост выпуска ускорился с 5,4% до 14,2%. В сегменте «Электроэнергия, газ и пар» рост выпуска, наоборот, замедлился с 11% в марте до 6,2%. В то же время в сегменте «Водоснабжение» рост выпуска ускорился до 25,9% после роста на 14,7% месяцем ранее.

**Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году**

bf.arsagera.ru

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
<b>2020 год</b>	<b>-6,9</b>	<b>+0,6</b>	<b>-2,4</b>	<b>+4,7</b>
Январь'21	-7,4	-0,2	+8,7	+15,4
Февраль'21	-9,0	-1,7	+9,0	+10,8
Март'21	-4,6	+5,4	+11,0	+14,7
Апрель'21	-1,8	+14,2	+6,2	+25,9
<b>Январь-апрель'21</b>	<b>-5,7</b>	<b>+4,5</b>	<b>+8,8</b>	<b>+6,7</b>


Таким образом, в апреле 2021 наблюдалось улучшение динамики во всех сегментах, за исключением «Электроэнергии, газа и пара». При этом все сегменты за исключением «Добычи полезных ископаемых» показали в апреле положительную динамику. Ситуация с выпуском продукции в разрезе отдельных позиций представлена в следующей таблице:

**Динамика выпуска отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности**

 Вид продукции	Апрель 2021	Апрель 2021 / Апрель 2020	Январь-апрель 2021 / Январь-апрель 2020
Добыча угля, млн тонн	143	+9,4%	+9,9%
Добыча нефти, включая газовый конденсат, млн тонн	168	-7,3%	-10,0%
Природный газ, млрд м3	231	+19,7%	+11,0%
Мясо скота, тыс. тонн	968	-2,2%	+1,1%
Мясо домашней птицы, млн тонн	1,5	-1,1%	-4,7%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	1,4	+0,7%	-8,0%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	57,5	> в 2,1 раза	+30,0%
Спецодежда, млрд руб.	6,3	-9,4%	+15,4%
Кирпич керамический, млрд усл. ед.	1,6	-1,9%	-8,2%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	6,8	+39,8%	+7,2%
Цемент, млн тонн	14,0	+20,5%	+0,4%
Бетон товарный, млн м3	9,6	+27,1%	+11,0%
Прокат готовый, млн тонн	21,6	+10,7%	+5,2%
Трубы стальные, млн тонн	3,6	+25,3%	-1,6%
Автомобили легковые, тыс. штук	502	> в 4,4 раза	41,9%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	56,0	+92,2%	+54,5%

В добывающем сегменте продолжается рост объемов добычи угля и природного газа (на 9,4% и 19,7% соответственно) при одновременном сокращении добычи нефти (-7,3%) на фоне действия договора ОПЕК+ об ограничении добычи. При этом динамика добычи нефти, угля и газа с начала года несколько улучшилась по сравнению с ситуацией за I квартал. В продовольственном сегменте динамика выпуска оставалась преимущественно отрицательной. В частности, производство мяса скота сократилось на 2,2%, при этом выпуск мяса птицы снизился на 1,1%, а выпуск рыбы показал слабое увеличение на 0,7%. В легкой промышленности отметим резкое увеличение выпуска трикотажных и вязаных изделий (вероятно, на фоне низкой базы апреля 2020 года, когда был введен локдаун). В то же время объемы производства спецодежды перешли к снижению (-9,4% после роста почти на 46% месяцем ранее) на фоне запуска массового производства средств спеца защиты годом ранее. Обратим внимание на динамику производства стройматериалов – годовые темпы роста в апреле по большинству позиций резко ускорились и оказались двузначными. Исключением оказались керамические кирпичи, производство которых продолжило снижение (-1,9%). В тяжелой промышленности динамика выпуска была положительной. Так, производство готового проката увеличилось на 10,7%, причем выпуск стальных труб, остававшийся ранее в минусе, вырос на 25,3%. Кроме того, производство легковых автомобилей взлетело в 4,4 раза (при этом рост с начала года ускорился до 41,9% после увеличения на 13,2% по итогам I квартала), а выпуск грузовых автотранспортных средств почти удвоился (+92,2%), при этом рост за четыре месяца составил 54,5% после 41,9% за квартал. Далее обратимся к анализу финансовых результатов организаций.

В конце мая Росстат опубликовал данные о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам I квартала 2021 года. Этот показатель составил 4,990 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2020 года сопоставимый круг предприятий заработал 1,447 трлн руб. Таким образом, сальдированная прибыль выросла в 3,4 раза.

 Показатель	I кв. 2021 г.	Справочно: I кв. 2020 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+4 990,3	+1 446,8
Доля убыточных предприятий	33,1%	36,3%

Что касается доли убыточных организаций, то она сократилась на 3,2 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 33,1%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

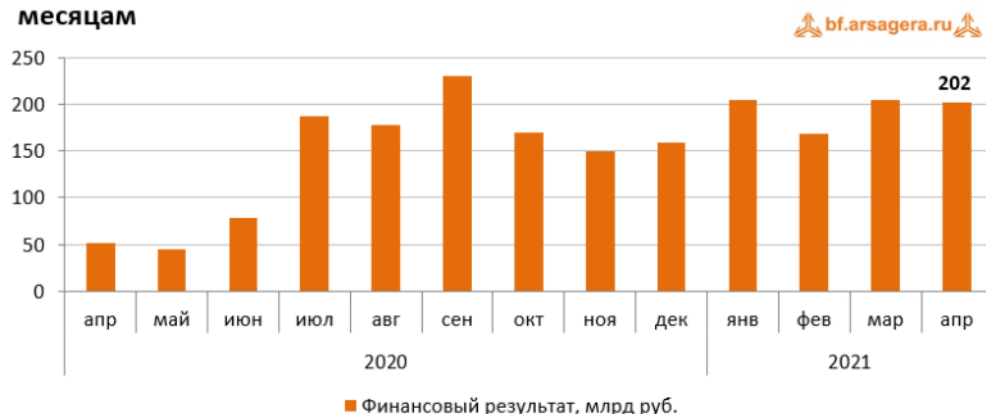


Вид деятельности	Сальдированный результат в I кв. 2021 г., млрд руб.	I кв. 2021 г. / I кв. 2020 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+150,3	+68,1%
Добыча полезных ископаемых	+1 266,0	+21,2%
Обработывающие производства	+1 377,8	> в 27,6 раз
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+374,1	+62,8%
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+293,9	+18,8%
Водоснабжение	+16,8	+68,6%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+1 003,9	-
Строительство	+31,9	+81,6%
Транспортировка и хранение	+108,6	+26,9%
в т. ч. ж/д транспорт: пассажирские перевозки	+10,1	+12,5%
Почтовая связь и курьерская деятельность	-6,3	-
Информация и связь	+98,6	+21,9%
Гостиницы и предприятия общественного питания	+0,2	-

По итогам I квартала 2021 года почти все представленные Росстатом виды деятельности зафиксировали положительный сальдированный финансовый результат. Исключением является Почтовая связь и курьерская деятельность, которая зафиксировала убыток в 6,3 млрд руб. Что касается наиболее сильного роста финансового результата, то «абсолютным рекордсменом» с этой точки зрения выступают «Обработывающие производства», где показатель взлетел почти в 28 раз по сравнению с I кварталом 2020 года. Среди других видов деятельности, значительно нарастивших сальдированный финансовый результат, выделим «Строительство» и «Водоснабжение» (+81,6% и 68,6% соответственно (при этом абсолютное значение величины сальдированного результата по этим отраслям не является значительным – оно не превышает 32 млрд руб.)). Среди прочих видов деятельности, показавших рост финансового результата, также отметим «Обеспечение электроэнергией, газом и паром» (рост на 62,8%), а также «Сельское, лесное хозяйство» (+68,1%).

Переходя к банковскому сектору, отметим, что его прибыль после 205 млрд руб. в марте изменилась незначительно, составив 202 млрд руб. по итогам апреля. При этом прибыль Сбербанка за этот же период составила рекордные 103,6 млрд руб. Для сравнения, в апреле 2020 года прибыль сектора составила всего 51 млрд руб. По итогам января-апреля 2021 года российские банки заработали 780 млрд руб. (прибыль Сбербанка из этой суммы составила 386,1 млрд руб.) по сравнению с 663 млрд руб. годом ранее.

### Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



Что касается прочих показателей банковского сектора, то размер его активов вырос на 1,7% до 109,5 трлн руб. Объем кредитов нефинансовым организациям увеличился на 1 трлн руб. (данная сумма превышает прирост за весь I квартал 2021 года) до 39,4 трлн руб. Эти цифры наглядно показывают, что в апреле произошел резкий всплеск корпоративного кредитования (+2,5%). При этом кредитный портфель физических лиц увеличился на 468 млрд руб. до 21,7 трлн руб. Причем, по пояснениям ЦБ, ипотечное кредитование вновь вышло на пиковый темп роста (около 2,8%), характерный для сентября-декабря. По состоянию на 1 мая 2021 года совокупный объем кредитов экономике (без учета финансовых организаций) вырос до 61,1 трлн руб. Далее обратим внимание, как на фоне ускоренных темпов роста кредитования ведут себя потребительские цены.

Переходя к инфляции на потребительском рынке, отметим, что в мае 2021 года недельный рост цен держался на уровне 0,1-0,2%, а по итогам месяца цены увеличились на 0,74%. С начала 2021 года инфляция составила 3,48%. В годовом выражении по состоянию на 1 июня рост цен ускорился до 6,02%, что является максимальным уровнем с октября 2016 года.

### Динамика инфляции по месяцам в 2020-2021 гг.



Месяц	2020	2021
Январь	0,4%	0,70%
Февраль	0,3%	0,80%
Март	0,6%	0,7%
Апрель	0,8%	0,6%
<b>Май</b>	0,3%	0,7%

Динамика валютного курса – это один из ключевых факторов, влияющих на рост потребительских цен. В мае 2021 года среднее значение курса доллара составило 74 руб. после 76,1 руб. за доллар в апреле. К концу месяца курс снизился до 73,6 руб.

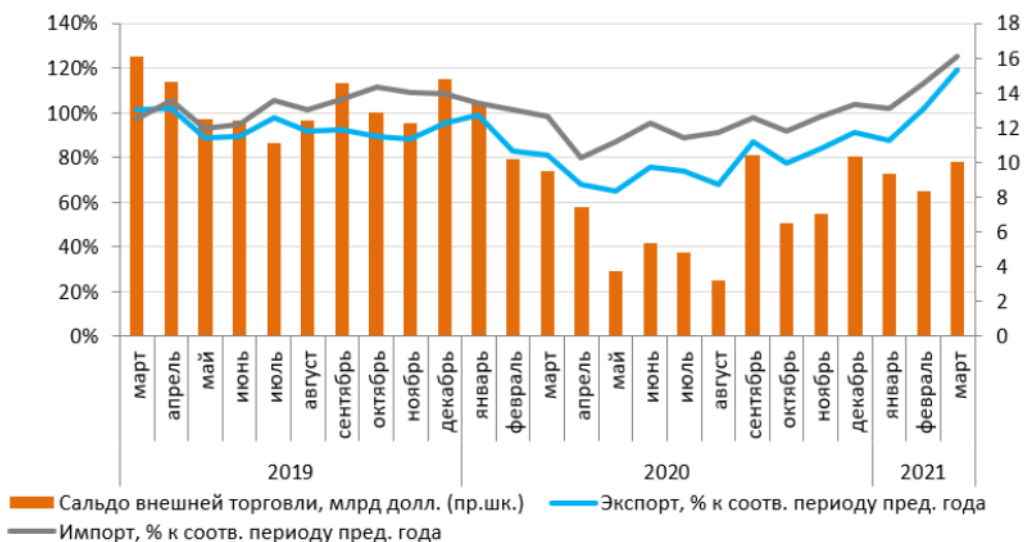
### Динамика официального курса доллара США в 2020-2021 гг.



Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Январь'21	73,9	76,3	74,4
Февраль'21	76,3	74,4	74,3
Март'21	74,4	75,7	74,4
<b>Апрель'21</b>	75,7	74,4	76,1
<b>Май'21</b>	74,4	73,6	74,0

Существенное влияние на курс рубля оказывает состояние внешней торговли. В отчетном периоде ЦБ опубликовал данные о внешней торговле товарами по итогам I квартала 2021 года. По данным Банка России, товарный экспорт составил 91,8 млрд долл. (+2,8% к аналогичному периоду 2020 года). В то же время товарный импорт составил 64,1 млрд долл., показав рост на 14,2%. Положительное сальдо торгового баланса в отчетном периоде составило 27,7 млрд долл. (-16,4%).

### Динамика экспорта и импорта товаров РФ



Как можно видеть, в 2020-2021 годах динамика экспорта и импорта товаров в целом схожа, причем восстановление экспорта и импорта, начавшееся в середине 2020 года, существенно ускорилось в I квартале 2021 года. При этом темпы роста импорта по-прежнему опережают темпы роста экспорта. В таблице ниже представлена динамика ввоза и вывоза важнейших товаров по итогам I квартала 2021 года.



