



ОТЧЕТ №2/БСПБ-338/ОК ОТ 14 ОКТЯБРЯ 2021 Г.

ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА (КВАРТИРА), РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ, ВСЕВОЛОЖСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН, ЗАНЕВСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ, Г. КУДРОВО, ЕВРОПЕЙСКИЙ ПР-КТ, ДОМ 21, КОРП. 2, КВ. 655

ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ НАЧАЛЬНОЙ ПРОДАЖНОЙ ЦЕНЫ В РАМКАХ СУДЕБНОГО РАЗБИРАТЕЛЬСТВА

**Заказчик:
ПАО «БАНК «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ»**

**Исполнитель:
ООО «Оценка и Консалтинг»**

СОДЕРЖАНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	3
1.1. Задание на оценку	3
1.2. Применяемые стандарты оценки.....	3
1.3. Сведения об Оценщике и Исполнителе	3
1.4. Основные факты и выводы	4
РАЗДЕЛ 2. СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ	5
РАЗДЕЛ 3. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	7
3.1. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки	7
3.2. Описание Объекта оценки.....	7
3.3. Местоположение Объекта оценки	10
3.4. Описание района расположения Объекта оценки.....	11
3.5. Фотографии Объекта оценки.....	11
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИТИЧЕСКИЕ ОБЗОРЫ	12
4.1. Социально-экономическое развитие России за январь-август 2021 года.....	12
4.2. Социально-экономическое развитие Ленинградской области за январь-августе 2021 года	13
4.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	15
4.4. Обзор рынка жилья Санкт-Петербурга и Ленинградской области	15
РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	21
РАЗДЕЛ 6. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	22
РАЗДЕЛ 7. МЕТОДИКА ОЦЕНКИ	23
7.1. Основные этапы процесса оценки	23
7.2. Основные понятия и терминология.....	23
7.3. Подходы к оценке	24
7.4. Выбор подходов и методов оценки рыночной стоимости	25
РАЗДЕЛ 8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	27
8.1. Выбор объектов-аналогов	27
8.2. Обоснование вносимых корректировок и порядок их внесения.....	27
8.3. Результаты определения рыночной стоимости недвижимого имущества, проведенного в рамках сравнительного подхода	35
РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	39
РАЗДЕЛ 10. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	40
РАЗДЕЛ 11. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	41
РАЗДЕЛ 12. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ	42
ПРИЛОЖЕНИЕ 1 ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 2 СПИСОК ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В РАСЧЕТЕ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 3 ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 4 ФОТОМАТЕРИАЛЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Задание на оценку

Объект оценки:	Недвижимое имущество (квартира)
Состав Объекта оценки:	Жилое помещение (квартира), общей площадью 50,2 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, г. Кудрово, Европейский пр-кт, дом 21, корп. 2, кв. 655
Оцениваемое право:	Право собственности
Заемщик:	Немчинов Дмитрий Сергеевич Паспорт серия 5300 номер 269350, выдан ОВД Октябрьского района гор. Ор-ска Оренбургской обл. 06.02.2001 г.
Залогодатель:	Немчинов Дмитрий Сергеевич
Собственник/правообладатель:	Немчинов Дмитрий Сергеевич
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости Объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	Для определения начальной продажной цены в рамках судебного разбирательства. Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей
Вид определяемой стоимости:	Рыночная
Дата оценки:	14 октября 2021 г.
Срок проведения оценки по Договору:	5 (пять) рабочих дней
Порядок и сроки предоставления информации	Необходимые для оценки материалы и информация переданы Заказчиком в день передачи Задания на оценку
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Материалы по осмотру предоставлены Заказчиком (акт осмотра от 11.10.2021г.)
Необходимость привлечения отраслевых экспертов	Отсутствует
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	Согласно заданию, оценщик не приводит суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться стоимость Объекта оценки, а определяет рыночную стоимость Объекта оценки См. Раздел 2 настоящего Отчета

1.2. Применяемые стандарты оценки

Применяемые стандарты оценки:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» от 20.05.2015 г. 2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» от 20.05.2015 г. 3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» от 20.05.2015 г. 4. Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» от 25.09.2014 г. 5. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией, в которой состоит оценщик: «СРОО «ЭС».
--------------------------------------	---

1.3. Сведения об Оценщике и Исполнителе

Сведения об Исполнителе	
Исполнитель:	ООО «Оценка и Консалтинг»
Место нахождения Исполнителя:	111396, г. Москва, Свободный пр-кт, д. 20/58, офис 100
Почтовый адрес Исполнителя:	111396, г. Москва, Свободный пр-кт, д. 20/58, офис 100
Контактная информация Исполнителя:	E-mail: okocenka@yandex.ru
Банковские реквизиты Исполнителя:	АО «Тинькофф Банк» Москва, 123060, 1-й Волоколамский, проезд, д. 10, стр. 1 Расчетный счет 40702810910000234027 БИК 044525974
Свидетельство о государственной регистрации Исполнителя:	ОГРН 5087746301210, дата присвоения 24 октября 2008 г.
Информация о членстве Исполнителя в саморегулируемой организации оценщиков:	Является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки», (место нахождения: ул. Суворовская, д. 19, стр. 1, БЦ Галатекс, 4 этаж, Москва, 107023). Свидетельство регистрационный номер 1517, дата выдачи: 03.10.2017 г.



Сведения о добровольном страховании ответственности Исполнителя:	ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ». Полис №210005-035-000168 страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки от 11.09.2020 г. Срок действия: с «30» сентября 2021 г. по «29» сентября 2022 г. Страховая сумма: 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.
Сведения об Оценщике	
Оценщик	Прохорова Анна Андреевна
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков:	Прохорова Анна Андреевна, является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», что подтверждается Выпиской из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 13 ноября 2018г. Регистрационный № 1487 оценщика в реестре СРО, дата внесения в реестр 17 октября 2014 года.
Сведения о получении Оценщиком профессиональных знаний и стаже работы в оценочной деятельности:	Диплом о профессиональной переподготовке ПП-II №069302 «Международная академия оценки и консалтинга» программа «Оценка собственности: оценка стоимости предприятия (бизнеса)» регистрационный номер 2957 от 07.06.2013 г.
Сведения о страховом полисе оценщика:	Профессиональная деятельность оценщика – Прохоровой А.А. застрахована на САО "ВСК" Номер договора 2000SB4002123 от 31.05.2020 Срок действия 01.06.2020-31.05.2023г.г. Сумма 300 000 руб.
Сведения о трудовом договоре между Исполнителем и Оценщиком:	ООО «Оценка и Консалтинг», договор №15 от 03 сентября 2021 г.
Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости»:	№ 028518-1 от 18.08.2021 г. выдан ФБУ "ФРЦ"
Сведения о Заказчике:	
Заказчик:	ПАО «Банк «Санкт-Петербург»
Местоположение:	195112, г. Санкт-Петербург, Малоохтинский проспект, 64, лит. А
Реквизиты:	ИНН: 7831000027, КПП: 783501001; ОГРН: 1027800000140, дата присвоения ОГРН – 06.08.2002 г.; БИК 044030790; к/сч: 30101810900000000790 в ГРКЦ ГУ Банка России по г. Санкт-Петербургу
Контакты:	Тел./факс: +7(812)329-50-50

1.4. Основные факты и выводы

Объект оценки:	Недвижимое имущество (квартира)
Состав Объекта оценки:	Жилое помещение (квартира), общей площадью 50,2 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, г. Кудрово, Европейский пр-кт, дом 21, корп. 2, кв. 655
Дата оценки:	14 октября 2021 г.
Номер и дата отчета об оценке:	№ 2/БСПБ-338/ОК от 14 октября 2021 г.
Основание для оказания услуг:	Договор оказания услуг № 0109/2017 от 01.09.2017г. (Задание на оценку № 2/БСПБ-338/ОК от «11» октября 2021 г.) между ПАО «Банк «Санкт-Петербург» и ООО «Оценка и Консалтинг»
Стоимости, полученные по результатам подходов к оценке, руб.:	Затратный подход – не применялся; Доходный подход – не применялся; Сравнительный подход - 7 166 000
Затраты на согласование перепланировки, руб.	40 000
Рыночная стоимость объекта оценки с учётом затрат на согласование перепланировки, руб. (округленно):	7 130 000 (Семь миллионов сто тридцать тысяч) рублей.

Генеральный директор

ООО «Оценка и Консалтинг»

Д.А. Корниенко

РАЗДЕЛ 2. СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

1. В процессе подготовки настоящего Отчета Оценщик исходил из достоверности всех правоустанавливающих документов на Объект оценки, предоставленных Заказчиком.
2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание права на оцениваемое имущество, достоверность которого резюмируется на основании документов, предоставленных Заказчиком.
3. От Исполнителя и Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость прав на оцениваемое имущество. На Исполнителя и Оценщика не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
5. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, 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.
6. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Заданием на оценку и Договором между Исполнителем и Заказчиком.
7. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель и Оценщик не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что он перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости.
9. В соответствии с требованиями ФСО №7 «Оценка недвижимости» от 25.09.2014 г., пункт 30, помимо указания в Отчет итоговой стоимости объектов недвижимости, Оценщик должен привести суждение о границах интервала стоимости. Однако согласно Заданию на оценку, необходимо указать единую рыночную стоимость Объекта оценки. В связи с этим, границы интервала стоимости Оценщиком не приводятся.
10. В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с данными, указанными в Отчете.
11. На дату оценки, по данным Кредитного договора № 0155-15-006503 от 21.12.2015 г. права на Объект оценки находятся в залоге в ПАО «Банк «Санкт-Петербург». В рамках настоящего Отчета Оценщик рассчитывает стоимость объекта без учета вышеуказанного обременения.
12. Материалы по осмотру предоставлены Заказчиком. Осмотр проведен 11.10.2021г. Оценщик исходил из предположения, что физическое состояние объекта на дату оценки соответствовало его состоянию в момент осмотра. У Оценщика не было оснований подвергать сомнению предоставленную информацию, поэтому в рамках данного отчета Оценщик принимает все данные, предоставленные Заказчиком, как достоверные.
13. Некоторые данные (например, площадь, цена, точный адрес) по объектам-аналогам могут отличаться от информации, опубликованной на интернет-страницах, в периодической печати и от приложенных к отчету распечаток. Это связано с тем, что в процессе проведения оценки Оценщиком проводились телефонные переговоры с собственниками и представителями собственников объектов-аналогов. В отчете указываются уточненные данные по объектам-аналогам, выявленные в процессе проведения телефонных переговоров.