## Экспорт и импорт важнейших товаров в I квартале 2021 г.

Показатель	bf.arsagera.ru	
	Млрд долл. США	I кв. 2021 / I кв. 2020, %
<b>Экспорт, в т. ч.</b>	91,8	+2,8
Топливо-энергетические товары	49,1	-12,2
<b>Металлы и изделия из них, в т. ч.</b>	9,6	+20,3
черные металлы	5,9	+24,6
цветные металлы	3,5	+17,3
Машины, оборудование и транспортные средства	5,3	+12,4
<b>Продукция химической промышленности, в т. ч.</b>	6,9	+24,8
калийные удобрения	0,6	> в 2,3 раза
азотные удобрения	0,7	+22,6
Продовольственные товары и с/х сырье	8,1	+24,0
<b>Импорт, в т. ч.</b>	64,1	+14,2
Машины, оборудование, транспортные средства	30,3	+24,0
Продовольственные товары и с/х сырье	7,7	+0,5
Продукция химической промышленности	11,7	+24,3

Переходя к отдельным товарным группам, отметим, что динамика как экспорта, так и импорта важнейших товаров оказалась преимущественно положительной. Наиболее сильный рост экспорта с учетом базы по итогам I квартала показала продукция химической промышленности(+24,8%), а также металлы и изделия из них(+20,3%). Из всего перечня экспортируемых товаров по-прежнему выделяются топливно-энергетические товары на фоне ограничения добычи в рамках договора ОПЕК+. Что касается импорта, то здесь наиболее сильный рост показал ввоз продукции химической промышленности(+24,3%), а также машин, оборудования и транспортных средств(+24%). В то же время импорт продовольственных товаров и с/х сырья практически не изменился (+0,5%).

Показатель	bf.arsagera.ru		
	Январь-май 2020	Январь-май 2021	Изменение
Сальдо счета текущих операций, млрд долл.	28,6	35,8	+25,2%
Чистый вывоз капитала частным сектором, млрд долл.	32,3	24,6	-23,8%
	<b>1.06.20</b>	<b>1.06.21</b>	
Объем золотовалютных резервов ЦБ, млрд долл.	566,1	605,2	+6,9%

Стоит отметить, что по предварительной оценке ЦБ, положительное сальдо счета текущих операций платежного баланса России за январь-май увеличилось на четверть до 35,8 млрд долл. к соответствующему периоду предыдущего года. Рост профицита был обусловлен более активным восстановлением экспорта товаров по сравнению с импортом. Кроме того, значимую роль в укреплении текущего счета сыграло также сокращение отрицательного сальдо баланса услуг в результате действующих ограничений на международные туристические поездки. Что касается оттока капитала, то он сократился на 23,8% и составил 24,6 млрд долл. Из особенностей его структуры отметим, что в отличие от тенденции прошлых лет, вклад банковского сектора в его динамику был небольшим, а определяющими стали операции небанковских секторов, направленные на снижение обязательств перед нерезидентами и на увеличение вложений в финансовые активы за рубежом.

По состоянию на 1 июня 2021 года объем международных резервов страны составил 605,2 млрд долл. (+6,9%). Рост резервов произошел, главным образом, вследствие операций по покупке иностранной валюты в рамках бюджетного правила и управления резервными активами.

## Выводы:

- Рост ВВП в апреле 2021 года составил 10,7% на фоне низкой базы апреля 2020 года, а за четыре месяца 2021 года ВВП в реальном выражении увеличился на 1,8%;
- Промпроизводство в апреле 2021 года в годовом выражении выросло на 7,2%, при этом по итогам четырех месяцев промышленное производство выросло на 1,1%;
- Сальдированный финансовый результат российских нефинансовых компаний в I квартале 2021 года вырос в 3,4 раза почти до 5 трлн руб. При этом доля убыточных компаний сократилась на 3,2 п.п. до 33,1%;
- Прибыль банковского сектора в апреле составила 202 млрд руб. после 205 млрд руб. в марте. За январь-апрель 2021 года банки зафиксировали сальдированную прибыль в объеме 780 млрд руб. по сравнению с 663 млрд руб. за аналогичный период годом ранее;

- Рост потребительских цен в мае 2020 года составил 0,7%, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 июня 2021 года инфляция составила 6%;
- Среднее значение курса доллара США в мае 2021 года на фоне роста цен на нефть снизилось до 74 руб. по сравнению с 76,1 руб. в апреле;
- Товарный экспорт по итогам I квартала 2021 года составил 91,8 млрд долл. (+2,8%), товарный импорт – 64,1 млрд долл. (+14,2%). Положительное сальдо торгового баланса при этом составило 27,7 млрд долл. (-16,4% по отношению к I кв. 2020 года);
- Сальдо счета текущих операций, согласно предварительным данным ЦБ, по итогам января-апреля 2021 года выросло на 25,2% до 35,8 млрд долл. При этом чистый вывоз частного капитала снизился на 23,8% и составил 24,6 млрд долл.

Источник информации: [https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor\\_dannye\\_za\\_maj\\_2021/](https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_maj_2021/)

### 3.1.3 Ключевые события 2020 года в области недвижимости

#### Карантин и остановка строек

Из-за сложной эпидемиологической ситуации Москва и Подмосковье полностью приостановили строительные работы с 13 апреля по 18 мая. Ограничения разной степени были введены и в 50 российских регионах. В результате жилищное строительство снизилось на рекордные 30%, а застройщики были вынуждены обратиться за помощью к государству. Локдаун и закрытие российских границ привели к дефициту рабочей силы на стройках. В Минстрое предложили разрешить крупным строительным компаниям приглашать мигрантов из стран СНГ по специальным спискам, чтобы избежать остановки строительных работ из-за нехватки кадров.

#### Льготная ипотека

Одной из главных мер антикризисной поддержки строительной отрасли в 2020 году стала программа льготной ипотеки, запущенная в апреле по поручению президента России Владимира Путина. Ее завершение планировалось 1 ноября 2020 года, но она была продлена до 1 июля 2021 года. Оформить кредит до 12 млн руб. могут жители Москвы, Подмосковья, Санкт-Петербурга и Ленинградской области, а до 6 млн руб. — жители остальных регионов страны. Льготная ипотека под 6,5% позволяет взять ссуду на квартиру в новостройке сроком на 20 лет с первоначальным взносом от 15%. Недополученную прибыль банкам компенсирует государство. Благодаря этой программе в России уже к ноябрю был установлен годовой рекорд выдачи жилищных кредитов — 3,2 трлн руб. Однако ажиотажный спрос на льготную ипотеку привел к значительному повышению цен на новостройки и вторичное жилье.

#### Субсидии девелоперам

Еще одна мера поддержки, запущенная в пандемию, — это программа субсидирования кредитов застройщикам, которая будет действовать до конца 2021 года. Кабмин субсидировал процентную ставку кредитов до уровня ключевой ставки Банка России. Чтобы воспользоваться программой, девелоперы должны сохранять численность работников и выполнять обязательства по вводу жилья на 2020–2021 год. По оценкам Минстроя, общий объем поддержки составил 12 млрд руб. Сейчас субсидируется около 250 кредитов застройщиков из 40 регионов, это миллионы квадратных метров жилья. Мера направлена на то, чтобы девелопер вкладывал максимальные средства не на погашение кредитов, а в стройку.

#### Кадровые перестановки

В 2020 году в строительной отрасли произошло множество кадровых перестановок. Глава строительного комплекса Москвы Марат Хуснуллин назначен вице-премьером России по вопросам строительства. Его должность в правительстве Москвы занял экс-глава департамента строительства столицы Андрей Бочкарев, чей заместитель Рафик Загрутдинов в свою очередь возглавил этот департамент. Вице-премьер Виталий Мутко (чье место занял Хуснуллин) возглавил институт развития в жилищной сфере «Дом.РФ». Главой Фонда защиты прав участников долевого строительства вместо Олега Говоруна назначен Константин Тимофеев, который ранее возглавлял Москомстройинвест. В ноябре Ирек Файзуллин, с которым Хуснуллин работал в правительстве Татарстана, назначен на пост главы Минстроя России вместо Владимира Якушева.

#### Всероссийская реновация

Еще одно значимое событие 2020 года — принятие законопроекта о всероссийской реновации жилья. Документ регулирует комплексное развитие территорий и расселение ветхого и аварийного жилья. Он также предполагает комплексную реновацию промышленных территорий. В основе инициативы — московская программа реновации пятиэтажек, запущенная в 2017 году. Законопроект требует, чтобы территорию, которая будет застраиваться, не менее чем наполовину занимало аварийное или подлежащее сносу жилье. Включать в программу станут дома, в которых две трети собственников и нанимателей поддержали инициативу, в том числе на общих собраниях, а для выхода достаточно более трети голосов.

Собственникам и нанимателям в сносимых домах будут предоставляться равнозначные жилые помещения. Жители ветхих домов смогут потребовать предоставить им не равнозначное помещение, а равноценную квартиру или получить денежное возмещение.

### Единый госзаказчик

Еще одна новация этого года — принятие законопроекта о едином заказчике в сфере строительства капитальных объектов. Согласно документу, в России появится новая публично-правовая компания, которая будет распределять госконтракты на строительство различных объектов, включая социальные, из средств федерального бюджета. Минстрой России объединит функции госзаказчика по строительству объектов инфраструктуры, что позволит сократить сроки их возведения и предотвратит появление недостроев.

### Изменение нацпроекта

В июле президент России Владимир Путин подписал указ «О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года». Согласно документу, к 2030 году ежегодно должно строиться не менее 120 млн кв. м. К этому времени жилищные условия должны улучшить не менее 5 млн российских семей. Изначально эти показатели планировалось достичь к 2024 году.

Вице-премьер Марат Хуснуллин отметил, что до 2030 года планируется построить более 1 млрд кв. м жилья. Фактически за десять лет каждый пятый квадратный метр в стране должен стать новым, подчеркнул вице-премьер.

### Гаражная амнистия

Одним из важных событий уходящего года стало внесение в Госдуму законопроекта о гаражной амнистии. Законодательная инициатива позволит оформить права на гаражи и землю под ними и даст возможность свободно ими распоряжаться. Сейчас в России нет специального документа, который бы регулировал этот вопрос. Гаражная амнистия разрешает предоставлять гражданам земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, на которых размещены их гаражи, построенные до декабря 2014 года. Регионы будут сами определять перечень документов, необходимых для оформления гаражей. К ним предлагают отнести полученное решение о распределении гаража, чеки, которые подтвердят выплату пая в гаражном кооперативе, документы, подтверждающие внесение платежей при эксплуатации гаража, ранее полученные документы технической инвентаризации.

Источник информации: <https://realty.rbc.ru/news/5fe102f99a7947b448dc2cb2>

**Вывод: Политическая и социально-экономическая ситуация в РФ и регионе стабильна, влияния на рынок оцениваемого объекта не выявлено.**

## 3.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Не застроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например линейные объекты, гидротехнические сооружения, водонапорные башни, насосные станции, котельные, инженерные сети).

В настоящем отчете оцениваются имущественные права на жилое помещение – квартиру. Таким образом, сегмент рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект - жилая недвижимость.

### 3.3 Анализ рынка жилой недвижимости Ленобласти

#### Цена продажи квартир в Ленобласти

Индексы недвижимости Ленинградской области показывают динамику цен на квартиры, дома, землю, коммерцию по времени и позволяют накладывать на неё данные других графиков, стоимость барреля нефти и валют рубль-доллар-евро.

Статистика обновляется ReState.ru в автоматическом программном режиме 1 раз в 2 недели, исходя из более, чем 1 млн. актуальных объявлений по всей России. Использование графиков и данных возможно только с гиперссылкой или согласием [редакции](#).

Тип: **Продажа** | **Аренда**

Продажа по: **районам** | метро | округам

Аренда по: **районам** | метро | округам

Регион: Ленинградская обл. | Тип недвижимости: Квартиры | Период: Квартал | Зависимость: Нет

Стоимость в валюте:  рубли  доллары  евро

**Перестроить**

Рассчитываем по параметрам: Ленинградская область. Квартиры в новостройке. Квартиры вторичка. Квартиры. Продажа. Цена за м<sup>2</sup>



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 31.07.2021)
Квартиры в новостройке (м <sup>2</sup> )	121 575 руб.	+ 8 241 руб. За м <sup>2</sup>	1 649 930 ... 8 875 400 руб. за объект
Квартиры вторичка (м <sup>2</sup> )	102 071 руб.	+ 8 640 руб. За м <sup>2</sup>	900 000 ... 9 700 000 руб. за объект

Динамика средних цен

Даты	Квартиры в новостройке, за м <sup>2</sup> , руб.	Изменение	Квартиры вторичка, за м <sup>2</sup> , руб.	Изменение
31 июл, 2021	121575.3	+0.42%	102071.3	+2.68%
16 июл, 2021	121070.5	+0.34%	99339.6	+4.02%
02 июл, 2021	120662.7	+0.75%	95351.1	-2.44%
18 июн, 2021	119759.6	+3.28%	97677	+1.78%
05 июн, 2021	115833.7	-1.59%	95936.9	+2.4%
04 июн, 2021	117675.65	+0.94%	93637	-2.04%
28 мая 2021	116566.03	+7.54%	95550.3	+1.94%
08 мая 2021	107777.3	-6.76%	93696.2	-0.39%
25 апр, 2021	115057.83	+1.5%	94060.1	+0.67%
09 апр, 2021	113333.85		93430.97	

Регион: Ленинградская обл. Район: Всеволожский. Тип недвижимости: Квартиры. Период: 1 год.