14. Следует учесть, что в рамках настоящего отчета Оценщик руководствовался информацией в документальном виде (перечень предоставленных документов приведен в Приложении 3 настоящего отчета) и в устной форме, предоставленной Заказчиком. Оценщик предполагает, что вся информация, предоставленная Заказчиком, является достоверной и соответствует действительности. У Оценщика не было оснований подвергать сомнению предоставленную информацию. Таким образом, стоимость права собственности на Объект оценки является рыночной в тех условиях и при том объеме предоставленной информации, из которых исходил Оценщик на дату оценки.

Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте настоящего Отчета.

РАЗДЕЛ 3. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

В соответствии с Договором оказания услуг № 0109/2017 от 01.09.2017 г. (Задание на оценку № 2/БСПБ-338/ОК от «11» октября 2021 г.) между ПАО «Банк «Санкт-Петербург» и ООО «Оценка и Консалтинг», Объектом оценки является квартира по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, г. Кудрово, Европейский пр-кт, дом 21, корп. 2, кв. 655.

Заказчиком были предоставлены правоустанавливающие/правоподтверждающие документы на оцениваемое имущество, данные о которых представлены в таблице ниже.

Таблица 3.1. Данные из правоустанавливающих и праводтверждающих документов на Объект оценки

Характеристика	Описание
Общая площадь, кв. м:	50,2
Кадастровый номер:	47:07:1044001:29480
Зарегистрированное право:	Право собственности
Правоподтверждающие документы:	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 30.09.2021 № 99/2021/420890220
Заемщик:	Немчинов Дмитрий Сергеевич
Правообладатель:	Немчинов Дмитрий Сергеевич
Обременения (ограничения) права:	Залог в силу закона в пользу ПАО «Банк «Санкт-Петербург»

Также были предоставлены документы:

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 30.09.2021 № 99/2021/420890220
2. Акт осмотра от 11.10.2021г.

3.2. Описание Объекта оценки

Объектом оценки является жилая квартира, расположенная на 21-ом этаже монолитного жилого дома по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, г. Кудрово, Европейский пр-кт, дом 21, корп. 2, кв. 655.

Таблица 3.2. Местоположение Объекта оценки

Показатель	Характеристика
Административный район	Ленинградская область, Всеволожский район
Престижность района	Средняя
Преобладающая застройка	Жилая застройка с коммерческими площадями на первых этажах
Интенсивность движения транспорта мимо дома	Высокая (по мнению Оценщика)
Близость к магистрали (дороге) с интенсивным движением	Приближен КАД - 0,7 км
Транспортная доступность	Хорошая (по мнению Оценщика)
Расстояние от метро / остановки общественного транспорта	6 мин. транспортом от ст. метро «Улица Дыбенко»
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км)	Школа, детский сад, магазины, предприятия социально-бытового обслуживания
Близость к объектам социально-бытовой сферы	Приближен (по мнению Оценщика)
Близость к объектам развлечений и отдыха	Приближен (по мнению Оценщика)
Наличие факторов, понижающих/повышающих привлекательность объекта оценки	Не обнаружены
Экологическая обстановка района	Относительно благоприятная
Объекты промышленной инфраструктуры (менее 1 км)	Нет
Средняя стоимость 1 кв. м. в аналогичных квартирах в данном районе в аналогичных домах	149 767 руб./кв.м ¹

¹ <https://kudrovo2.naydidom.com/tseny/adtype-kupit>

Таблица 3.3. Описание дома²

Показатель	Характеристика
Год постройки дома	2017
Год последнего капремонта	Не проводился
Тип здания	Многоквартирный жилой дом
Серия дома	Индивидуальный проект
Этажность здания	25
Материал стен	Монолитные
Материал перекрытий	Железобетонные
Общее состояние дома	Хорошее (по мнению Оценщика)
Уровень защищенности подъезда	Домофон, видеонаблюдение
Лифт, мусоропровод	Есть
Противопожарная безопасность	Имеется
Состояние общественных зон подъезда	Хорошее (по мнению Оценщика)
Наличие коммуникаций	Центральное отопление, водопровод, канализация, центральное горячее и холодное водоснабжение, электро-снабжение
Наличие/отсутствие дополнительных услуг для жильцов	Отсутствуют
Наличие встроенно-пристроенных помещений	Имеются
Социальный статус жильцов	Смешанный

Таблица 3.4. Описание квартиры

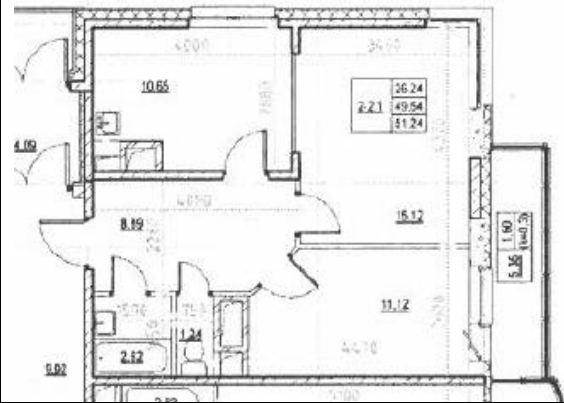
Показатель	Характеристика
Объект оценки	Квартира
Этаж расположения квартиры/всего этажей	21/25
Количество комнат	2
Общая площадь Объекта оценки, кв. м.	50,2
Жилая площадь, кв.м	Нет данных
Площадь кухни, кв.м	Нет данных
Кухонная плита	Электрическая
Высота потолков, м	Нет данных
Наличие балкона/лоджии, кв. м	Есть
Вспомогательные и подсобные помещения, кв.м	Нет данных
Количество и тип санузлов	Раздельный (по плану), совмещенный (по визуальному осмотру)
Подключение к коммуникациям	Подключены
Наличие слаботочного обеспечения	Есть
Кондиционирование	Естественная вентиляция
Состояние отделки помещений квартиры	Современный ремонт
Общее техническое состояние	Хорошее
Видовые характеристики квартиры	Панорамный
Наличие следов протечек	Нет
Необходимые ремонтные работы	Нет
Соответствие планировки квартиры поэтажному плану	Не соответствует
Наличие перепланировки/переоборудования	- Расположение перегородки между комнатами не соответствует поэтажному плану, присутствует дверной проем; - Отсутствуют перегородки с дверными проемами между комнатами и коридором; - Отсутствует перегородка между ванной и туалетом, за счет чего санузел совместили; - Расположение и количество дверных проемов между санузлом совмещенным и коридором не соответствует поэтажному плану. Несущие конструкции не затронуты, «мокрые зоны» не смещены.
Возможность регистрации перепланировки	Перепланировка может быть согласована по проекту. Стоимость 40 000 руб., срок 1-3 мес. http://www.xn--90aipodbheq.xn--p1ai/index.php/price/pereplanirovka

² <https://dom.mingkh.ru/leningradskaya-oblast/kudrovo/814611>

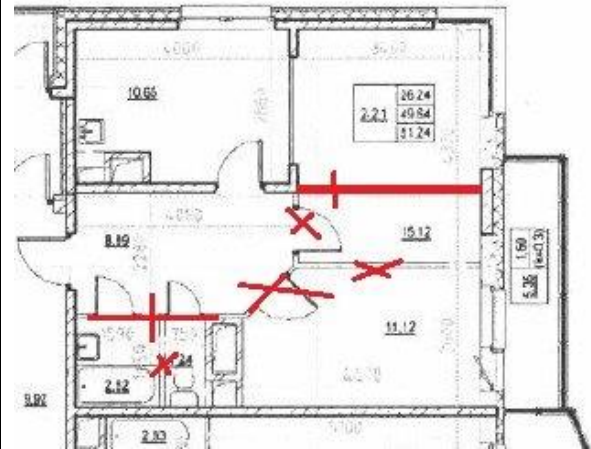
Стоимость согласования перепланировки

40 000 руб.

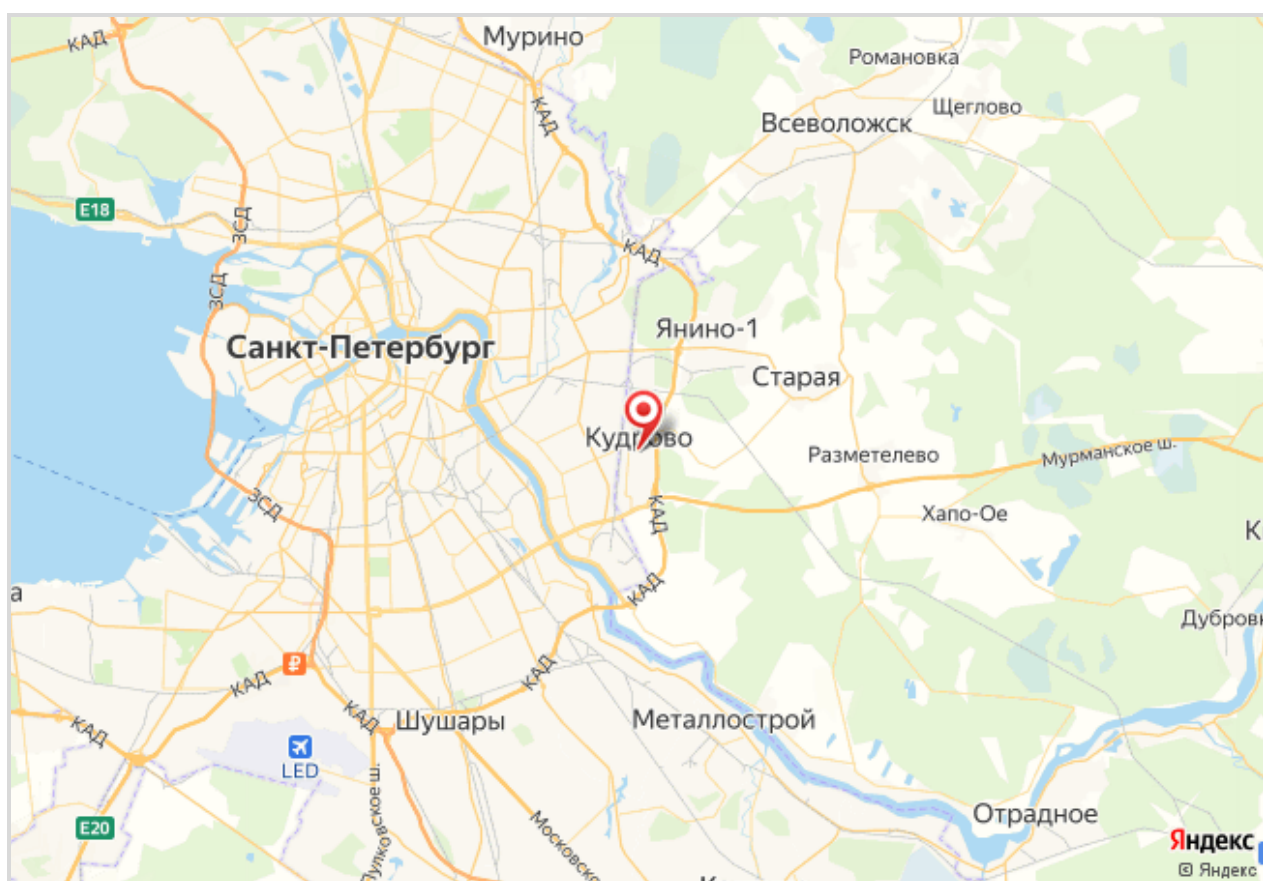
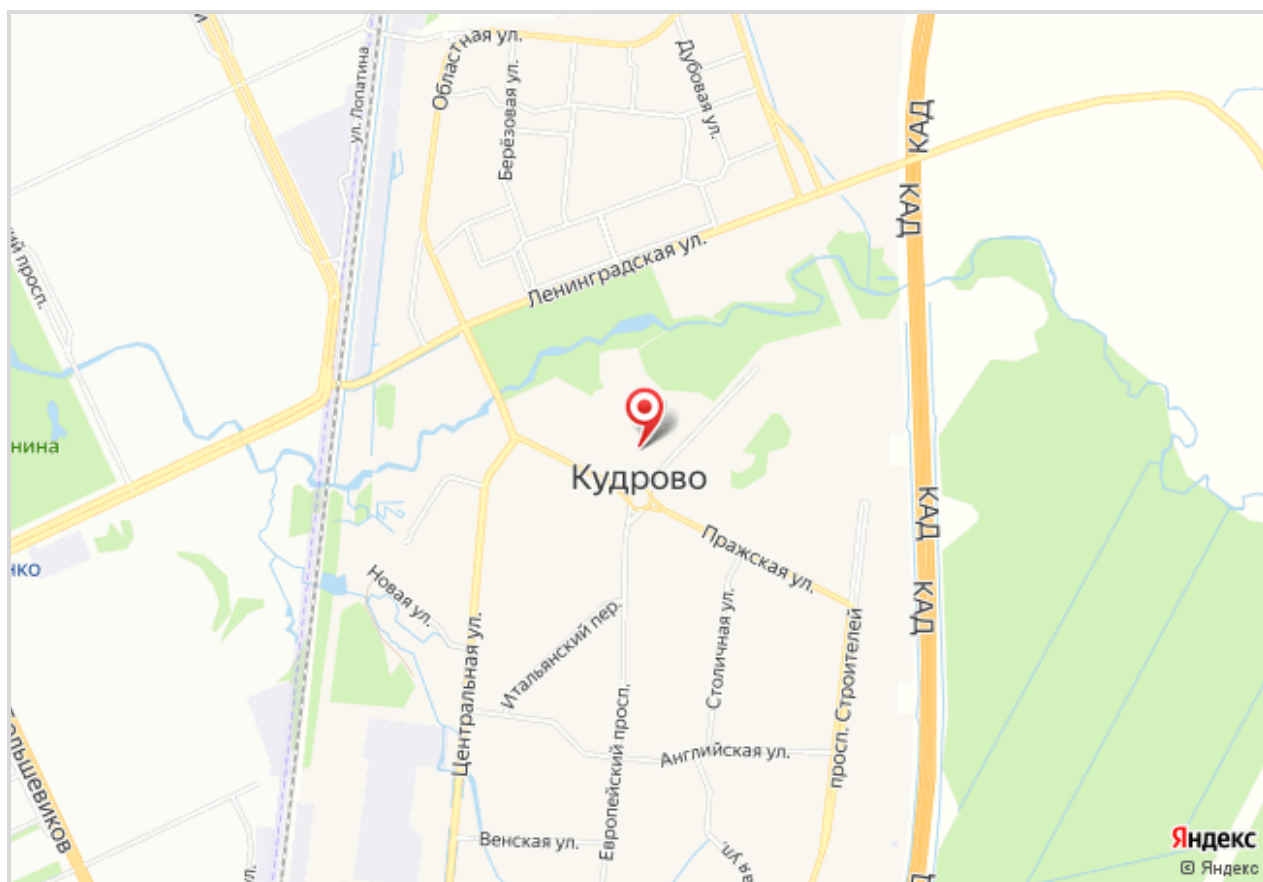
Поэтажный план



Фактическая планировка



3.3. Местоположение Объекта оценки³



³ <https://yandex.ru/maps>

3.4. Описание района расположения Объекта оценки⁴

Всеволожский район - муниципальное образование, расположенное в северной части Ленинградской области между Санкт-Петербургом и Ладожским озером. Расстояние от административного центра города Всеволожска до Санкт-Петербурга составляет 26 километров.

Площадь Всеволожского района составляет 2945 квадратных километров.

В 1927 году на месте современного Всеволожского района были основаны три района: Ленинский, Парголово-ский и Куйвозовский финский национальный район.

В 1930 году Ленинский и Парголово-ский районы присоединили к вновь образованному Ленинградскому Пригородному району, районным центром которого являлся город Ленинград.

В 1936 году Ленинградский Пригородный район упразднили, а его территория вошла в состав Всеволожского, Красносельского, Парголово-ского и Слуцкого районов.

В этом же году в состав Всеволожского сельского района вошли поселки Дубровка и им. Морозова, а также 8 сельсоветов.

Статус административного центра района получил поселок Всеволожский.

В годы Великой Отечественной войны через район проходила "Дорога жизни", связывавшая блокадный Ленинград со страной.

В 1965 году по указу Президиума Верховного Совета РСФСР Всеволожский сельский район преобразовали во Всеволожский район.

В 1998 году поселок Сертолово был преобразован в город областного подчинения.

В начале 2006 года было создано муниципальное образование "Всеволожский район", в состав которого вошли городские и сельские поселения.

В 2013 году Колтушское и Разметелевское сельские поселения объединили в одно Колтушское сельское поселение.

Весной 2014 года администрации МО "Город Всеволожск" и Всеволожского района были объединены.

Общая численность жителей на 2019 год составляла 398,9 тысяч человек.

Данные с графика показывают уверенный рост численности населения с 221453 человек в 2009 году до 398896 человек в 2019 году.

3.5. Фотографии Объекта оценки

Материалы по осмотру предоставлены Заказчиком. Осмотр проведен 11.10.2021г. (см. Приложение 4)

⁴ <https://gorodarus.ru/vsevolzhskij-rajon.html>, <https://spb.cian.ru/zhiloy-kompleks-jaanila-country-posyanino-1-6901/>

РАЗДЕЛ 4. АНАЛИТИЧЕСКИЕ ОБЗОРЫ

На рыночную стоимость Объекта оценки существенное влияние оказывают общая макроэкономическая ситуация в стране и локальная ситуация, сложившаяся в регионе расположения объекта. Ниже приведены краткие обзоры социально-экономической ситуации в России, Санкт-Петербурга и Ленинградской области, обзор вторичного рынка недвижимости.

4.1. Социально-экономическое развитие России за январь-август 2021 года⁵

	1 полугодие 2021 г.	В % к 1 полугодию 2020 г.	Справочно 1 полугодие 2020 г. в % к 1 полугодию 2019 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	57624,1 ¹⁾	104,8	96,6
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	7843,0	107,3	98,2
Реальные располагаемые денежные доходы		101,7 ²⁾	97,1 ²⁾

1) Первая оценка.
2) Оценка.

	Август 2021 г.	В % к		Январь- август- 2021 г. в % к январю- августу 2020 г.	Справочно август 2020 г. в % к		январь- август- 2020 г. в % к январю- августу 2019 г.
		августу 2020 г.	июлю 2021 г.		августу 2019 г.	июлю 2020 г.	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		104,0	101,8	106,4	97,1	104,9	97,0
Индекс промышленного производства		104,7	101,2	104,5	96,0	103,6	97,5
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	787,8	89,9	114,1	96,6	104,2	128,0	103,6
Ввод в действие жилых домов, млн м ² общей площади жилых помещений	8,4	126,4	113,2	129,5	111,1	117,9	95,5
Грузооборот транспорта, млрд т-км	476,4	105,9	100,8	105,8	95,5	104,1	93,9
в том числе железнодорожного транспорта	221,0	101,9	101,5	104,6	101,5	103,5	96,0
Оборот розничной торговли, млрд рублей	3419,4	105,3	103,4	108,8	99,3	103,3	95,9
Объем платных услуг населению, млрд рублей	936,9	115,1	101,8	119,2	86,2	109,2	82,7
Индекс потребительских цен		106,7	100,2	106,0	103,6	100,0	103,0
Индекс цен производителей промышленных товаров		128,6	101,5	122,8	99,2	101,0	94,8
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,4	69,8	97,8	91,7	147,6	101,6	120,1
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	1,0	27,0	91,3	82,1	в 5,1р.	110,1	в 2,5р.

	Июль 2021 г.	В % к		Январь- июль- 2021 г. в % к январю- июлю 2020 г.	Справочно июль 2020 г. в % к		январь- июль- 2020 г. в % к январю- июлю 2019 г.
		июлю 2020 г.	июню 2021 г.		июлю 2019 г.	июню 2020 г.	
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	75,8	170,7	109,1	135,6	79,7	101,9	83,2
в том числе:							
экспорт товаров	49,5	в 2,0р.	112,8	140,0	73,9	100,6	77,6
импорт товаров	26,3	133,2	102,8	129,3	88,4	103,6	92,8
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	55170	108,8	93,8	109,3	106,4	96,0	105,9
реальная		102,2	93,5	103,2	102,9	95,7	103,0

Выводы:

Социально-экономические показатели в стране по итогам августа 2021 г. показывают в целом отрицательную динамику по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

⁵ <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-08-2021.pdf>

4.2. Социально-экономическое развитие Ленинградской области за январь-августе 2021 года⁶

В январе-августе 2021 года оборот организаций, индекс промышленного производства, ввод в действие жилых домов, объем услуг по транспортировке и хранению, оборот розничной торговли, оборот оптовой торговли, объем платных услуг населению, объему продукции сельского хозяйства, оборот общественного питания превысили уровень января-августа 2020 года.

Снижение допущено по объему услуг в сфере телекоммуникаций, объему работ по виду деятельности «строительство»,

Полностью и в срок выплачивались пенсии и детские пособия.

На 1 сентября 2021 года просроченная задолженность по выплате заработной платы уменьшилась по сравнению с аналогичной датой на уровне предыдущего месяца.