Зависимость: Нет. Стоимость в валюте:  рубли  доллары  евро.

**Перестроить**

Рассчитываем по параметрам: Ленинградская область. Квартиры в новостройке. Квартиры вторичка. Квартиры. Всеволожский. Продажа. Цена за м<sup>2</sup>



Источник информации: <https://spb.restate.ru/graph/lo/ceny-prodazhi-kvartir/>

### 3.4 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка

В том случае если для анализа ценовой ситуации в общедоступных источниках информации не удастся найти достаточное количество предложений по продаже сопоставимых объектов, расположенных в том же районе и ценовой зоне, что и объект оценки, в соответствии с п. 116 ФСО № 7 выборка может быть расширена и дополнена информацией из соседних или близлежащих районов, ценовых зон.

Ниже приведен анализ фактических данных о ценах сделок и/или предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому относится оцениваемый объект, по результатам аналитической системы «Мобильный Оценщик» (<https://ocenka.mobi>).

Ленинградская область, Всеволожский район, Заневское городское поселение, городской посёлок Янино-1, улица Тюльпанов, 1	3 450 000 ₽
Ленинградская область, Всеволожский район, Заневское городское поселение, городской посёлок Янино-1, улица Тюльпанов, 1	3 450 000 ₽
Ленинградская область, Всеволожский район, Заневское городское поселение, Янино-1 поселок, ул. Голландская, 5	3 450 000 ₽
Ленинградская область, Всеволожский район, Заневское городское поселение, городской посёлок Янино-1, улица Тюльпанов, 1	3 350 000 ₽
Ленинградская область, Всеволожский район, Заневское городское поселение, городской посёлок Янино-1, улица Тюльпанов, 1	3 450 000 ₽
Ленинградская область, Всеволожский район, Заневское городское поселение, Янино-1 поселок, ул. Голландская, 5	3 300 000 ₽
Ленинградская область, Всеволожский район, Заневское городское поселение, городской посёлок Янино-1, улица Тюльпанов, 1	3 400 000 ₽
Ленинградская область, Всеволожский район, Заневское городское поселение, городской посёлок Янино-1, Голландская улица, 5	3 350 000 ₽
Ленинградская область, Всеволожский район, Заневское городское поселение, Янино-1 поселок, ул. Голландская, 5	3 350 000 ₽
Ленинградская область, Всеволожский район, Заневское городское поселение, городской посёлок Янино-1, улица Тюльпанов, 1	3 300 000 ₽

Диапазон цен  
117 400 – 146 800 ₽/м<sup>2</sup>

Медианная стоимость  
132 000 ₽/м<sup>2</sup>

Доверительный интервал  
124 000 – 139 000 ₽/м<sup>2</sup>

Разброс цен 11%

Необходимо отметить, что приведенный диапазон определен по предложениям о продаже аналогичных объектов, при этом на данном этапе не учитываются параметрические различия между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами (местоположение, различие в общей площади, состоянии отделки, условии торга и т.п.). Конечная стоимость оцениваемого объекта может не попасть в выделенный диапазон после введения корректировок на параметрическое различие между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами.

### **3.5 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости**

Основными факторами влияния на стоимость товаров и услуг являются факторы спроса и предложения. Результатом взаимодействия факторов спроса и предложения являются действующие рынки продавцов и покупателей.

Факторы, влияющие на рынок недвижимости:

- Макроэкономические параметры;
- Политическая и общеэкономическая ситуация в стране;
- Ситуация на финансовом рынке;
- Микроэкономические параметры.

Факторы, влияющие на величину спроса:

- Платежеспособность населения;
- Динамика численности населения с учетом прошлых и будущих тенденций;
- Уровень миграции, соотношения различных слоев населения, количество разводов, браков;
- Предпочтения населения. Изменения в предпочтениях потребителей – сложно улавливаемый параметр. Многие эксперты в сфере недвижимости рассчитывают на собственные наблюдения и опыт в вопросе определения предпочтений покупателей. Определение и прогнозирование вкусов – процесс субъективный, что делает сложным количественное определение вкуса покупателей.
- Доступность и условия финансирования.

Факторы, влияющие на величину предложения:

- Резерв свободных объектов недвижимости в сегменте рынка;
- Объемы строительства, затраты на строительство, включая интенсивность строительства, положение в индустрии, изменения в технологии, соотношение затрат и цен продажи объектов, затраты на улучшение.

#### **3.5.1 Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки**

На разброс цен жилой недвижимости обычно влияют следующие факторы: местоположение объекта, площадь объекта, качество прав на объект, условия продажи, условия, финансового расчета, инфраструктура, количество комнат, материал основных конструкций и планировка объекта, техническое состояние объекта, транспортная и пешеходная доступность, этаж расположения, площадь кухни и т.д.

##### ***Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав***

Наиболее распространенные виды передаваемых прав, на рынке купли-продажи недвижимости, являются:

- индивидуальная собственность;
- доля в общей собственности;
- право требования.

Как правило, объекты-аналоги подбираются полностью сопоставимые по данному параметру с объектом оценки. Если требуется введение поправки по данному фактору, то она определяется индивидуально, исходя из сравниваемых объектов.

##### ***Условия финансирования***

Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки.

На практике, рекомендуется подбирать объекты-аналоги сопоставимые с оцениваемым объектом по данному фактору. Поскольку в настоящее время базой для определения рыночной стоимости выступают цены предложения по продаже, а нефактические цены сделок, необходимость корректировки на финансовые условия пропадает.

При необходимости определения поправки по данному фактору, ее размер определяется путем анализа рынка исходя из индивидуальных особенностей рассматриваемой ситуации.

##### ***Условия продажи (чистота сделки)***

Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, определяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости.

#### **Время продажи/предложения**

Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени. В данном случае учитывается различие в изменении уровне цен на рынке от даты предложения (или сделки) объекта-аналога до даты оценки объекта оценки.

Как правило, аналоги подбираются наиболее приближенные к дате оценки, для того чтобы избежать поправки по данному параметру. По данным аналитического исследования, приведенного на сайте группы компаний «Индикаторы рынка недвижимости IRN.RU» средний срок экспозиции квартиры на рынке недвижимости — от двух с половиной до четырех месяцев (<https://www.irn.ru/articles/40271.html>).

#### **Факт сделки (уторгование)**

Корректировка на торг учитывает, насколько цена предложения отличается от реальной цены сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов. Обычно цена сделки при купле-продаже жилой недвижимости ниже цены начального предложения, так как изначальная цена включает возможность «торга».

В соответствии с информацией, приведенной в справочнике «Справочник оценщика недвижимости – 2020, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2020 г., возможные диапазоны значений скидки на торг имеют следующие значения:

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений квартир</b>			
1. Старый фонд	6,5%	5,6%	7,3%
2. Массовое жилье советской постройки	5,3%	4,7%	6,0%
3. Массовое современное жилье	4,7%	4,0%	5,3%
4. Жилье повышенной комфортности	5,3%	4,3%	6,4%

#### **Местоположение.**

Данная поправка характеризует локальные особенности местоположения, расположение в жилом комплексе, наличие огороженной придомовой территории, наличие парковки у дома, близость к остановкам общественного транспорта. Данные параметры оказывают существенное влияние на стоимость объекта.

- близость к остановкам общественного транспорта

Близость к остановкам общественного транспорта характеризует объект оценки с точки зрения удобства его жильцов, не имеющих личного транспорта. Близость определяется, как правило, временем за которое можно добраться пешком до остановки общественного транспорта.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2020, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2020 г.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье			
Отношение удельной цены квартиры, в доме непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной цене такой же квартиры в доме на удалении от остановок	1,06	1,05	1,07

- расположение в жилом комплексе

Под жилым комплексом понимают несколько корпусов зданий, расположенных на ограниченной территории и построенных по единой архитектурной идее. Совокупность параметров, характеризующих жилой комплекс, таких, как благоустроенный двор, хорошие подъездные пути, видеонаблюдение дома и придомовой территории, наличие подземного паркинга, гостевой автостоянки, консьерж, наличие нескольких лифтов и т.п., в целом повышает стоимость квартиры, расположенной в жилом комплексе.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2020, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2020 г.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры, расположенной в доме внутри жилого комплекса, к удельной цене такой же квартиры, расположенной в доме точечной застройки	1,07	1,06	1,08

- наличие огороженной придомовой территории

Благоустройство придомовой территории – один из факторов, положительно влияющих на стоимость квартиры. К благоустройству, как правило, относят озеленение, наличие детских площадок и мест для отдыха, наличие удобных внутридомовых проездов, а также огороженной территории.

Огороженная территория чаще всего сопровождается наличием видеонаблюдения, шлагбаума. При этом доступ на огороженную территорию может быть свободен или возможен только для жильцов или гостей дома. Нередко огораживается не конкретный дом, а территория жилого комплекса.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2020, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2020 г.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры, расположенной в доме с огороженной придомовой территорией к удельной цене такой же квартиры в доме без огороженной территории	1,07	1,05	1,08

- наличие парковки у дома

Фактор парковки определяет возможности хранения личного автотранспорта.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2020, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2020 г.

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог		
		парковочных мест недостаточно	стихийная парковка	организованная парковка
Объект оценки	парковочных мест недостаточно	1,00	0,95	0,90
	стихийная парковка	1,05	1,00	0,94
	организованная парковка	1,12	1,06	1,00

*Материал стен*



Данный элемент сравнения отражает разницу в стоимостях 1 кв.м в квартирах, расположенных в домах из различного материала постройки. Дома, построенные с использованием панелей, кирпича или монолита, имеют не только различные физические, технические и эксплуатационные характеристики, но и экономические.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2020, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2020 г.

Цена квартир для классов: 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		Аналог		
		кирпичные стены	монолитные стены	панельные стены
Объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,02	1,10
	монолитные стены	0,98	1,00	1,08
	панельные стены	0,91	0,93	1,00

#### Количество комнат

Квартиры в многоквартирных домах имеют традиционное разделение в соответствии с количеством комнат. Чаще всего используется деление на одно-, двух-, тех- и многокомнатные (более трех комнат) квартиры. На рынке недвижимости удельная цена жилья меньшего размера намного больше удельной цены квартиры большего размера.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2020, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2020 г.

Цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		Аналог			
		1-комнатная	2-комнатная	3-комнатная	4-комнатная и более
Объект оценки	1-комнатная	1,00	1,05	1,11	1,14
	2-комнатная	0,95	1,00	1,06	1,08
	3-комнатная	0,90	0,95	1,00	1,02
	4-комнатная и более	0,88	0,93	0,98	1,00

#### Общая площадь

Квартиры в многоквартирных домах имеют традиционное разделение в соответствии с количеством комнат. На рынке недвижимости удельная цена жилья меньшего размера намного больше удельной цены квартиры большего размера.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2020, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2020 г.

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки							
Площадь, кв.м		аналог					
		<30	30-40	40-50	50-65	65-80	≥80
объект оценки	<30	1,00	1,03	1,08	1,13	1,18	1,21
	30-40	0,97	1,00	1,05	1,10	1,15	1,17
	40-50	0,93	0,95	1,00	1,05	1,10	1,12
	50-65	0,88	0,91	0,95	1,00	1,05	1,07
	65-80	0,84	0,87	0,91	0,96	1,00	1,02
	≥80	0,83	0,85	0,90	0,94	0,98	1,00

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности							
Площадь, кв.м		аналог					
		<30	30-50	50-65	65-90	90-120	≥120
объект оценки	<30	<b>1,00</b>	1,06	1,14	1,21	1,28	1,31
	30-50	0,94	<b>1,00</b>	1,07	1,14	1,21	1,24
	50-65	0,88	0,93	<b>1,00</b>	1,06	1,13	1,16
	65-90	0,83	0,88	0,94	<b>1,00</b>	1,06	1,09
	90-120	0,78	0,83	0,89	0,94	<b>1,00</b>	1,03
	≥120	0,76	0,81	0,87	0,92	0,97	<b>1,00</b>

#### Площадь кухни

Для потенциальных покупателей жилья площадь кухни в квартире является значимым фактором. При выборе жилья размер кухни в большей степени влияет на комфортное проживание будущих жильцов квартиры.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2020, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2020 г.

Цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		Аналог				
		3-7 кв.м.	7-10 кв.м.	10-15 кв.м.	15-30 кв.м.	>30 кв.м.
Объект оценки	3-7 кв.м.	<b>1,00</b>	0,97	0,93	0,88	0,90
	7-10 кв.м.	1,03	<b>1,00</b>	0,95	0,91	0,93
	10-15 кв.м.	1,08	1,05	<b>1,00</b>	0,96	0,97
	15-30 кв.м.	1,13	1,10	1,05	<b>1,00</b>	1,02
	>30 кв.м.	1,11	1,08	1,03	0,98	<b>1,00</b>

#### Этаж расположения

Этаж расположения квартиры является одним из значимых факторов для потенциальных покупателей жилья. Наименьшим спросом пользуются квартиры на первых этажах домов. Последние этажи квартир, как правило, также несколько дешевле по сравнению с другими этажами.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2020, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2020 г.