Демографическая ситуация характеризовалась ростом естественной убыли населения при увлечении смертности.

Промышленность

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по всем основным видам промышленной деятельности в январе-августе 2021 года составил 1038,6 млрд рублей или 134,6% к уровню января-августа 2020 года в действующих ценах.

Индекс промышленного производства по полному кругу предприятий к соответствующему периоду предыдущего года составил 107,1%.

Добыча полезных ископаемых. В январе-августе 2021 года добыча песка природного (объем добычи составил 8,3 млн м³) составила 84,2% к январю-августу 2020 года; добыча гранул, крошки и порошка; гальки и гравия (12,7 млн м³) – 96,1%

Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха. Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по обеспечению электрической энергией, газом и паром; кондиционированию воздуха за январь-август 2021 года составил 128530,0 млн рублей или 120,4% к январю-августу 2020 года в действующих ценах. Индекс промышленного производства составил 104,7%.

Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений. Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по водоснабжению; водоотведению, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений за январь-август 2021 года составил 13155,0 млн рублей или 112,3% к январю-августу 2020 года в действующих ценах. Индекс промышленного производства составил 101,6%.

Объем производства продукции сельского хозяйства в Ленинградской области в январе-августе 2021 года составил 55,9 млрд. рублей и по сравнению с уровнем января-августа 2020 года увеличился на 0,3% (годом ранее наблюдался рост на 0,6%), в том числе в сельскохозяйственных организациях – 44,0 млрд. рублей (на 0,7% меньше).

Объем услуг по транспортировке и хранению, оказанных организациями Ленинградской области (без субъектов малого предпринимательства), в январе-августе 2021 года составил 144,1 млрд. рублей и в действующих ценах увеличился по сравнению с январем-августом 2020 года на 9,6%.

В январе-августе 2021 г. объем коммерческих перевозок грузов автотранспортом организаций всех видов экономической деятельности (без субъектов малого предпринимательства) составил 1479 тыс. тонн, при грузообороте 563,4 млн. тонно-км.

Объем перевозок пассажирскими автопредприятиями области в январе-августе 2021 г. (включая субъекты малого предпринимательства) составил 35,9 млн. человек (119,3%) при пассажирообороте 573,8 млн. пасс-км (105,3%).

Объем телекоммуникационных услуг, оказанных организациями Ленинградской области (без субъектов малого предпринимательства), в январе-августе 2021 года составил 1,4 млрд рублей и в действующих ценах уменьшился по сравнению с январем-августом 2020 года на 3,8%.

По виду деятельности «строительство» в январе-августе 2021 года объем работ составил 112,1 млрд. рублей, индекс физического объема к январю-августу 2020 года – 83,7%.

Организациями различных видов деятельности (без субъектов малого предпринимательства) в январе-августе 2021 года выполнено хозяйственным способом строительно-монтажных работ на 335,8 млн. рублей, индекс физического объема к январю-августу 2020 года составил 124,2%.

Ввод в действие жилых домов. В январе-августе 2021 года организациями различных форм собственности введено в действие 28590 квартир общей площадью 2331,3 тыс. кв. м (в 1,7 раза больше, чем в январе-

⁶ https://econ.lenobl.ru/ru/budget/social/info_serlo/itog_2021/yanvavgust2021/

августе 2020 года), в том числе за счет собственных средств граждан и с помощью кредитов банков – 11681 дом, или 1602,9 тыс. кв. м.

В январе-июле 2021 года сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций сложился в сумме 174,6 млрд рублей, что в 2,1 раза больше, чем за соответствующий период 2020 года.

В январе-июле 2021 года прибыль крупных и средних прибыльных организаций составила 192,9 млрд руб., что в 1,5 р больше уровня января-июля 2020 года. Основное влияние на рост прибыли оказали отрасли: обрабатывающие производства – в 1,8 раза; торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов – в 1,7 раза; сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство – на 41,8%; транспорт и хранение – на 21,7%, строительство на – 16,6%. Удельный вес организаций в общем объеме прибыли прибыльных организаций составляет 96,4%.

За январь-август 2021 года консолидированный бюджет Ленинградской области исполнен по доходам в сумме 126 994,7 млн.руб., что составляет 66,2% к плану года и на 5,1% больше уровня января-августа 2020 года (за январь-август 2020 года доходы поступили в сумме 120 825,6 млн.руб., или 65,0% к плану года). Собственные доходы консолидированного бюджета (без учета безвозмездных поступлений) составили 11 907,6 млн. руб.

Из общей суммы доходов за январь-август 2021 года в областной бюджет поступило 102 562,5 млн.руб., или 65,5% к плану года, в консолидированные бюджеты муниципальных образований – 61 927,8 млн.руб. (с учетом финансовой помощи из областного бюджета).

Расходная часть консолидированного бюджета Ленинградской области за январь-август 2021 года исполнена в сумме 128 146,2 млн.руб., что составляет 57,5% к плану года и на 7,8% больше, чем за январь-август 2020 года (за январь-август 2020 года расходы составляли 118 830,5 млн.руб., или 54,9% к плану года). Областной бюджет по расходам исполнен в сумме 110 676,8 млн. руб., или 61,6% к плану года.

Наибольший удельный вес в структуре расходов консолидированного бюджета в январе-августе 2021 года приходится на социально-культурную сферу – 65,8% (в том числе по областному бюджету – 64,9%, консолидированным бюджетам муниципальных образований – 69,1%), из них: на образование – 42,6% (38,2% и 79,2%), социальную политику – 29,4% (34,2% и 7,1%), здравоохранение – 19,0% (22,3% и 0,0%). Расходы на жилищно-коммунальное хозяйство составили 10,3% (8,5% и 11,5%).

Дефицит консолидированного бюджета составил 1 151,5 млн.руб., областного бюджета – 8 114,3 млн. руб.

Оборот розничной торговли в январе-августе 2021 года составил 365,1 млрд рублей, что в сопоставимых ценах на 10,9% больше, чем в соответствующем периоде прошлого года.

Оборот общественного питания в январе-августе 2021 года составил 12,7 млрд рублей, или 135,7% к соответствующему периоду прошлого года.

Объем платных услуг, оказанных населению, в январе-августе 2021 года составил 691,1 млрд рублей и в сопоставимых ценах увеличился по сравнению с январем-августом 2020 года на 12,0%.

Средняя номинальная заработная плата, начисленная за январь-июль 2021 года, составила 51307 рубля или 108,0% к аналогичному периоду предыдущего года.

Реальная начисленная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в январе-июле 2021 года составила 102,5% к уровню января-июля 2020 года.

На 1 сентября 2021 года напряженность на рынке труда в среднем по Ленинградской области составила 0,2 незанятых граждан на одну вакансию.

На 1 сентября 2021 года уровень регистрируемой безработицы в Ленинградской области имел значение 0,53% (справочно: в начале января 2021 года – 2,89; в начале сентября 2020 года – 3,13%).

Безработными признаны 1376 человек, на 3212 человек меньше, чем в августе 2020 года (4588 человек), которым назначена социальная выплата в виде пособия по безработице.

При содействии службы занятости населения в январе-августе 2021 года:

- трудоустроено на все виды работ 16152 человека (на 2906 человек больше, чем в январе-августе 2020 года);
- эффективность трудоустройства граждан (отношение трудоустроенных граждан к ищущим работу гражданам, обратившимся в службу занятости населения) – 47,8%. Из общего числа трудоустроенных: на общественные работы трудоустроены – 1026 человек, на временные работы: 7470 несовершеннолетних граждан в возрасте 14-18 лет в свободное от учебы время;
- 8904 гражданина (55,1% от всех трудоустроенных) работа предоставлена в период до присвоения статуса «безработный».

По предварительной оценке численность постоянного населения Ленинградской области на 1 августа 2021 года составила 1902,9 тыс. человек (в том числе городское – 1280,9 тыс. человек, сельское 622,0 тыс. человек) и с начала года увеличилась на 10,2 тыс. человек или на 0,5%.

В январе-июле родилось 7707 ребенок. Коэффициент рождаемости составил 7,0 человек на 1000 населения. Умерло 18797 человек. Коэффициент смертности составил 17,1 человек на 1000 населения.

В отчетном периоде уровень младенческой смертности составил 3,0 на 1000 родившихся. Число умерших детей до года на территории Ленинградской области за январь-июль 2021 года составило 23 человек.

Коэффициент естественной убыли населения составил 10,1 человек на 1000 населения.

Рост численности населения в январе-июле 2021 года произошел за счет миграционного прироста. Миграционный прирост полностью компенсировал естественную убыль населения и превысил ее на 91%.

На территории Ленинградской области в январе-июле 2021 года зарегистрировано 4194 браков (3191 - за аналогичный период 2020 года), разводов 4259 (3266). Коэффициент брачности составил 3,8.

Выводы:

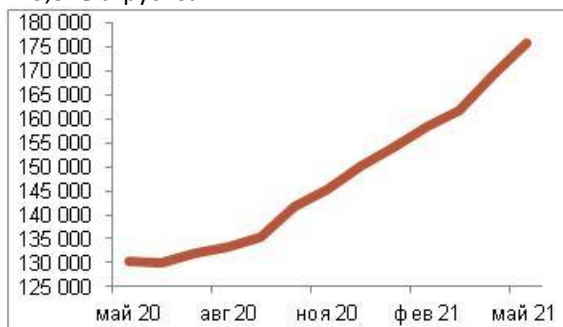
Социально-экономическое развитие Ленинградской области по итогам августа 2021 года подвержено влиянию макроэкономической ситуации в стране. В целом, показатели социально-экономического развития характеризуется разнонаправленной динамикой экономических показателей.

4.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

Объектом оценки является недвижимое имущество (квартира – вторичное жилье), расположенное в Ленинградской области, поэтому Оценщиком был проанализирован рынок вторичного жилья Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

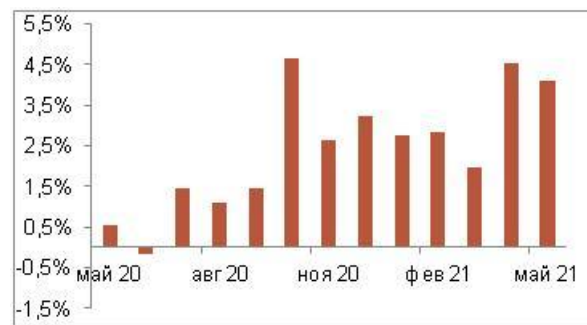
4.4. Обзор рынка жилья Санкт-Петербурга и Ленинградской области⁷

За минувший месяц изменение средней цены предложения на вторичном рынке квартир в рублевом эквиваленте составило 4,08%, это 6 900 руб. с кв. м. Показатель средней цены предложения в мае 2021 года – 175,8 тыс. руб. за кв. м.



© По данным Центра оценки и аналитики «Бюллетень Недвижимости»

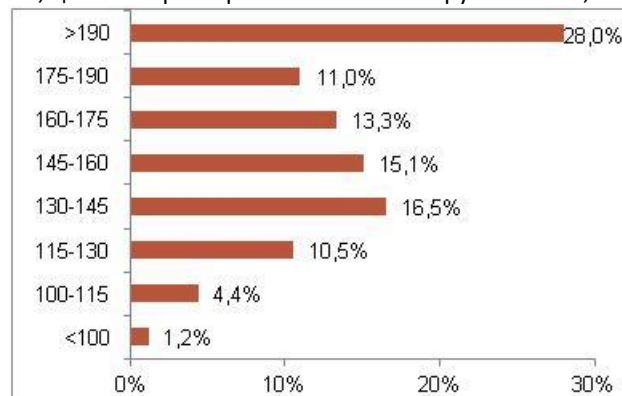
Рисунок 1. Динамика цен на вторичном рынке, руб./кв. м



© По данным Центра оценки и аналитики «Бюллетень Недвижимости»

Рисунок 2. Изменение цены, % к предыдущему месяцу

Доля объектов, цена которых меньше 115 тыс. руб. за кв. м, составила 5,6% от общего объема предложения квартир. Большую долю рынка занимает диапазон цен от 115 тыс. до 160 тыс. руб., это 42,1% от объема выставленных на продажу квартир. Диапазон стоимости квадратного метра от 160 тыс. до 190 тыс. составляет 24,3%. Доля дорогих объектов, цена которых превышает 190 тыс. руб. за кв. м, – 28,0% от всего предложения.



© По данным Центра оценки и аналитики «Бюллетень Недвижимости»

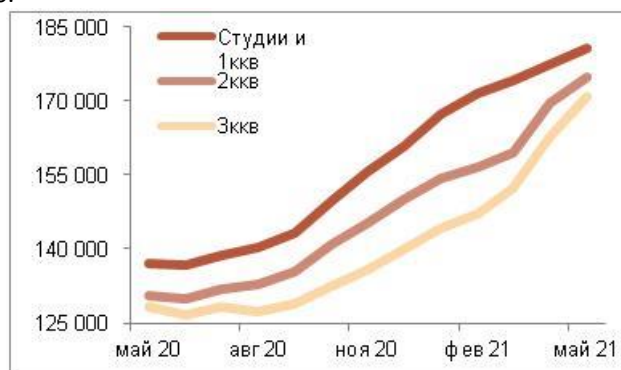
Рисунок 3. Распределение цены (тыс. руб./кв. м), % от общего объема предложения

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

⁷ по данным Центра оценки и аналитики ГК "Бюллетень Недвижимости", www.bn.ru

Тыс. руб./кв. м	Апрель 2021	Май 2021
<100	1.41%	1.17%
100-115	4.82%	4.41%
115-130	10.86%	10.49%
130-145	16.11%	16.53%
145-160	15.65%	15.12%
160-175	16.29%	13.30%
175-190	11.82%	10.98%
>190	23.04%	28.00%

В среднем по вторичному рынку изменение цены предложения студий и однокомнатных квартир составило 1,8%, двухкомнатных – 3,1%. Трехкомнатные квартиры показали рост на 5,0%. Средние цены предложения студий и однокомнатных квартир на конец месяца составили 6,3 млн руб., двухкомнатных – 10,2 млн руб., трехкомнатных – 16,3 млн руб.



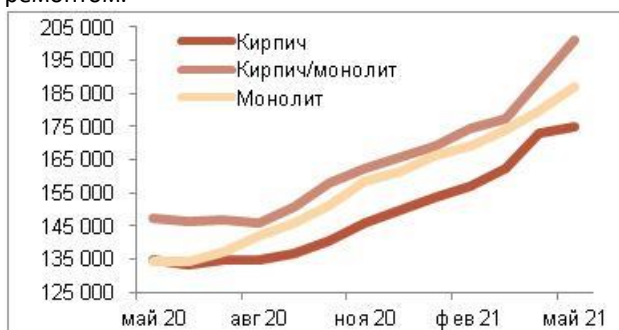
© По данным Центра оценки и аналитики «Бюллетень Недвижимости»

Рисунок 4. Динамика цен по типу квартир, руб./кв. м

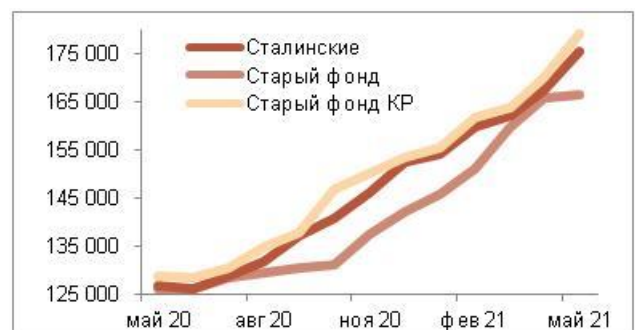
Цены по типу квартир

Тип квартиры	Цена	Апрель 2021	Май 2021	Изменение за месяц
Студии и 1ккв	тыс. руб.	6 234	6 265	
	руб./кв. м	177 525	180 643	1.76%
2ккв	тыс. руб.	9 767	10 176	
	руб./кв. м	169 707	174 879	3.05%
3ккв	тыс. руб.	14 915	16 257	
	руб./кв. м	162 717	170 857	5.00%
4ккв	тыс. руб.	20 181	22 097	
	руб./кв. м	167 807	180 746	7.71%

По типу дома на вторичном рынке квартир за прошедший период наибольший процент изменения цены квадратного метра показали квартиры в кирпично-монолитных домах и домах старого фонда с капитальным ремонтом.



© По данным Центра оценки и аналитики «Бюллетень Недвижимости»



© По данным Центра оценки и аналитики «Бюллетень Недвижимости»



© По данным Центра оценки и аналитики «Бюллетень Недвижимости»

Рисунок 5. Динамика цен по типу дома, руб./кв. м

Цены по типу дома, руб./кв.м.

Тип дома	Апрель 2021	Май 2021	Изменение за месяц
Кирпич	172 870	174 795	1.11%
Кирпич/монолит	188 854	201 069	6.47%
Монолит	179 554	187 099	4.20%
Новая панель	141 595	139 463	-1.51%
Старая панель	138 239	142 861	3.34%
Сталинские	167 227	175 418	4.90%
Старый фонд	165 842	166 462	0.37%
Старый фонд КР	170 169	178 942	5.16%

Самое дорогое жилье предлагается в Центральном и Петроградском районах (средняя цена в этих районах – от 200,8 тыс. до 286,7 тыс. руб. за кв. м), а также в Адмиралтейском и Василеостровском районах – в среднем от 183,6 тыс. до 220,6 тыс. руб. за кв. м. Самые дешевые квартиры – в Красносельском районе Петербурга, квадрат жилья в нем стоит в среднем от 134,5 тыс. до 150,2 тыс. руб. в зависимости от типа квартиры и типа дома.

Цена по району и типу квартир, руб./кв. м

Район	Студии и однокомнатные квартиры			Двухкомнатные квартиры		
	Цена, тыс. руб.	Цена, руб./кв. м	Изменение за месяц, %	Цена, тыс. руб.	Цена, руб./кв. м	Изменение за месяц, %
Адмиралтейский	7 626	220 643	4.59%	12 150	186 367	5.21%
Василеостровский	7 674	211 781	4.98%	13 082	202 811	3.51%
Выборгский	6 154	171 382	2.16%	10 091	161 121	5.25%
Калининский	6 210	179 515	1.53%	9 134	153 522	1.81%
Кировский	4 871	153 582	-4.28%	7 725	147 384	0.79%
Красногвардейский	5 403	162 241	-0.12%	7 945	148 509	2.38%
Красносельский	5 259	150 198	0.78%	7 909	138 954	0.51%
Московский	6 359	188 620	1.30%	10 779	174 164	0.66%
Невский	5 628	169 747	0.18%	8 799	157 298	1.35%
Петроградский	12 026	286 650	7.63%	20 892	272 124	9.87%
Приморский	6 208	182 394	2.20%	10 462	172 987	2.69%
Фрунзенский	6 710	183 140	2.10%	8 737	158 438	4.97%
Центральный	8 104	232 642	4.95%	16 077	221 342	6.30%

Район	Трехкомнатные квартиры		
	Цена, тыс. руб.	Цена, руб./кв. м	Изменение за месяц, %
Адмиралтейский	16 911	189 340	9.47%

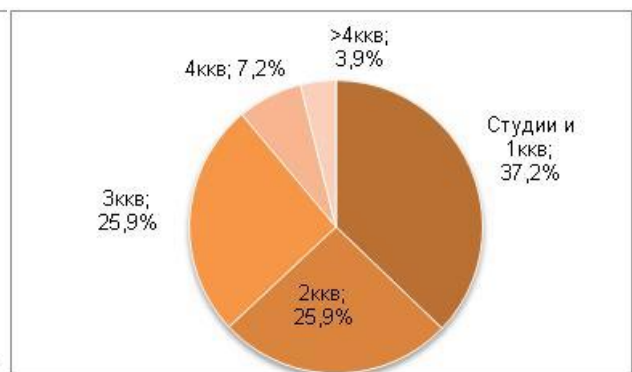
Василеостровский	16 936	183 578	5.55%
Выборгский	14 185	150 750	5.90%
Калининский	12 035	151 096	4.19%
Кировский	8 883	131 477	-2.23%
Красногвардейский	10 879	139 363	2.00%
Красносельский	11 069	134 488	3.68%
Московский	19 711	182 525	5.60%
Невский	10 634	140 077	0.50%
Петроградский	31 793	264 499	9.58%
Приморский	13 837	161 934	0.70%
Фрунзенский	10 718	144 875	0.05%
Центральный	19 555	200 808	6.71%

В структуре предложения на вторичном рынке квартир преобладают студии и одно- и двухкомнатные квартиры – они составили 63,1% рынка, трехкомнатные – 25,9%, многокомнатные – 11,1% от общего объема. В предложении с разбивкой по типу дома преобладают кирпичные и кирпично-монолитные дома, в сумме их доля составляет 46,7%. Также наибольший объем в структуре предложения занимают монолитные дома и панельные дома старой и новой постройки – 14,0%, 16,8% и 16,5% от всего рынка. Меньший процент приходится на квартиры в домах типов «сталинка» и «старый фонд».