Этаж расположения		Объект-аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
Объект оценки	средний этаж	<b>1,00</b>	1,05	1,08
	последний этаж	0,95	<b>1,00</b>	1,02
	первый этаж	0,93	0,98	<b>1,00</b>

#### Наличие балкона или лоджии

Данная поправка отражает разницу в стоимостях объектов, имеющих различное количество балконов или лоджий.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2020, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2020 г.

Наличие балкона/лоджии		Аналог	
		есть	нет
Объект оценки	есть	<b>1,00</b>	1,05
	нет	0,95	<b>1,00</b>

#### Наличие / отсутствие бытовой техники и мебели

Проанализированы удельные рыночные цены пар предложений аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся наличием (отсутствием) бытовой техники и мебели.

Наличие техники и мебели старше 5 лет не оказывает ощутимого влияния на общую стоимость продаваемой жилой недвижимости, поскольку такая мебель чаще всего достаточно изношена, морально устарела и/или не удовлетворяет требованиям и вкусам потенциального покупателя (нового собственника).

Жилая недвижимость с бытовой техникой и мебелью серийного (массового) производства не старше 5 лет, находящейся в хорошем состоянии, продается с повышающим коэффициентом (см. таблицу).

Высококачественную современную технику и элитную мебель предпочитают продать отдельно от недвижимости. При реализации такой техники и мебели совместно с недвижимостью её вынуждены продавать со значительной скидкой, то есть, как типовую.

Размер корректировки определялся на основании данных аналитического исследования «СтатРиэлт» по состоянию на 01.04.2021 г. (источник информации: <http://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/219-korrektirovki-kvartir-opublikovano-10-04-2021-g/2437-na-mebel-bytovuyu-tehniku-kvartir-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-na-01-04-2021-goda>)

Итоги расчета СтатРиэлт на основе актуальных рыночных данных

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

## 4 Анализ ликвидности объекта оценки

При продаже отдельных позиций товара на вторичном рынке особое значение имеет ликвидность. Условиями ликвидности, как правило, служат такие характеристики, как:

- стандартность товара;
- наличие вторичного рынка;
- достаточное качество товара, позволяющее сохранить приемлемую ликвидационную стоимость в течение достаточно длительного срока;
- общая площадь; местонахождения;
- другие факторы.

Вопрос оценки ликвидности имущества достаточно сложный, и связано это с тем, что количественных методик оценки ликвидности нет, а само понятие ликвидности в большей степени воспринимается как понятие интуитивное, качественное. Поэтому на практике более удобно характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы, степени в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. Ниже в таблице приведена градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации.

### *Шкала ликвидности*

Показатель ликвидности

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1–2	3–6	7–18

*Источник информации: методические рекомендации Ассоциации Российских банков*

(Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (Протокол от 25 ноября 2011 г.).

На основании анализа рынка, срок экспозиции (ликвидности) объектов, аналогичных оцениваемому, в среднем составляет от 3 до 6 месяцев. Исходя из произведенного анализа, оцениваемый объект характеризуется средней степенью ликвидности.

## 5 Описание процесса, подходов и методов оценки

### 5.1 Этапы проведения оценки

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

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

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

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

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

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

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

### 5.2 Анализ наиболее эффективного использования

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

Для получения варианта наиболее эффективного использования учитываются четыре основных критерия:

1. Физическая возможность – физическая возможность наиболее эффективного использования объекта оценки.
2. Правомочность – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника (пользователя) объекта.
3. Финансовая целесообразность – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.
4. Максимальная продуктивность – кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

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

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

### 5.3 Расчёт рыночной стоимости затратным подходом

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

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

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

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

### 5.4 Расчёт рыночной стоимости доходным подходом

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

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

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

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

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

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

## 5.5 Расчёт рыночной стоимости сравнительным подходом

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

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

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

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

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

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

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

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

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

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

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

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

### 5.5.1 Выбор и описание объектов-аналогов

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

Краткая характеристика объектов-аналогов приведена в таблице:

Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Адрес	Ленинградская область, Всеволожский р-н, Заневское городское поселение, городской пос. Янино-1, Голландская ул., 3к1	Ленинградская область, Всеволожский р-н, Заневское городское поселение, городской пос. Янино-1, Голландская ул., 5	Ленинградская область, Всеволожский р-н, Заневское городское поселение, городской пос. Янино-1, Голландская ул., 6	Ленинградская область, Всеволожский р-н, Заневское городское поселение, городской пос. Янино-1, Голландская ул., 8к1
Площадь общая, м <sup>21</sup>	28,27	25,23	26,3	26,5
Комнат	студия	студия	студия	студия
Тип дома	монолитный	монолитный	монолитный	монолитный
Этаж/этажность	8/9	2/9	7/12	7/12
Состояние	современный	современный	современный	современный
Балкон/Лоджия	лоджия	лоджия	лоджия	лоджия
Наличие / отсутствие бытовой техники и мебели	отсутствует	имеется	имеется	имеется
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность
Вид сделки	свободная	свободная	свободная	свободная
Источник информации	Отдел продаж м. Ладожская, «Ленстроймонолит» (ЛСМ) (агентство)	Мария (агентство)	Черная Крестина Евгеньевна, «Итака» (агентство)	Черная Крестина Евгеньевна, «Итака» (агентство)
Ссылка на источник	<a href="https://www.avito.ru/yani-no-1/kvartiry/kvartira-studiya_293m_89et_2091973641">https://www.avito.ru/yani-no-1/kvartiry/kvartira-studiya_293m_89et_2091973641</a>	<a href="https://www.avito.ru/yani-no-1/kvartiry/kvartira-studiya_245m_29et_2118639181">https://www.avito.ru/yani-no-1/kvartiry/kvartira-studiya_245m_29et_2118639181</a>	<a href="https://www.avito.ru/yani-no-1/kvartiry/kvartira-studiya_263m_712_et_2169476313">https://www.avito.ru/yani-no-1/kvartiry/kvartira-studiya_263m_712_et_2169476313</a>	<a href="https://www.avito.ru/yani-no-1/kvartiry/kvartira-studiya_265m_712_et_2169137097">https://www.avito.ru/yani-no-1/kvartiry/kvartira-studiya_265m_712_et_2169137097</a>
Дата предложения	09.07.2021	26.07.2021	24.07.2021	24.07.2021
Контакты продавца	8129217551	9030933641	9584129566	9584129566
Цена предложения, руб.	3 990 000	3 450 000	3 500 000	3 500 000
Цена за 1 м <sup>2</sup> , руб.	141 139	136 742	133 080	132 075

<sup>1</sup> Площадь аналогов №1 и №2 принимается в соответствии с экспликацией, представленной в объявлении.