© По данным Центра оценки и аналитики «Бюллетень Недвижимости»

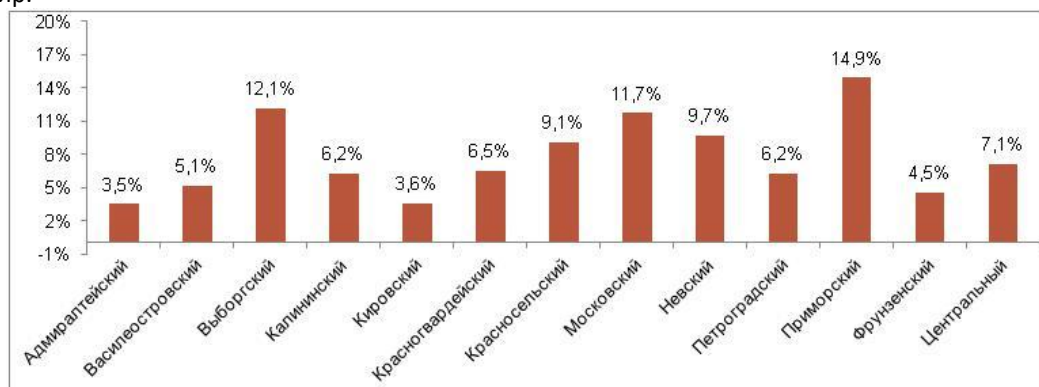
Рисунок 6. Структура по типам домов, % от общего объема предложения



© По данным Центра оценки и аналитики «Бюллетень Недвижимости»

Рисунок 7. Структура по типам квартир, % от общего объема предложения

В структуре предложения по районам на конец месяца лидирующую позицию занимает Приморский район – 14,9% от объема выставленных на продажу квартир. Далее на вторичном рынке жилья большие доли занимают Выборгский, Красносельский, Московский и Невский районы, предложение в них составляет 12,1%, 9,1%, 11,7% и 9,7% соответственно. Минимальные доли составляет предложение в Адмиралтейском, Кировском и Фрунзенском районах – 3,5%, 3,6% и 4,5% соответственно от общего объема выставленных на продажу квартир.



© По данным Центра оценки и аналитики «Бюллетень Недвижимости»

Рисунок 8. Структура по районам, % от общего объема предложения

Средняя цена предложения по пригородным районам Санкт-Петербурга и районам Ленинградской области

Средняя цена предложения в пригородных районах Санкт-Петербурга на конец месяца составляет от 103,5 тыс. до 159,4 тыс. руб. за кв. м. Самым дорогим является Курортный район, самым дешевым – Колпинский. Во Всеволожском районе Ленинградской области средняя цена квадратного метра составляет от 103,3 тыс. до 137,6 тыс. руб., в Ленинградской области без учета Всеволожского района – в среднем от 70,7 тыс. до 93,1 тыс. руб.

Цена по району и типу квартир, руб./кв. м

Район	Студии и однокомнатные квартиры			Двухкомнатные квартиры		
	Цена, тыс. руб.	Цена, руб./кв. м	Изменение за месяц, %	Цена, тыс. руб.	Цена, руб./кв. м	Изменение за месяц, %
Всеволожский ЛО	4 303	137 590	-0.02%	6 254	111 932	0.17%
Колпинский	4 220	128 003	1.99%	5 722	109 834	1.17%
Кронштадтский	5 049	143 854	-1.39%	5 616	116 127	4.94%
Курортный	6 097	159 429	2.75%	8 959	154 554	-0.47%
Петродворцовый	4 377	128 263	1.68%	6 259	116 306	0.90%
Пушкинский	4 955	139 077	0.40%	7 412	127 259	1.02%
Ленинградская область	3 178	93 124	6.49%	4 159	77 913	4.03%

Район	Трехкомнатные квартиры		
	Цена, тыс. руб.	Цена, руб./кв. м	Изменение за месяц, %
Всеволожский ЛО	7 963	103 312	3.08%
Колпинский	7 598	103 453	2.50%
Кронштадтский	7 402	106 444	0.64%
Курортный	11 358	151 268	6.57%
Петродворцовый	9 139	109 174	0.99%
Пушкинский	10 127	122 027	0.49%
Ленинградская область	5 071	70 683	6.97%

Ценообразующие факторы

Перечень ценообразующих факторов сформирован на основании анализа рынка, анализа нормативной базы в строительстве.

Параметры сделки: возможность торга, объем передаваемых прав, условия финансирования сделки, особые условия предложения, период предложения.

Параметры местоположения: район расположения, транспортная доступность (расстояние от метро, ж/д станции и т.п.).

Параметры дома: тип дома, благоустройство дома, состояние дома.

Параметры квартиры: этаж расположения, количество комнат, общая площадь, наличие балкона/лоджии, санузел, состояние квартиры, наличие мебели при продаже.

kudrovo2.naydidom.com/tseny/adtype-kupit

Стоимость квартиры в Кудрово в динамике за последний год

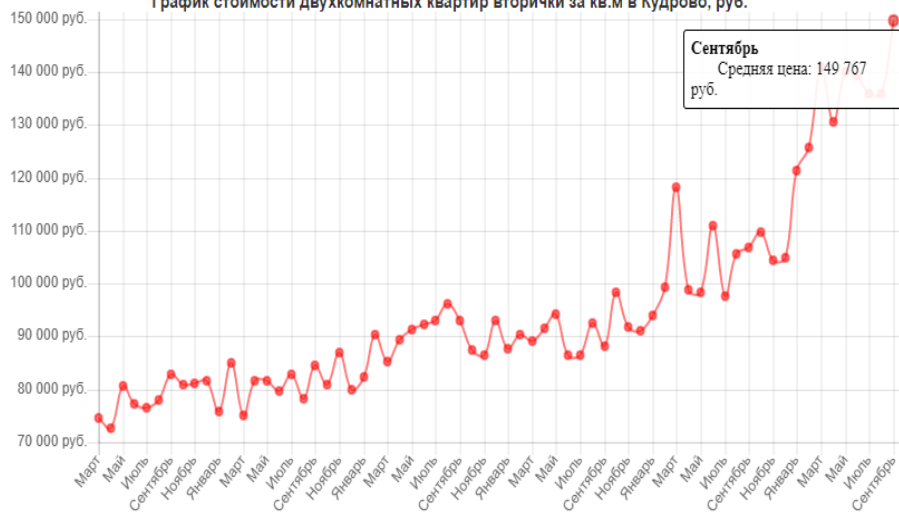
Валюта:

Комнатность:

За квартиру или м²:

Тип квартиры:

График стоимости двухкомнатных квартир вторички за кв.м в Кудрово, руб.



РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Ликвидность – легкость реализации, продажи, превращения материальных и других ценностей в денежные средства для покрытия текущих финансовых обязательств.

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

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта – время, которое требуется для продажи имущества на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости.

Вопрос определения ликвидности имущества достаточно сложный, так как количественных методик оценки ликвидности нет, а само понятие ликвидности в большей степени является интуитивным, качественным. На практике более удобно характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы, степени в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

Ликвидность, прежде всего, зависит от наличия и величины спроса на имущество, обусловленного в основном дефицитом данного вида имущества.

Ликвидность объекта недвижимости определяется с учетом ряда факторов:

- местоположение объект, удаленность от метро, наличие развитой инфраструктуры местоположения объекта, транспортная доступность;
- состояние объекта на предмет его ветхости (износа), отделки помещений, состояния дома в котором он расположен;
- наличие и соответствие необходимых правоустанавливающих и документов, наличие/отсутствие самовольных перепланировок и переоборудования;
- площадь Объекта оценки;
- социальная однородность окружения.

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости.

Таблица 5.1. Показатели ликвидности недвижимого имущества в зависимости от сроков реализации⁸

№ п/п	Наименование	Средние сроки экспозиции, мес.							
		2020 март	2019 март	2018 март	2017 март	2016 ноябр	2016 май	2015	2014
	Квартиры								
1	1-комнатные квартиры								
	Москва	4...5	3...6	2...5	2...4	3...5	3...6	1,5...3	1...2,2
	Санкт-Петербург	3...6	3...6	2...6	3...6	4...6	4,5...6	1,8...3	1,3...2,8
	Екатеринбург	4...6	3...5	3...5	3...4	3...4	3...4,5		
2	2-комнатные квартиры								
	Москва	3...5	3...6	3...5	3...5	4...6	4,5...7	3...5	2,5...4,5
	Санкт-Петербург	3...6	3...7	3...6	3...6	4...7	5...7		1,8...5
	Екатеринбург	3...5	3...7	3...5	4...6	4...6	4,5...7		3...6
3	3 и более-комнатные квартиры								
	Москва	5...8	6...10	6...9	5...6	6...7	6...8	4...7,5	4...6,9
	Санкт-Петербург	4...7	6...8	5...8	4...6	4...8	5...10	3...9	3...8
	Екатеринбург	3...6	3...8	3...7	3...5	4...6	5...8		

Оценщик пришел к выводу, что примерный срок реализации Объекта оценки составит не более **6 месяцев**.

⁸ Сборник рыночных корректировок (СРК) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно практический Центр Профессиональной Оценки", 2020 г.

РАЗДЕЛ 6. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой анализа стоимости.

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

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

Физическая возможность (осуществимость) – осуществимость физически реальных способов использования объекта.

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

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

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

Юридическая правомочность

Оцениваемое помещение имеет статус жилого помещения. Перевод помещений из жилых в нежилые производится в порядке, установленном законодательством.

Физическая осуществимость

Как уже говорилось ранее, Объект оценки представляют собой жилую квартиру, расположенную в жилом доме. Оценщик не проводил техническую экспертизу оцениваемого помещения, но считает (на основании предоставленных документов, а так же учитывая планировку, физический размер помещения и обеспеченность инженерными коммуникациями), что при реализации рассматриваемого варианта использования препятствий физического характера не возникнет.

Следовательно, физически возможными является использование недвижимости исключительно под жилую функцию.

Максимальная продуктивность (эффективность)

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.

Финансовая оправданность и максимальная эффективность. На основании проведенного анализа изменение текущего использования объекта представляется Оценщику финансово нецелесообразным. Учитывая спрос на рынке жилой недвижимости, наиболее эффективным использованием Объекта оценки является его использование в качестве жилой квартиры.

Вывод. По результатам проведенного анализа, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием Объекта оценки является его текущее использование в качестве жилой квартиры.

РАЗДЕЛ 7. МЕТОДИКА ОЦЕНКИ

7.1. Основные этапы процесса оценки

План процесса оценки включает в себя следующие действия:

1. Заключение с Заказчиком договора об оценке
2. Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки
3. Осмотр Объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик Объекта, изучение его фактического технического состояния, сбор прочей информации об Объекте оценки
4. Составление таблицы по анализу представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках недвижимого имущества, права на которое оцениваются
5. Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится Объект оценки
6. Осуществление расчетов
7. Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки
8. Составление и передача Заказчику Отчета об оценке.

Таблица 7.1 Анализ информации, представленной Заказчиком

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

7.2. Основные понятия и терминология

В соответствии с ФСО №1 от 20.05.2015 №297 (раздел II. Общие понятия оценки) Оценщик использует следующую терминологию:

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предполагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость Объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»

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

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

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

Информация о событиях, произошедших после даты оценки может быть использована для определения стоимости Объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

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

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

В настоящем Отчете оценке подлежит рыночная стоимость Объекта оценки. Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Федеральными стандартами оценки (ФСО). Определение рыночной стоимости дается в Федеральном Законе №135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральном стандарте оценки: «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» от 20.05.2015 г. Как субъект гражданских правоотношений Исполнитель придерживается требований Федерального Закона и ФСО №2. Тем не менее, рыночная стоимость, указанная в настоящем Отчете, также соответствует Международным Стандартам.

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

«Под **рыночной стоимостью** Объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

7.3. Подходы к оценке

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

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

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 ее владельца. Формализуется данный подход путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью в текущую стоимость на момент оценки. Общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости является арендная плата.

В рамках доходного подхода к оценке недвижимости выделяют два основных метода оценки – метод дисконтирования и метод капитализации будущих доходов. Первый метод (дисконтирования).

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

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

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение объектов – аналогов, наиболее схожих с оцениваемым объектом и проведение 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.

7.4. Выбор подходов и методов оценки рыночной стоимости

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

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания. Данный принцип определяется тем, какой доход (с учетом величины и сроков получения) или какие выгоды и удобства от использования объекта недвижимости, включая выручку от последующей перепродажи, ожидает получить потенциальный собственник в будущем. При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения.

Кроме того, анализ рынка жилой недвижимости показал практически полное отсутствие сделок по покупке объектов жилой недвижимости для извлечения прибыли от дальнейшей сдачи в аренду и последующей (возможной) продажи. Проведенный анализ рынка также показал, что существующий рынок аренды жилья формируется за счет вынужденной аренды: необходимости в денежных средствах, временного выезда собственника, приобретения нового жилья, и т.д.

Исходя из вышесказанного, Оценщик делает вывод об отсутствии инвестиционных мотивов на рынке аренды жилой недвижимости.

Таким образом, Оценщик пришел к выводу, что жилая недвижимость не является инвестиционным объектом. Данный факт противоречит основному принципу доходного подхода – принципу ожидания. Учитывая непрозрачность образования цен на рынке аренды жилой недвижимости, Оценщику не удалось собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по

объектам-аналогам. Принимая во внимание весомость приведенных выше аргументов против использования доходного подхода, Оценщик принял решение **отказаться от применения доходного подхода**.

Применение затратного подхода для определения стоимости квартиры, по мнению Оценщика, является некорректным, поскольку строительство отдельно взятой квартиры является объективно невозможным, расчет же рыночной стоимости квартиры пропорционально её объему в общем строительном объеме жилого 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 и жилые помещения).

В данном Отчете **затратный подход не использовался** при определении стоимости Объекта оценки.

РАЗДЕЛ 8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

8.1. Выбор объектов-аналогов

Сравнительный подход при оценке стоимости квартиры был реализован с применением способа прямого сравнительного анализа продаж, который основывается на посылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т.е. основываясь на информации об аналогичных сделках. При этом перед применением сравнительного подхода Оценщик должен сделать вывод о способности оцениваемого объекта недвижимости быть объектом обращения на свободном рынке купли – продажи. Анализ сделок, заключенных на вторичном рынке жилья производился с использованием данных информационно-аналитических и риэлтерских агентств «Невский Альянс», «СТАТУС», «Риэлтор плюс Юрист» и данных периодических изданий: информационно-аналитических журналов «Бюллетень недвижимости», «Большой каталог недвижимости». В целях оценки анализировалась большая совокупность аналогов.

Далее на основе предварительного анализа была подготовлена выборка наиболее близких аналогов, в стоимость которых вносились последовательные поправки для достижения их сопоставимости с оцениваемой квартирой. Для определения стоимости Оценщиком была подобрана группа аналогов, характеристика которых приведена в таблице 8.1. настоящего Отчета.

Таблица 8.1. Описание объектов-аналогов

Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Адрес	Ленинградская область, Всеволожский район, Заневское городское поселение, Кудрово, просп. Европейский, 21к2	Ленинградская область, Всеволожский район, Заневское городское поселение, Кудрово, просп. Европейский, 21к2	Ленинградская область, Всеволожский район, Заневское городское поселение, Кудрово, ул. Пражская, 4	Ленинградская область, Всеволожский район, Заневское городское поселение, Кудрово, просп. Европейский, 18к1
Площадь общая, м ²	50,3	51	51,9	54,1
Комнат	2	2	2	2
Тип дома	монолитный	монолитный	монолитный	монолитный
Этаж/этажность	19/25	13/25	6/16	9/21
Состояние	современный ремонт	современный ремонт	под чистовую отделку	современный ремонт
Балкон/Лоджия	есть	есть	есть	есть
Вид права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Вид сделки	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа
Источник информации	Мария громова / центр вторичного жилья	Анжелика овчинникова / домината	Id 15776002	Юлия гаше / первое агентство недвижимости
Ссылка на источник	https://www.cian.ru/sale/flat/264336197	https://www.cian.ru/sale/flat/265182612	https://www.cian.ru/sale/flat/256818862	https://www.cian.ru/sale/flat/263554180
Дата предложения	14.10.2021	13.10.2021	04.10.2021	14.10.2021
Контакты продавца	9587739245	9587732560	9587733294	9587700713
Цена предложения, руб.	7 850 000	7 800 000	7 500 000	8 200 000
Цена за 1 м ² , руб.	156 064	152 941	144 509	151 571

Источник информации: ООО «Оценка и Консалтинг»

8.2. 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./м²). 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.

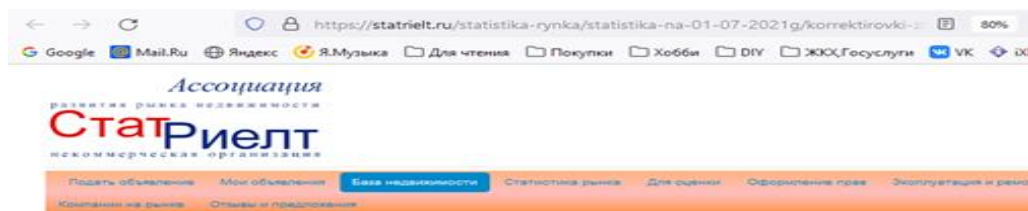
Корректировки со знаком «-» являются понижающими, т.е. применяются к сопоставимым объектам в том случае, если оцениваемый объект хуже по тем или иным показателям сравнения.

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».

Поправка на торг

По сложившейся рыночной практике продавцы и покупатели окончательно договариваются и совершают сделку купли-продажи по цене, несколько меньшей, чем цена, указанная в рекламном объявлении. (<https://statrealty.ru/>). К объектам-аналогам применяется отрицательная корректировка в размере 5%.



Скидки на торг, уторгование при продаже квартир на 01.07.2021

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 12.07.2021)

- коэффициенты перевода от цены рекламного предложения квартиры к рыночной цене. Коэффициенты скидки на торг при продаже новых квартир и вторичного рынка - соотношение цен сделок (рыночных цен) к ценам опубликованных рекламных предложений квартир.

По сложившейся рыночной практике продавцы и покупатели окончательно договариваются и совершают сделку купли-продажи по цене, несколько меньшей, чем цена, указанная в рекламном объявлении. Если цена рекламного предложения близка к рыночной стоимости или даже ниже рыночной, то такие квартиры продаются с нормальным сроком реализации и в первую очередь. Если же продавец значительно завысит цену рекламного предложения, то его квартира "зависает" без звонков со стороны потенциальных покупателей до того времени, когда цена будет снижена до реального уровня с учетом небольшой скидки на торг. Поэтому в эксплуатации рекламных объявлений сайтов портала 30% предложений излишне завышенные (такие квартиры никогда не продадутся по завышенной цене).

На основании оп-бле-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей портала StatRealty, проведенного за истекший квартал:

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,89	0,97	0,94	0,95	0,93	0,92
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,89	0,96	0,93	0,94	0,92	0,91
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,85	0,97	0,92	0,93	0,91	0,90
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,93	0,96	0,96	0,97	0,96	0,95
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,90	0,96	0,95	0,96	0,95	0,94
7	Парковочное место, машино-место	0,88	0,98	0,94	0,95	0,93	0,92

- нижняя граница - объекты, более удаленные от административного центра, изношенные;
 - верхняя граница - объекты, приближенные к административному центру, в хорошем техническом состоянии.

Примечание:

- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
 - Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидки на торг, сроки ликвидности...
- По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:
- **А-группа:** город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск, Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий;
 - **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра, города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий;
 - **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий;

Состав оцениваемых прав

В рамках приведенного расчета данная корректировка не применялась, так как передается одинаковый объем прав на объекты недвижимости.