Рис. 1 Местоположение объекта и аналогов. Вид 1

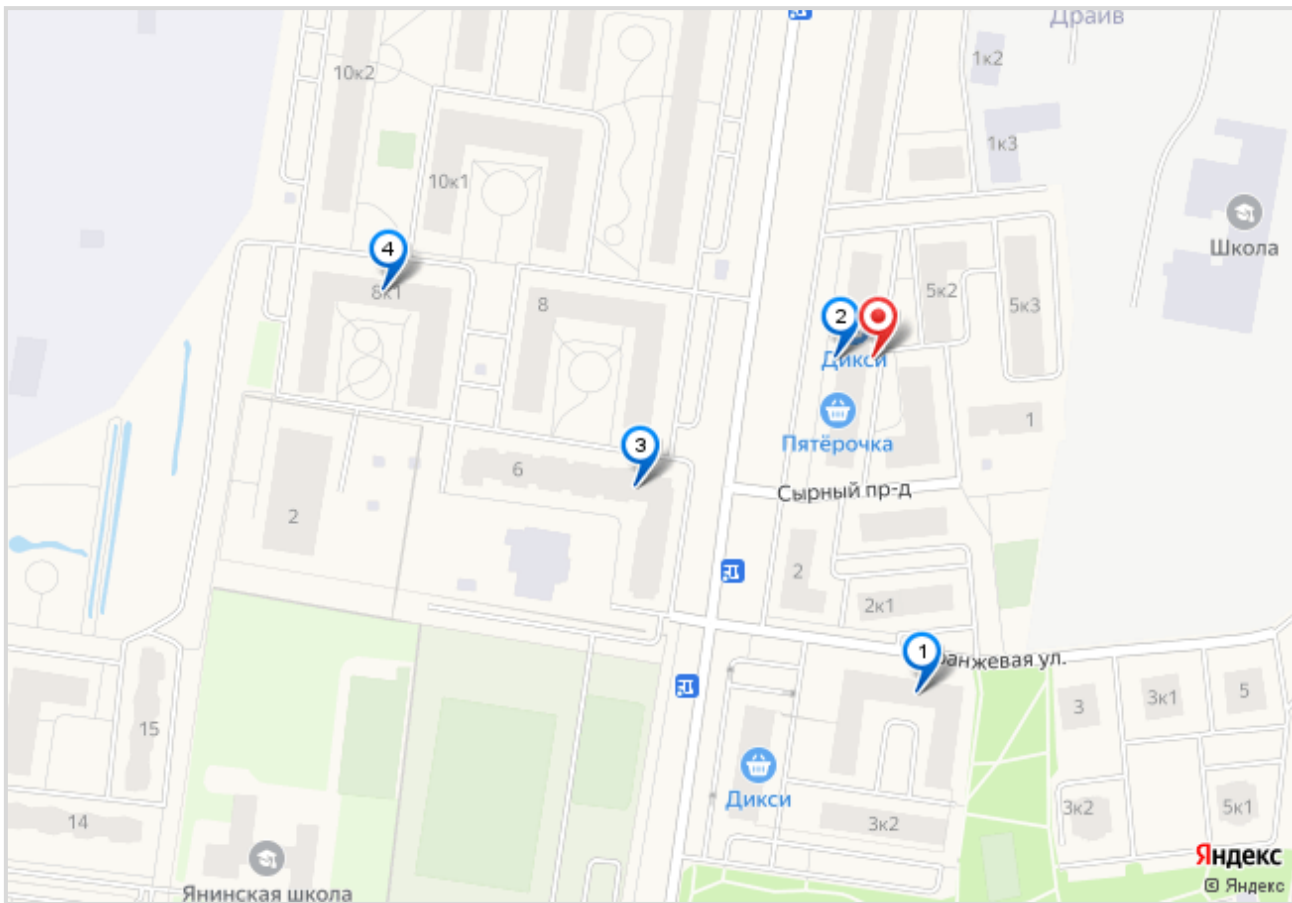


Рис. 2 Местоположение объекта и аналогов. Вид 2

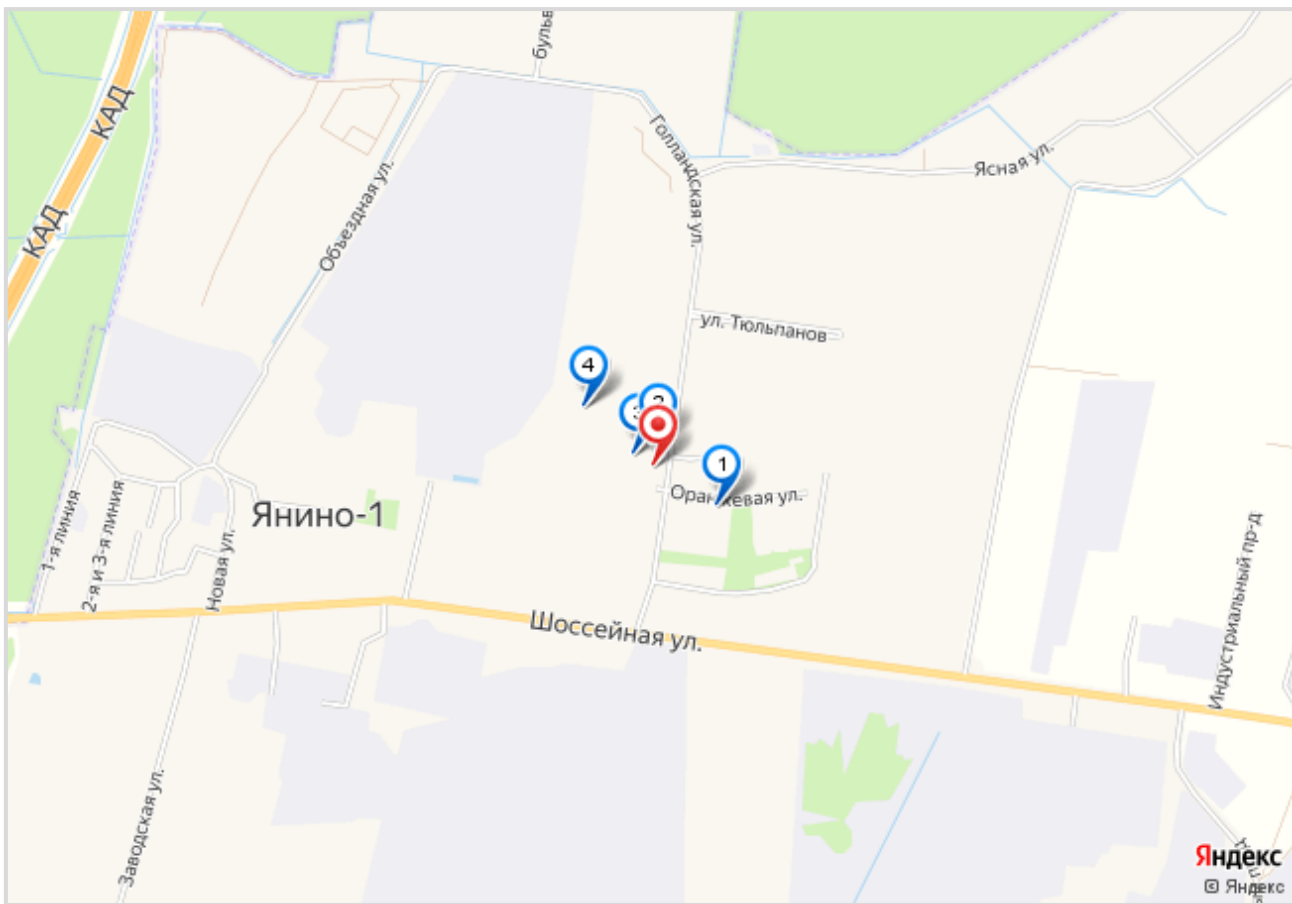
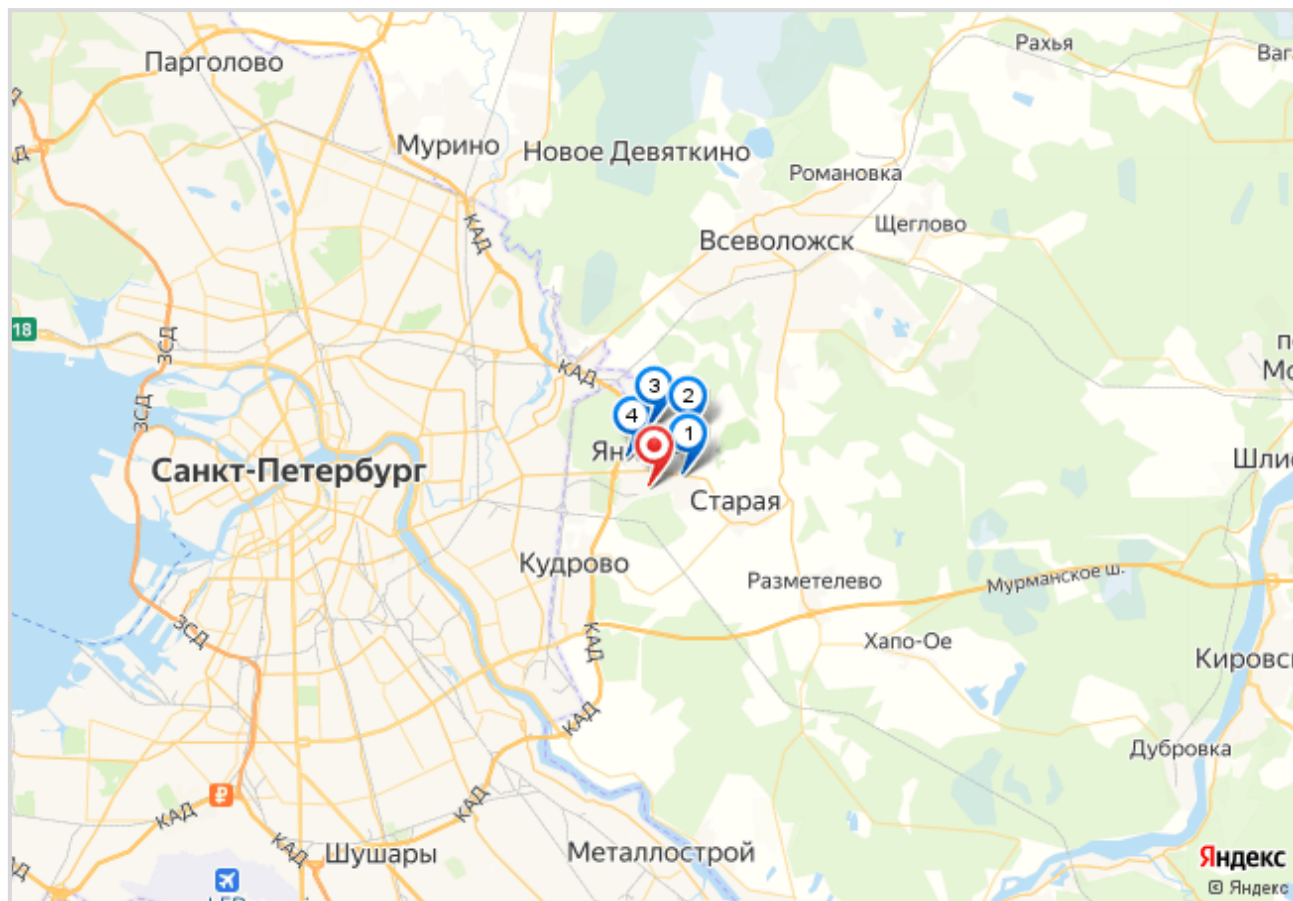


Рис. 3 Местоположение объекта и аналогов. Вид 3



### 5.5.2 Обоснование вносимых корректировок и порядок их внесения

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

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

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

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

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

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

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

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

#### ***Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав***

Данная корректировка отображает разницу в стоимости объектов при различии имущественных прав на них. Корректировка вводится в стоимости объектов-аналогов, предлагаемых к продаже, имущественные права на которые отличаются от имущественных прав рассматриваемого объекта оценки. В данном случае корректировки не вносились. Все объекты сравнения сопоставимы.

**Условия продажи**

Данная корректировка отображает разницу в стоимости 1 кв. м объекта оценки и объектов аналогов, предлагаемых к продаже по альтернативной продаже. Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты из ряда сравнимых либо провести по ним корректировки цен при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи (чистой продажи), предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения объекта. Ввиду того, что при альтернативной сделке покупатель связан с ожиданием подбора продавцом иного жилья взамен продаваемого, цены на альтернативную сделку ниже цен при чистой продаже. В данном случае корректировки не вносились. Все объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру.

**Время продажи/предложения**

Данная поправка отражает тот факт, что цены на недвижимость изменяются с изменением экономической, политической и социальной конъюнктуры с течением времени. Корректировка вводится в стоимости тех объектов-аналогов, которые предлагаются к продаже на дату, существенно отличающуюся от даты оценки.

Как правило, аналоги подбираются наиболее приближенные к дате оценки, для того чтобы избежать поправки по данному параметру. По данным аналитического исследования, приведенного на сайте группы компаний «Индикаторы рынка недвижимости IRN.RU» средний срок экспозиции квартиры на рынке недвижимости — от двух с половиной до четырех месяцев (<https://www.irn.ru/articles/40271.html>). Все объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру.

**Факт сделки (уторгование)**

Корректировка на торг учитывает, насколько цена предложения отличается от реальной цены сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов. Обычно цена сделки при купле-продаже жилой недвижимости ниже цены начального предложения, так как изначальная цена включает возможность «торга».

В соответствии с информацией, приведенной в справочнике «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2020 г., возможные диапазоны значений скидки на торг имеют следующие значения:

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений квартир</b>			
1. Старый фонд	6,5%	5,6%	7,3%
2. Массовое жилье советской постройки	5,3%	4,7%	6,0%
3. Массовое современное жилье	4,7%	4,0%	5,3%
4. Жилье повышенной комфортности	5,3%	4,3%	6,4%

Для всех объектов-аналогов **корректировка на торг составляет -4.7%**

**Местоположение**

Данная поправка характеризует локальные особенности местоположения, расположение в жилом комплексе, наличие огороженной придомовой территории, наличие парковки у дома, близость к остановкам общественного транспорта. Данные параметры оказывают существенное влияние на стоимость объекта.

- близость к остановкам общественного транспорта

Близость к остановкам общественного транспорта характеризует объект оценки с точки зрения удобства его жильцов, не имеющих личного транспорта. Близость определяется, как правило, временем за которое можно добраться пешком до остановки общественного транспорта. Размер корректировки определяется на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2020, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2020 г.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье			
Отношение удельной цены квартиры, в доме непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной цене такой же квартиры в доме на удалении от остановок	1,06	1,05	1,07

Объект оценки и все объекты-аналоги имеют сопоставимую удаленность от остановки общественного транспорта, корректировка по данному фактору не требуется.

#### Материал стен / Тип дома

Данный элемент сравнения отражает разницу в стоимостях 1 кв.м в квартирах, расположенных в домах из различного материала постройки. Дома, построенные с использованием панелей, кирпича или монолита, имеют не только различные физические, технические и эксплуатационные характеристики, но и экономические.

Материал стен жилого дома является одним из наиболее значимых ценообразующих факторов для потенциальных покупателей жилья. Этот фактор влияет на долговечность службы объекта, экологичность, на его тепло и шумоизоляционные характеристики.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2020, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2020 г.

Цена квартир для классов: 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		Аналог		
		кирпичные стены	монолитные стены	панельные стены
Объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,02	1,10
	монолитные стены	0,98	1,00	1,08
	панельные стены	0,91	0,93	1,00

Тип дома объекта оценки и всех аналогов является монолитным. Корректировка по данному фактору не требуется.

#### Общая площадь

Квартиры в многоквартирных домах имеют традиционное разделение в соответствии с количеством комнат. На рынке недвижимости удельная цена жилья меньшего размера намного больше удельной цены квартиры большего размера.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2020, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2020 г.

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог					
Площадь, кв.м		<30	30-50	50-65	65-90	90-120	≥120
объект оценки	<30	1,00	1,06	1,14	1,21	1,28	1,31
	30-50	0,94	1,00	1,07	1,14	1,21	1,24
	50-65	0,88	0,93	1,00	1,06	1,13	1,16
	65-90	0,83	0,88	0,94	1,00	1,06	1,09
	90-120	0,78	0,83	0,89	0,94	1,00	1,03
	≥120	0,76	0,81	0,87	0,92	0,97	1,00

Площадь объекта оценки и аналогов находится в одном диапазоне. Корректировка по данному фактору не требуется.

**Этаж расположения**

Этаж расположения квартиры является одним из значимых факторов для потенциальных покупателей жилья. Наименьшим спросом пользуются квартиры на первых этажах домов. Последние этажи квартир, как правило, также несколько дешевле по сравнению с другими этажами.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2020, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2020 г.

Этаж расположения		Объект-аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
Объект оценки	средний этаж	1,00	1,05	1,08
	последний этаж	0,95	1,00	1,02
	первый этаж	0,93	0,98	1,00

Объект оценки и аналоги расположены на среднем этаже. Корректировка по данному фактору не требуется.

**Наличие балкона или лоджии**

Данная поправка отражает разницу в стоимостях объектов, имеющих различное количество балконов или лоджий.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2020, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2020 г.

Наличие балкона/лоджии		Аналог	
		есть	нет
Объект оценки	есть	1,00	1,05
	нет	0,95	1,00

Объект оценки и аналоги имеют летние помещения. Корректировка по данному фактору не требуется.

**Наличие / отсутствие бытовой техники и мебели**

Проанализированы удельные рыночные цены пар предложений аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся наличием (отсутствием) бытовой техники и мебели.

Наличие техники и мебели старше 5 лет не оказывает ощутимого влияния на общую стоимость продаваемой жилой недвижимости, поскольку такая мебель чаще всего достаточно изношена, морально устарела и/или не удовлетворяет требованиям и вкусам потенциального покупателя (нового собственника).

Жилая недвижимость с бытовой техникой и мебелью серийного (массового) производства не старше 5 лет, находящейся в хорошем состоянии, продается с повышающим коэффициентом (см. таблицу).

Высококачественную современную технику и элитную мебель предпочитают продать отдельно от недвижимости. При реализации такой техники и мебели совместно с недвижимостью её вынуждены продавать со значительной скидкой, то есть, как типовую.

Размер корректировки определялся на основании данных аналитического исследования «СтатРиэлт» по состоянию на 01.07.2021 г. (источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/225-korrektirovki-kvartir-opublikovano-12-07-2021-g/2489-na-mebel-bytovuyu-tekhniku-kvartir-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-na-01-07-2021-godaa>)

Итоги расчета СтатРиэлт на основе актуальных рыночных данных

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры и комнаты в многоквартирных жилых домах с мебелью и техникой в хорошем или новом состоянии	1,01	1,03	1,02

Объект оценки оценивается без мебели. Объект-аналог №1 продается без мебели. Остальные аналоги продаются с мебелью, поэтому была введена корректировка -2%.

**Состояние отделки**

Одним из важнейших ценообразующих факторов для квартир является отделка внутренних помещений, которая характеризуется уровнем отделки и потребностью в ремонте. Как правило, объекты жилой недвижимости с повышенным уровнем отделки стоят дороже, чем те объекты, отделка которых выполнена из более дешевых материалов.

Существуют различные виды ремонта (уровни отделки) жилой недвижимости. Проведенный анализ сети Интернет, в частности сайтов строительных организаций, показали, что названия уровней отделки разнообразны, однако по содержанию можно выделить следующие.

*Виды ремонта (уровень отделки)*

**-Капитальный.** В капитальный ремонт квартиры входит полный спектр работ по обновлению покрытий (пола, потолка, стен), коммуникационных сетей, сантехники, работы по перепланировке и по замене оконных и дверных проемов. Данный вид ремонта включает в себя и предварительные демонтажные работы, поэтому его стоимость в квартирах, относящихся к вторичному жилью, выше, чем при выполнении ремонта в квартире в новостройке, которая передается собственнику в состоянии «Без отделки».

**-Под чистовую отделку.** Конструктивные элементы объекта недвижимости подготавливаются под нанесение декоративных покрытий: шпательются стены, потолок, производится чистовая стяжка (применяют специальные шпаклевочные составы, гипсокартон, подвесные конструкции и т.д.). Производится разводка систем коммуникаций под установку сантехнических приборов. В оконных проемах монтируются окна, в дверных - межкомнатные и входные двери, если дом новый. Итоговые элементы (доборы, наличники) на этом этапе не делают. Также могут не устанавливаться ручки и замки на двери.

**-Косметический.** К данному виду ремонта прибегают при частичных повреждениях элементов отделки, которые требуют замены (например, сколы плитки, разрывы линолеума, обоев, протечки потолка и стен, трещины и т.д.). Косметический (декоративный) ремонт обычно требуется для восстановления первоначального состояния отделки. При этом масштабных работ по замене основных элементов отделки не требуется. Самый быстрый вариант ремонта по времени исполнения и самый простой в плане уровня сложности производимых работ. Материалы чаще всего используются средней или низшей ценовой категории. К такому типу ремонта можно отнести шпаклевку, оклейку бюджетных обоев, оклейку потолка обоями или его окраску. Пол дополнительно не выравнивается, как правило, настилается линолеум или укладывается ламинат и устанавливаются плинтусы. Также устанавливается счетчик электроэнергии с автоматикой, подлежат замене розетки, выключатели, некоторые виды сантехнического оборудования. Данный вид ремонт является самым недорогим.

**-Современный.** Основу такой отделки составляют работы, которые типичны для большинства квартир. Они, как правило, не связаны с перепланировкой. В перечень выполняемых работ, как правило, входят: разводка труб для сантехники; выравнивание пола устройство стяжки и/или финишная подготовка наливными растворами); оштукатуривание потолка, устройство подвесных конструкций (ГКЛ) или же установка натяжного потолка; выравнивание поверхности стен, установленных перегородок растворами гипсовой штукатурки; шпательвание стен и потолка; укладка напольного покрытия (плитка, ламинат, паркетная доска); оклеивание стен обоями или их окрашивание (в последнем случае количество слоев шпательки увеличивается; возможно армирование малярной сеткой); окрашивание поверхности потолка; установка и подключение сантехнических приборов (ванна, душевая кабина, унитаз, раковина); крепление плинтусов. В данном типе отделки используются современные и качественные материалы.

**-Комфортный.** Комфортный тип представляет собой ремонт с использованием современных технологий, строительных и отделочных материалов высокого качества. Довольно часто для подобного вида ремонта разрабатывается дизайн-проект с учетом особенностей данного объекта. Как правило, комфортный ремонт жилья, поэтому чаще всего выполняются перепланировка помещений с новым зонированием жилых зон и мест общего пользования, звуко- теплоизоляция в помещениях и на балконе/лоджии, устройство теплых полов, использование современных дизайнерских решений в оформлении и организации пространства с учетом особенностей конкретного помещения.

**-Элитный.** Элитный ремонт подразумевает неповторимый дизайн интерьера. Элитный ремонт начинается с разработки дизайн-проекта. На объектах элитного класса, применяются лучшие и дорогостоящие материалы и оборудование. Технологически это самый сложный уровень с применением инновационных технологий и оборудования при выполнении работ. Такой уровень ремонта можно доверить только профессионалам-дизайнерам самого высокого класса. Элитный ремонт применяется при желании ввести какие-то сложные дизайнерские элементы, перестроить все с нуля.

Стоимость ремонта складывается из общей стоимости всех строительных материалов и сметной стоимости отделочных работ по установке и монтажу этих материалов.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2020, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2020 г.

Состояние отделки объекта		объект-аналог						
		Без отделки	Требуется капитальный ремонт	Под чистовую отделку	Требуется косметического ремонта	Современный	Комфортный	Элитный
объект оценки	Без отделки	0	979	-4 449	-4 963	-9 366	-13 743	-22 262
	Требуется капитального ремонта	-979	0	-5 248	-5 942	-10 345	-14 722	-23 241
	Под чистовую отделку	4 449	5 428	0	-514	-4 917	-9 295	-17 814
	Требуется косметического ремонта	4 463	5 942	514	0	-4 403	-8 780	-17 299
	Современный	9 366	10 345	4 917	4 403	0	-4 377	-12 896
	Комфортный	13 743	14 722	9 295	8 780	4 377	0	-8 519
	Элитный	22 262	23 241	17 814	17 299	12 896	8 519	0

Объект оценки и аналоги имеют современное состояние отделки. Корректировка по данному фактору не требуется.

#### **Весовые коэффициенты аналогов**

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

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

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

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

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

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

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Адрес	Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Городское Поселение Заневское, городской поселок Янино-1, микрорайон Янила Кантри, улица Голландская, дом 5, квартира 146	Ленинградская область, Всеволожский р-н, Заневское городское поселение, городской пос. Янино-1, Голландская ул., 3к1	Ленинградская область, Всеволожский р-н, Заневское городское поселение, городской пос. Янино-1, Голландская ул., 5	Ленинградская область, Всеволожский р-н, Заневское городское поселение, городской пос. Янино-1, Голландская ул., 6	Ленинградская область, Всеволожский р-н, Заневское городское поселение, городской пос. Янино-1, Голландская ул., 8к1
Общая площадь, м <sup>2</sup>	21,8	28,27	25,23	26,3	26,5
Цена предложения, руб.	-	3 990 000	3 450 000	3 500 000	3 500 000
Цена за 1 м <sup>2</sup> , руб.		<b>141 139</b>	<b>136 742</b>	<b>133 080</b>	<b>132 075</b>
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		141 139	136 742	133 080	132 075
Условия продажи	свободная продажа	свободная	свободная	свободная	свободная
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		141 139	136 742	133 080	132 075
Время продажи/предложения	02.08.2021	09.07.2021	26.07.2021	24.07.2021	24.07.2021
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		141 139	136 742	133 080	132 075
Факт сделки (уторгование)		возможен	возможен	возможен	возможен
Корректировка		<b>-4,7%</b>	<b>-4,7%</b>	<b>-4,7%</b>	<b>-4,7%</b>
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		<b>134 505</b>	<b>130 315</b>	<b>126 825</b>	<b>125 868</b>
Местоположение	Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Городское Поселение Заневское, городской поселок Янино-1, микрорайон Янила Кантри, улица Голландская, дом 5, квартира 146	Ленинградская область, Всеволожский р-н, Заневское городское поселение, городской пос. Янино-1, Голландская ул., 3к1	Ленинградская область, Всеволожский р-н, Заневское городское поселение, городской пос. Янино-1, Голландская ул., 5	Ленинградская область, Всеволожский р-н, Заневское городское поселение, городской пос. Янино-1, Голландская ул., 6	Ленинградская область, Всеволожский р-н, Заневское городское поселение, городской пос. Янино-1, Голландская ул., 8к1
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		134 505	130 315	126 825	125 868
Материал стен / Тип дома	монолитный	монолитный	монолитный	монолитный	монолитный



## ООО "Мобильный Оценщик"

<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог №1</i>	<i>Аналог №2</i>	<i>Аналог №3</i>	<i>Аналог №4</i>
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		134 505	130 315	126 825	125 868
<b>Общая площадь</b>	21,8	28,27	25,23	26,3	26,5
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		134 505	130 315	126 825	125 868
<b>Этаж расположения</b>	4/9	8/9	2/9	7/12	7/12
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		134 505	130 315	126 825	125 868
<b>Наличие балкона или лоджии</b>	лоджия	лоджия	лоджия	лоджия	лоджия
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		134 505	130 315	126 825	125 868
<b>Наличие / отсутствие бытовой техники и мебели</b>		отсутствует	имеется	имеется	имеется
Корректировка		0%	-2%	-2%	-2%
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		134 505	<b>127 709</b>	<b>124 289</b>	<b>123 351</b>
<b>Состояние отделки</b>	современное	современное	современное	современное	современное
Корректировка		0 руб./м <sup>2</sup>	0 руб./м <sup>2</sup>	0 руб./м <sup>2</sup>	0 руб./м <sup>2</sup>
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		134 505	127 709	124 289	123 351
Общая валовая коррекция, %		0	2	2	2
<b>Весовые коэффициенты</b>		33%	22%	22%	23%
<b>Взвешенные значения</b>		44 387	28 096	27 343	28 371
<b>Стоимость 1 м<sup>2</sup> объекта оценки, руб.</b>				<b>128 197</b>	
<b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб.</b>				<b>2 794 695</b>	

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

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

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

Наименование подхода	Значение	Удельный вес	Удельное значение
Затратный подход	0	0,00	-
Сравнительный подход	2 794 695	1,00	2 794 695
Доходный подход	0	0,00	-
<b>Рыночная стоимость объекта, руб.</b>			<b>2 794 695</b>

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

### **Рыночная стоимость Объекта оценки**

**по состоянию на 02 августа 2021 г.**

**составляет (округлённо)**

**2 795 000 руб. (Два миллиона семьсот девяносто пять тысяч рублей),**

**что по курсу Банка России на дату оценки (73,1388 руб./долл. США)**

**составляет (округлённо)**

**\$38 200 (Тридцать восемь тысяч двести долларов США).**

## 7 Расчёт ликвидационной стоимости объекта оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

Определение расчётных параметров происходит поэтапно:

- Первым этапом определения ликвидационной стоимости объекта оценки является определение **рыночной стоимости**  $V_m$  согласно требованиям действующего законодательства. Согласно расчётам, произведенным выше, рыночная стоимость объекта, составляет **2 794 695 руб.**
- Вторым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение **разумно долгого периода экспозиции**  $t_f$  – периода экспозиции объекта в условиях, когда он предложен по цене, соответствующей его рыночной стоимости, на открытом конкурентном рынке, который является разумно долгим с точки зрения типичного продавца данного типа объектов. Разумно долгий период экспозиции может быть определён исходя из имеющей рыночной информации или путем опросов операторов соответствующих рынков, специалистов и т.п. Для оцениваемого имущества определенного Оценщиком ранее как ликвидного со средним показателем ликвидности, данный срок экспозиции объекта по рыночной стоимости устанавливается равным **6 месяцам**.
- Третьим этапом определения ликвидационной стоимости объекта является установление **фиксированного (сокращенного) срока экспозиции**  $t_f$  - срока реализации объекта по ликвидационной стоимости). Установленный сокращенный срок экспозиции принимается Оценщиком согласно заданию на оценку и составляет **3 мес.**

- Четвертым этапом определения ликвидационной стоимости является вычисление **периода дисконтирования**  $t_d = t_r - t_f = 6 - 3 = 3 \text{ мес.} = 0,25 \text{ года}$ .
- Пятым этапом определение ликвидационной стоимости объекта является определение **годовой ставки дисконта**  $i$ , используемой при расчете ликвидационной стоимости. Исходя из того, что объект оценки будет являться объектом залога (залогодержателем выступает банк), ставка дисконтирования как минимум должна быть равна ставке доходности по ипотечным кредитам физическим лицам в коммерческом банке. По данным Бюллетеня банковской статистики № 7 за июль 2021 года. (<http://www.cbr.ru/publ/?PrtlId=bbs>) средневзвешенная процентная ставка по жилищным кредитам в рублях для физических лиц составляет **9,85%**.
- Шестым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение периодов начисления процентов в течение года ( $m$ ), которое для унификации расчетов принимается равным **12**.
- Седьмым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение коэффициента  $K_e$ , учитывающего влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта. Учитывая ситуацию, сложившуюся на открытом рынке объектов, подобных объекту оценки, количество покупателей на дату оценки **среднее**, степень специализации объекта оценки - **незначительная**, подтип спроса - **слабо-эластичный**. В соответствии со следующей таблицей (источник - Галасюк В.В. «Методические рекомендации по оценке имущества и имущественных прав в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции» Украина, Консалтинговая группа «КАУПЕРВУД», 2003) коэффициент  $K_e$ , учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость будет равен **0,85**.

Таблица для определения коэффициента  $K_e$ 

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

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

$$k_L = \frac{K_e}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^{t_d \times m}} = 0,85 / (1 + 0,0985 / 12)^{0,25 \times 12} = 0,83$$

- Девятым, заключительным этапом определения ликвидационной стоимости объекта является непосредственное вычисление его ликвидационной стоимости путём умножения рыночной стоимости объекта  $V_m$  на коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта  $k_L$ :

$$2\,794\,695 \times 0,83 = 2\,317\,920$$

### Ликвидационная стоимость Объекта оценки

по состоянию на 02 августа 2021 г.

составляет (округлённо)

**2 318 000 руб.** (Два миллиона триста восемнадцать тысяч рублей),

что по курсу Банка России на дату оценки (73,1388 руб./долл. США)

составляет (округлённо)

**\$31 700** (Тридцать одна тысяча семьсот долларов США).

## 8 Фотографии объекта оценки

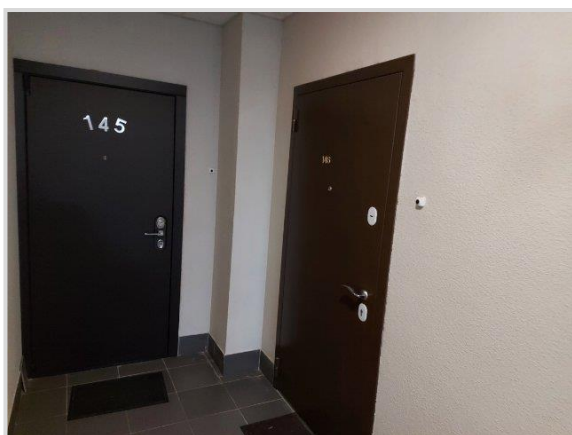
**Фото 1. Фасад здания**



**Фото 2. Дверь в подъезд**



**Фото 3. Входная дверь**



**Фото 4. Коридор**



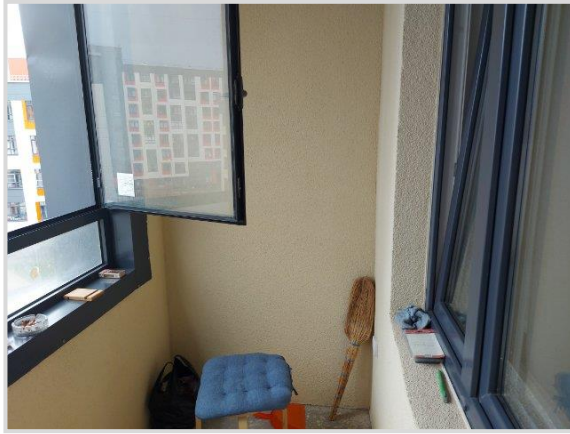
**Фото 5. Жилая**



**Фото 6. Санузел совмещённый**



**Фото 7. Лоджия**




## 9 Копии объявлений о продаже объектов-аналогов

Аналог № 1 [https://www.avito.ru/yanino-1/kvartiry/kvartira-studiya\\_293m\\_89et.\\_2091973641](https://www.avito.ru/yanino-1/kvartiry/kvartira-studiya_293m_89et._2091973641)


avito.ru/yanino-1/kvartiry/kvartira-studiya\_293m\_89et.\_2091973641

Квартира-студия, 29,3 м<sup>2</sup>, 8/9 эт.

Добавить в избранное Добавить заметку 9 июля в 17:32



ID-3324



Онлайн-показ  
Можно посмотреть по видеосвязи

**О квартире**

Этаж: 8 из 9	Ремонт: дизайнерский
Количество комнат: студия	Санузел: совмещенный
Общая площадь: 29,3 м <sup>2</sup>	Балкон или лоджия: лоджия
Жилая площадь: 15 м <sup>2</sup>	Вид из окон: во двор
Высота потолков: 2,7	

3 990 000 ₽

Кредит наличными под залог  
Оформить в Тинькофф. Подробнее

8 812 921-75-51

Написать сообщение  
Отвечает в течение дня

"Ленстроймонолит" (ЛСМ)  
Агентство  
На Авито с мая 2015

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Отдел продаж И. Ладокскал

№ 2091973641, 748 (+7)

Аналог № 1 [https://www.avito.ru/yanino-1/kvartiry/kvartira-studiya\\_293m\\_89et.\\_2091973641](https://www.avito.ru/yanino-1/kvartiry/kvartira-studiya_293m_89et._2091973641)

avito.ru/yanino-1/kvartiry/kvartira-studiya\_293m\_89et.\_2091973641

Ленинградская область, Боволожский р-н, Заневское городское поселение, городской пос. Янино-1, Голландская ул., 3к1 [Скрыть карту](#)

3 990 000 ₽

Кредит наличными под залог  
Сформировать в Тинькофф [Подробнее](#)

8 812 921-75-51

[Написать сообщение](#)  
Отвечает в течение дня

"Ленстроймонолит" (ЛСМ)  
Агентство  
На Авито с мая 2018

[Подписаться на продажи](#)

Контактное лицо  
Отдел продаж М. Ладонский

ID-7126 - при звонке скажите ID оператору и Вас сразу переведут на менеджера объекта!

**ЭКСКЛЮЗИВНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ ОТ СТРОИТЕЛЬНОЙ КОМПАНИИ ЛЕНСТРОЙМОНОЛИТ В ЖК "Янино Кантри"**

Квартира-студия расположена на 8 (из 9), окна выходят на солнечную сторону. Очень тепло и светло в квартире. Сделан евроремонт, остается вся мебель: диван, кухня, шкаф, стиральная машина, холодильник. Звезжай – живи!

Жилой комплекс расположен в микрорайоне Янино-1, Боволожского района. В микрорайоне Янино Кантри дворы закрыты от машин и посторонних прохожих. Доступ во дворы осуществляется по электронному ключу жильца. Территория квартала (в том числе, паркинги, детские и спортивные площадки, а также входные группы и лифтовые холлы домов) находится под постоянным видеонаблюдением. Территория благоустроена: детские и спортивные площадки, ландшафтный дизайн. Во дворе комплекса расположен новый детский сад и школа, оснащенные самыми современными технологиями для обучения, бассейном. В Янино-1 дополнительно есть школа на 825 мест и 2 детских сада.

В микрорайоне инфраструктура: продуктовые магазины и кафе, аптеки и кабинеты семейных врачей, банк и книжный магазин, хостовары и ремонт техники и т.д.

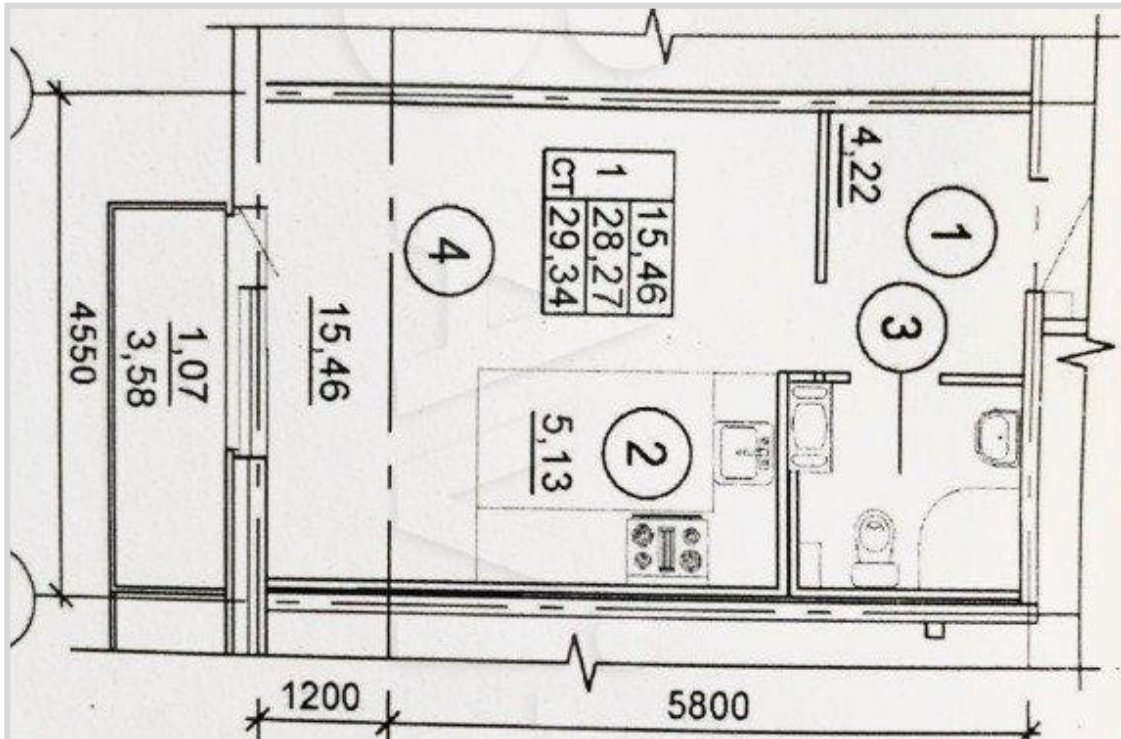
Просмотры в любой удобный для Вас день по предварительной договоренности!

**О доме**

Тип дома: монолитный	Двор: детская площадка, спортивная площадка
Год постройки: 2017	Парковка: за шлагбаумом во дворе
Пассажирский лифт: 1	

№ 2091973641, © 748 (+8)

Аналог № 1 [https://www.avito.ru/yanino-1/kvartiry/kvartira-studiya\\_293m\\_89et.\\_2091973641](https://www.avito.ru/yanino-1/kvartiry/kvartira-studiya_293m_89et._2091973641)






Аналог № 2 [https://www.avito.ru/yanino-1/kvartiry/kvartira-studiya\\_245m\\_29et.\\_2118639181](https://www.avito.ru/yanino-1/kvartiry/kvartira-studiya_245m_29et._2118639181)

avito.ru/yanino-1/kvartiry/kvartira-studiya\_245m\_29et.\_2118639181

### Квартира-студия, 24,5 м<sup>2</sup>, 2/9 эт.

Добавить в избранное Добавить заметку 26 июля в 13:08



3 450 000 Р

Кредит наличными под залог. Оформите в Тинькофф. Подробнее

8 903 093-36-41

Мария  
Агентство  
На Авито с июля 2011  
Завершено 3 объявлений

Подписаться на продавца

№ 2118639181, 886 (+5)

**Хорошая цена**  
Независимая оценка Авито

#### О квартире

Этаж: 2 из 9	Санузел: совмещенный
Количество комнат: студия	Балкон или лоджия: лоджия
Общая площадь: 24,5 м <sup>2</sup>	Вид из окон: во двор
Жилая площадь: 18,6 м <sup>2</sup>	Дополнительно: мебель, бытовая техника
Ремонт: евро	

Аналог № 2 [https://www.avito.ru/yanino-1/kvartiry/kvartira-studiya\\_245m\\_29et\\_2118639181](https://www.avito.ru/yanino-1/kvartiry/kvartira-studiya_245m_29et_2118639181)

avito.ru/yanino-1/kvartiry/kvartira-studiya\_245m\_29et\_2118639181

Ленинградская область, Всеволожский р-н, Заневское городское поселение, городской пос. Янино-1, Голландская ул., 5

[Скрыть карту](#)

3 450 000 ₽

Кредит наличными под залог.  
Сформируйте в Тинькофф. Подробнее

8 903 093-36-41

Мария

Агентство

На Avito с июля 2011

Завершено 6 объявлений

[Подписаться на продавца](#)

№ 2118639181, ☎ 888 (+8)



Современная и светлая студия продается с полной отделкой и всей мебелью. Новый квартал "Яника Кантри" в 2 км от КАД, до Ладожской 15 минут на транспорте. Район Янино уже обжит и есть инфраструктура: магазины, аптеки, детский сад во дворе, школа и даже конный клуб. В самом доме имеется охрана, патруль по подъезду каждые 2 часа. В комплексе обустроена закрытая мангальная только для собственников, во дворе спорт площадка с тренажерами, велодорожка, зимой - бесплатный каток, а также закрытая парковка со шлагбаумом, уютные дворы для прогулок. Хорошее транспортное сообщение позволит быстро добираться до города, Ржевского, Невского лесопарка. Близко до Карьера Мяглово на авто или электричке. Квартира продается в прямой продаже, документы готовы, собственность 2018 г. При покупке в ипотеку Сбербанка скидка по процентной ставке 0,3%

**О доме**

Тип дома: монолитный

Год постройки: 2018

Парогазифицированный лифт: 1

Грузовой лифт: 1

Двор: закрытая территория, детская площадка, спортивная площадка

Парковка: за шлагбаумом во дворе


Аналог № 2 [https://www.avito.ru/yanino-1/kvartiry/kvartira-studiya\\_245m\\_29et\\_2118639181](https://www.avito.ru/yanino-1/kvartiry/kvartira-studiya_245m_29et_2118639181)

Аналог № 3 [https://www.avito.ru/yanino-1/kvartiry/kvartira-studiya\\_263\\_m\\_712\\_et.\\_2169476313](https://www.avito.ru/yanino-1/kvartiry/kvartira-studiya_263_m_712_et._2169476313)

avito.ru/yanino-1/kvartiry/kvartira-studiya\_263\_m\_712\_et.\_2169476313

### Квартира-студия, 26,3 м², 7/12 эт.

[Добавить в избранное](#)
[Добавить заметку](#)
24 июля в 08:30



[8 958 785-95-53](tel:89587859553)


[Написать сообщение](#)  
 Отвечает за несколько часов

«Итак»  
 Агентство  
 На Авито с октября 2011

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо  
 Черная Кристина Евгеньевна

№ 2169476313, ☎ 914 (+7)


**Хорошая цена**  
 Независимая оценка Авито


**О квартире**  
 Этаж: 7 из 12  
 Жилая площадь: 21.1 м²  
 Количество комнат: студия  
 Площадь кухни: 3 м²  
 Общая площадь: 26.3 м²

Аналог № 3 [https://www.avito.ru/yanino-1/kvartiry/kvartira-studiya\\_263\\_m\\_712\\_et.\\_2169476313](https://www.avito.ru/yanino-1/kvartiry/kvartira-studiya_263_m_712_et._2169476313)

avito.ru/yanino-1/kvartiry/kvartira-studiya\_263\_m\_712\_et.\_2169476313

Ленинградская область, Всеволожский р-н, Заневское городское поселение, городской пос. Янино-1, Голландская ул., 6

[Скрыть карту](#)



[8 958 785-95-53](tel:89587859553)

[Написать сообщение](#)  
 Отвечает за несколько часов

«Итак»  
 Агентство  
 На Авито с октября 2011

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо  
 Черная Кристина Евгеньевна

№ 2169476313, ☎ 914 (+7)

1-76481 Всеволожский район. Прекрасное место для жизни! Продается светлая, с удачной планировкой квартира в кирпичном, новом, теплом, современном доме. Окна выходят на солнечную сторону, детскую площадку. Сделан качественный ремонт. Преимущества квартиры: средний этаж, в цену квартиры входит вся мебель и техника. Возле дома несколько детских садов, школа, супермаркеты и развлекательные центры, выезд на КАД, пешая доступность остановки общественного транспорта. Квартира с одним взрослым собственником, с подготовленными документами, в собственности более трех лет. В квартире никто не зарегистрирован. Звоните, договоримся о просмотре!

**О доме**  
 Тип дома: монолитный

Аналог № 4 [https://www.avito.ru/yanino-1/kvartiry/kvartira-studiya\\_265\\_m\\_712\\_et.\\_2169137097](https://www.avito.ru/yanino-1/kvartiry/kvartira-studiya_265_m_712_et._2169137097)[avito.ru/yanino-1/kvartiry/kvartira-studiya\\_265\\_m\\_712\\_et.\\_2169137097](https://www.avito.ru/yanino-1/kvartiry/kvartira-studiya_265_m_712_et._2169137097)Квартира-студия, 26,5 м<sup>2</sup>, 7/12 эт.
[Добавить в избранное](#)
[Добавить заметку](#)
24 июля в 08:30


## О квартире

Этаж: 7 из 12

Количество комнат: студия

Общая площадь: 26,5 м<sup>2</sup>Жилая площадь: 21,2 м<sup>2</sup>Площадь кухни: 3 м<sup>2</sup>

3 500 000 ₽

Кредит наличными под залог. Оформите в Тинькофф. Подробнее

8 812 926-47-51

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

«Итэкс»

Агентство

На Авито с октября 2011

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Черная Кристина Евгеньевна

№ 2169137097, ☎ 779 (+9)

Аналог № 4 [https://www.avito.ru/yanino-1/kvartiry/kvartira-studiya\\_265\\_m\\_712\\_et.\\_2169137097](https://www.avito.ru/yanino-1/kvartiry/kvartira-studiya_265_m_712_et._2169137097)[avito.ru/yanino-1/kvartiry/kvartira-studiya\\_265\\_m\\_712\\_et.\\_2169137097](https://www.avito.ru/yanino-1/kvartiry/kvartira-studiya_265_m_712_et._2169137097)

Ленинградская область, Всеволожский р-н, Заневское городское поселение, городской пос. Янино-1, Голландская ул., 8к1

[Скрыть карту](#)

3 500 000 ₽

Кредит наличными под залог. Оформите в Тинькофф. Подробнее

8 812 926-47-51

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

«Итэкс»

Агентство

На Авито с октября 2011

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Черная Кристина Евгеньевна

№ 2169137097, ☎ 779 (+9)

1-76463 Всеволожский район. Прекрасное место для жизни! Продается светлая, с удачной планировкой квартира в кирпичном, новом, теплом, современном доме. Окна выходят на солнечную сторону, детскую площадку. Сделан качественный ремонт. Преимущества квартиры: средний этаж, в цену квартиры входит вся мебель и техника. Возле дома несколько детских садов, школа, супермаркеты и развлекательные центры, вывед на КАД, пешая доступность остановки общественного транспорта. Квартира с одним взрослым собственником, с подготовленными документами, в собственности более трех лет. Звоните, договоримся о просмотре!

## О доме

Тип дома: монолитный

## 10 Документы на объект оценки

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 28.07.2021г. № КУВИ-002/2021-95274930

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Ленинградской области  
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 28.07.2021, поступившего на рассмотрение 28.07.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
28.07.2021г. № КУВИ-002/2021-95274930			
Кадастровый номер:	47:07:1039001:10641		
Номер кадастрового квартала:	47:07:1039001		
Дата присвоения кадастрового номера:	21.03.2019		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 47-47/000-47/112/022/2020-7756		
Местоположение:	Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Городское Поселение Заневское, городской поселок Янино-1, микрорайон Янила Кантри, улица Голландская, дом 5, квартира 146		
Площадь:	21,8		
Назначение:	Жилое помещение		
Наименование:	Квартира		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 4		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб.:	702988,96		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	47:07:1039001:10607		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
28.07.2021г. № КУВИ-002/2021-95274930			
Кадастровый номер:		47:07:1039001:10641	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус залиса об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют	
Получатель выписки:		ООО "Центр недвижимости от Сбербанка"	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

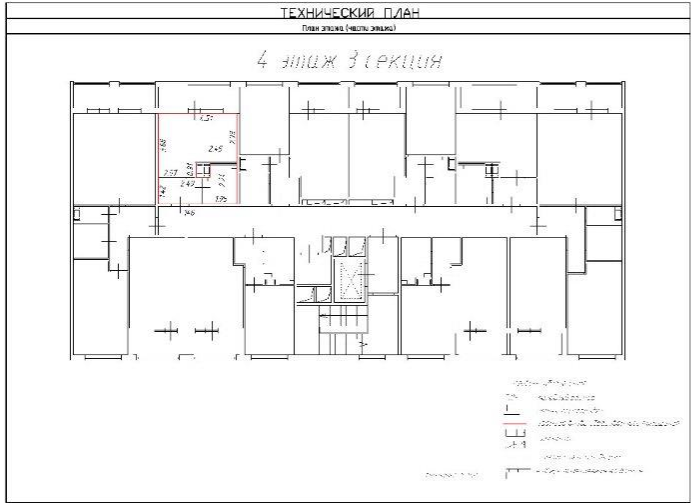
Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
28.07.2021г. № КУВИ-002/2021-95274930			
Кадастровый номер:		47:07:1039001:10641	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Алисимов Константин Иванович
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 47:07:1039001:10641-47/018/2020-2 09.09.2020 17:02:37
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:		24.03.2021 13:41:08
	номер государственной регистрации:		47:07:1039001:10641-47/062/2021-3
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не установлен
	лицо, в пользу которого устанавливается ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Не определено
	основание государственной регистрации:		Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 762069015/7803, выдан 22.03.2021, Калининский РосЦИ
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Помещение вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 5		
28.07.2021г. № КУВИ-002/2021-95274930		
Кадастровый номер:		47:07:1039001:10641
4.2	вид:	Ипотека в силу закона
	дата государственной регистрации:	09.09.2020 17:02:37
	номер государственной регистрации:	47:07:1039001:10641-47/018/2020-1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	300 месяцев с даты фактического предоставления кредита
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893
	основание государственной регистрации:	Договор участия в долевом строительстве, № 147/Я2-4-2017, выдан 29.06.2017, дата государственной регистрации: 15.07.2017, номер государственной регистрации: 47:07:1039001:1081-47/012/2017-226 Акт приема-передачи, выдан 06.11.2018
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10	Правопризвания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 5		
28.07.2021г. № КУВИ-002/2021-95274930		
Кадастровый номер: 47:07:1039001:10641		Номер этажа (этажей): 4
<p>ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН План этажа (часть этажа)</p> <p>4 этаж 3 секция</p>  <p>Масштаб 1</p>		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Акт осмотра недвижимого имущества от 28.07.2021 г.

## Акт осмотра недвижимого имущества

Ленинградская область

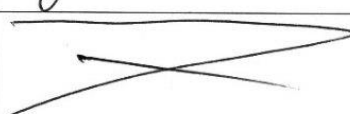
« 28 » июля 2021 г.

Мы, представитель ПАО Сбербанк Северо-Западный Банк специалист  
 УРПА ЮЛ СЗБ Разуваев Дмитрий Ливерьевич и  
Анисимов Константин Иванович составили настоящий  
 Акт проверки недвижимого имущества, принадлежащего Анисимову Константину  
 Ивановичу и заложенного в ПАО Сбербанк Северо-Западный Банк.

Общая информация:


Договор залога (кредитный договор)	92025777 от 29.06.2017
Вид имущества	квартира-студия площадью 21,8 кв.м.
Адрес нахождения	Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, городской поселок Янино-1, микрорайон Янила Кантри, улица Голландская, дом 5, кв. 146
Идентификация имущества	проведена

Информация о результатах проверки имущества и выявленных нарушениях:

Состав работ	Результат выполненных работ
Контроль права собственности на заложенное имущество	выписка из ЕГРН
Контроль фактического наличия имущества	в наличии
Контроль состояния и условий хранения/эксплуатации/содержания имущества	хорошее
Контроль наличия обременений	ипотека в силу закона
Фото фиксация разрешена Залогодателем	да
Дополнительная информация	

Подписи сторон:

Представитель ПАО Сбербанк:



Анисимов К.И.





## 11 Документы оценщика

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2000SB40R3146

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,  
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Мобильный оценщик»</b>		
Адрес места нахождения на основании Устава: 117342 г. Москва, ул. Бутлерова, д.17Б, этаж 7, пом. 43, офис 704		
<b>Объект страхования:</b> 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 осуществлению 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.		
<b>Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность):</b> 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».		
<b>Страховой случай</b> (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 возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.		
<b>Страховая сумма</b>		<b>Страховая премия</b>
30 000 001 руб. 00 коп. (Тридцать миллионов один рубль 00 копеек)		17 000 руб. 00 коп. (Семнадцать тысяч рублей 00 копеек)
<b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ</b> (в % от страховой суммы)		0,05666%
<b>ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>		единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «24» сентября 2020 г.
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>		с «24» сентября 2020 г. по «23» сентября 2021г.
<b>Особые условия страхования:</b> 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 (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек). 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.

От имени Страховщика:

И.Н. Мочалова /

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «17» июля 2020 г.



РУССКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-II № 046010

Настоящий диплом выдан Эмильгарову

Антониу Эмильгаровичу (инициалы, фамилия)

в том, что он(а) с № сейсм док. по 13<sup>а</sup> июля 2013 г.

происл(а) профессиональную переподготовку в (на) ФГОУ ВПО

"Синтеза химических веществ" (наименование образовательного учреждения, осуществляющего подготовку обучающихся)

по программе "Физико-математические науки" (наименование образовательной программы)

по специальности "Физика" (наименование специальности)

по специальности "Физика" (наименование специальности)

по специальности "Физика" (наименование специальности)

по специальности "Физика" (наименование специальности)

Государственная аттестационная комиссия решением от 13 июля 2013 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Эмильгарова

Антоний Эмильгарович (фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере физики

специальности "Физика" (наименование специальности)

физики (наименование специальности)

физики (наименование специальности)

физики (наименование специальности)

физики (наименование специальности)

физики (наименование специальности)

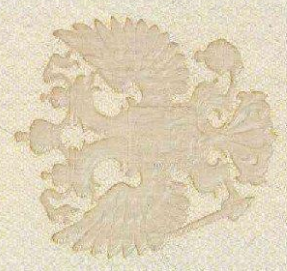
физики (наименование специальности)



Город Саратов 2013

Регистрационный номер 000504

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение новой вида профессиональной деятельности

Гоним МРО, Москва, 2012, 44

## СТРАХОВОЙ ПОЛИС №2000SB40R3152

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ: ОЦЕНЩИК - Виноградов Антон Николаевич</b>	
<b>Объект страхования:</b> 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.	
<b>Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность):</b> оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
<b>Страховой случай</b> (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 являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)	
<b>Страховая сумма</b>	<b>Страховая премия</b>
30 000 000 руб. 00 коп. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)	11 700 руб. 00 коп. (одиннадцать тысяч семьсот рублей 00 копеек)
<b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ</b> (в % от страховой суммы)	0,039%
<b>ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «24» октября 2020 г.
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>	с «24» октября 2020 г. по «23» октября 2021 г.
<b>Особые условия страхования:</b> 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 (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек). 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.

**От имени Страховщика:**

А.Н. Мочалова /  
М.П. \* МОСКВА \* 2020

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «17» июля 2020 г.



www.fsosro.ru  
109147, Москва, а/я 176

ФЕДЕРАЦИЯ  
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ

info@fsosro.ru  
+7 (495) 107-93-70

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»  
зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре  
саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016 г. регистрационный № 0017.

Оценщик:

**Виноградов Антон Николаевич**

паспорт: серия 6604 № 086129, выдан 07.02.2005 г.  
ОТДЕЛОМ ВНУТРЕННИХ ДЕЛ ЗАДНЕПРОВСКОГО РАЙОНА  
ГОРОДА СМОЛЕНСКА  
Код подразделения: 672-003

включен в реестр СРО «СФСО»:  
01.06.2018, регистрационный № 559  
Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей  
территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом  
«Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от  
29.07.1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства 1 год с даты выдачи.

Выдано «31» мая 2021 г.

Президент

М.П.



М.А. Скатов

000545

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»  
зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков  
23 декабря 2016 года за № 0017

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 023674-1

« 02 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан **Виноградову Антону Николаевичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 02 » июля 20 21 г. № 206

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 02 » июля 20 24 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г. / БФ, ТС №1454