Условия продажи

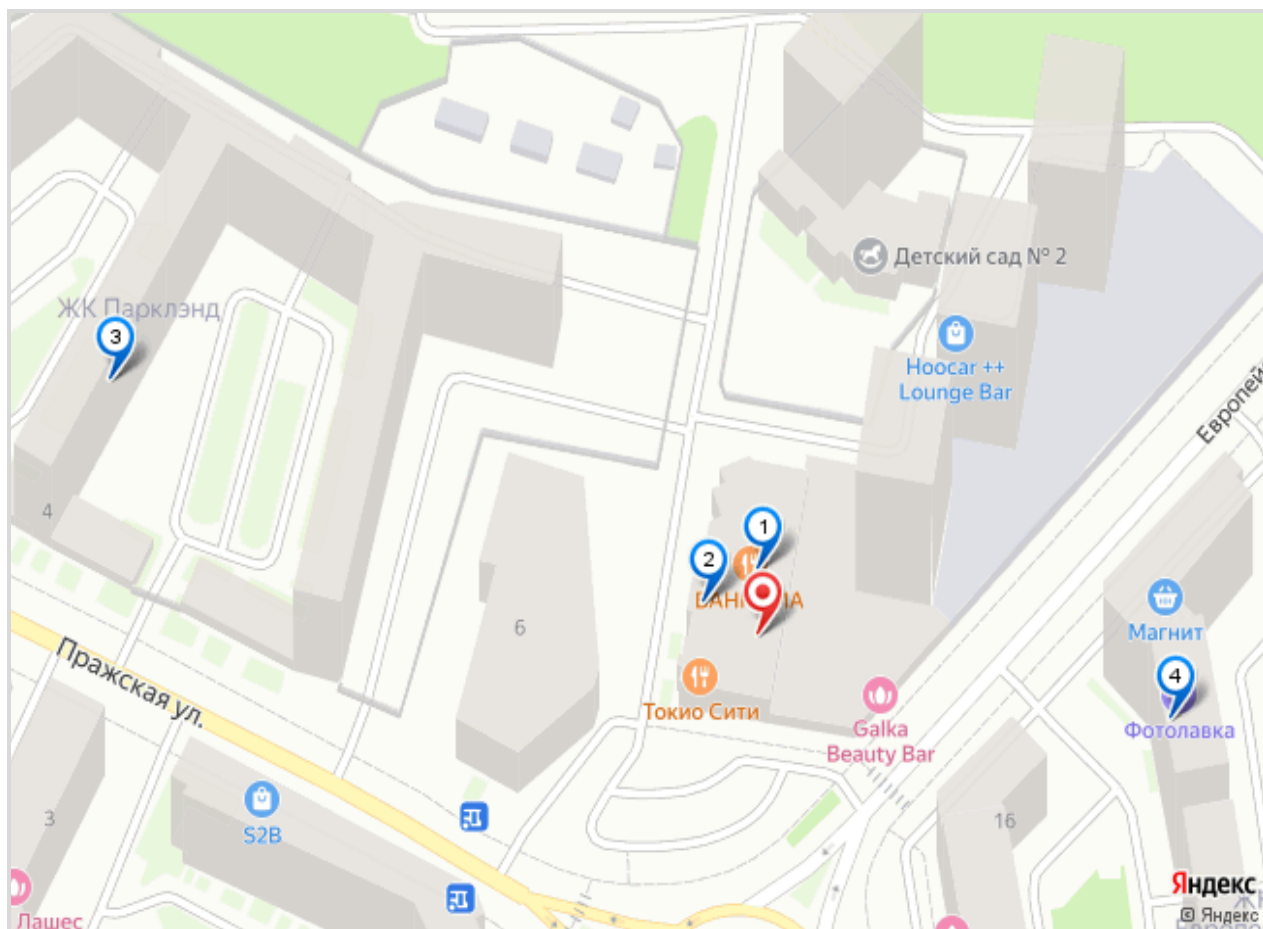
В последнее время широкое распространение получил формат альтернативной сделки. Однако, данный способ продажи квартиры сопряжён с рядом недостатков и более усложнён по схеме проведения сделки, что зачастую является негативным фактором, влияющим на выбор объекта у покупателей со свободными деньгами. В связи с этим, стоимость альтернативных квартир несколько снижается относительно свободной продажи квартиры. Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному показателю, поэтому введение поправки не требуется.

Дата продажи

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 (более 30 дней). Дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта, и дата объявлений о продаже аналогов не отличаются более чем на 30 дней от даты оценки. В данном случае корректировки не вносились. Все объекты сравнения сопоставимы по данному параметру.

Местоположение объекта

Местоположение недвижимости — главная из ее характеристик, в существенной мере оказывающая влияние на такие экономические параметры, как цена, ликвидность и доходность недвижимости. Таким образом, местоположение не только географическая, но и экономическая характеристика недвижимости. Местоположение характеризуется сосредоточением в районе знаменитых пользователей или объектов, в том числе исторических и архитектурных памятников, заповедных зон, других достопримечательностей, удаленностью объекта от центров деловой активности, в том числе от магистральных, общественных, финансовых, торговых комплексов. Определяется транспортной доступностью, в том числе близостью к основным и вспомогательным магистралям, к парковкам для автомобилей, к остановкам общественного транспорта, метро. В данном случае в качестве аналогов использованы объекты, расположенные вблизи объекта оценки, введение поправки не требуется.



Местоположение объекта оценки и объектов - аналогов

Тип дома

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Тип (конструкцию, материал стен) многоквартирного жилого дома - отношения удельных рыночных цен квартир, расположенных в разных по конструкции многоквартирных домах.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), расположенных в различных по конструкции многоквартирных жилых домах. (<https://statielt.ru/>). В данном случае корректировки не вносились. Все объекты сравнения сопоставимы по данному параметру.

Ассоциация развития рынка недвижимости
СтатРиелт
некоммерческая организация

Помощь объявлению Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка

на Материал стен многоквартирного жилого дома - корректировки на 01.07.2021 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 12.07.2021 г.)

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Тип (конструкцию, материал стен) многоквартирного жилого дома - отношения удельных рыночных цен квартир, расположенных в разных по конструкции многоквартирных домах.
К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), расположенных в различных по конструкции многоквартирных жилых домах.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Тип многоквартирного жилого дома	Характеристика конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Кирпичные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - преимущественно кирпичные			1,00
Монолитные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из монолитного железобетона. Стены - из монолитного железобетона, кирпичные или блочные с утеплителем	0,99	1,06	1,02
Панельные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - крупнопанельные из ячеистого железобетона	0,92	0,99	0,95
Смешанного типа	Фундамент - каменный. Стены - каменные из легких материалов. Балки перекрытия и покрытия - металлические или деревянные. Крыша - оштукатуренная	0,88	0,96	0,90
Деревянные здания	Фундамент - каменный. Перекрытия - деревянные или по металлическим балкам. Стены, перегородки, крыши - деревянные	0,49	0,69	0,58

Наличие лифта

Корректировки удельной рыночной стоимости квартир на Лифт, Мусоропровод (отсутствие/наличие) при прочих аналогичных характеристиках.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся отсутствием/наличием действующих и нормально эксплуатируемых мусоропровода или лифта в многоквартирном доме. (<https://statielt.ru/>). В данном случае корректировки не вносились. Все объекты сравнения сопоставимы по данному параметру.

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-zhilyi/> 70%

Google Mail.Ru Яндекс Я.Музыка Для чтения Покупки Хобби DIY ЖКХ,Госуслуги VK

Ассоциация
 развития рынка недвижимости
СтатРиелт
 некоммерческая организация

Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка

на Лифт, Мусоропровод - корректировки на 01.07.2021 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 12.07.2021 г.)

Корректировки удельной рыночной стоимости квартир на Лифт, Мусоропровод (отсутствие/наличие) при прочих аналогичных характеристиках. К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся отсутствием/наличием действующих и нормально эксплуатируемых мусоропровода или лифта в многоквартирном доме.

Расчет СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Параметр, соотношение	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Лифт (отсутствие/наличие)	0,93	0,98	0,95
2	Мусоропровод действующий (отсутствие/наличие)	0,96	1,03	0,99

Этаж квартиры/Этажность дома

При оценке квартиры учитывается этаж, на котором она расположена. Фактор, который влияет на стоимость - это на каком именно этаже расположена квартира- на первом этаже, на последнем или между ними. Если этаж первый, то это влечет за собой влажность и низкую температуру воздуха в квартире, а также, как правило, в квартирах на первом этаже недостаточно естественного дневного освещения из-за посаженных вокруг дома деревьев или кустов. Что касается последнего этажа, то здесь велика вероятность протечки крыши и сильного нагрева окон в летний период. Не исключается и проблема с напором воды из-за верхнего этажа. (<https://statrielt.ru/>). В данном случае корректировки не вносились. Все объекты сравнения сопоставимы по данному параметру.

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-zhilyi/> 70%

Google Mail.Ru Яндекс Я.Музыка Для чтения Покупки Хобби DIY ЖКХ,Госуслуги VK

Ассоциация
 развития рынка недвижимости
СтатРиелт
 некоммерческая организация

Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка

на Этаж расположения квартиры в домах типовой (массовой) застройки - корректировки на 01.07.2021 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 12.07.2021 г.)

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Этаж расположения - отношения удельных рыночных цен квартир, расположенных на разных этажах многоквартирного дома, при прочих аналогичных характеристиках. К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся расположением на этаже многоквартирного дома.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
на средних этажах:				
1	с 2* до 9 этажа (кроме верхнего) *			1,00
2	с 9 до 14 этажа (кроме верхнего)**	0,95	1,02	0,98
3	с 14 этажа и выше (кроме верхнего)***	0,93	1,02	0,97
на крайних этажах:				
4	на 1-м этаже, если нет дефицита нежилых помещений в окружении, или невозможен перевод в нежилое помещение, или из квартиры невозможно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком, или на 2-м этаже здания с 1-м этажом коммерческого назначения	0,89	0,96	0,92
5	на 1 этаже при наличии дефицита нежилых помещений в окружении, и если из квартиры можно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком - с перспективой перевода в коммерческую недвижимость	1,00	1,07	1,00
7	на верхнем этаже (в зависимости от наличия технического этажа, лифта)	0,92	0,99	0,95
8	Среднерыночные затраты на перевод в нежилое помещение (при условии технической и юридической возможности), % от цены квартиры	3,6%	11,4%	7,1%

* - с 3-го этажа - для зданий с первым этажом коммерческого назначения.

** - в многоквартирных малоэтажных многоквартирных домах (или построенных по авторским проектам) сугубо отличий удельной стоимости аналогичных квартир, расположенных на разных этажах (кроме верхнего и нижнего), не выявлено. Корректировка на этаж -1,0.

*** - в высотных домах в плотной окружающей застройке высотными зданиями при повышении этажа расположения квартиры цена незначительно увеличивается

Общая площадь

Величина корректировки в случае различия объектов-аналогов и объекта оценки по данному фактору определяется по данным Справочника оценщика недвижимости-2020, стр. 170.

Таблица 73

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	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	

В данном случае корректировки не вносились. Все объекты сравнения сопоставимы по данному параметру.

Наличие балкона/лоджии

Величина корректировки в случае различия объектов-аналогов и объекта оценки по данному фактору определяется по данным Справочника оценщика недвижимости-2020, стр.207.

Матрица корректирующих коэффициентов

Таблица 98

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

В данном случае корректировки не вносились. Все объекты сравнения сопоставимы по данному параметру.

Состояние объекта

Необходимость корректировки на уровень отделки обусловлена тем, что покупатель при выборе квартиры на открытом рынке, учитывает при принятии решения, состояние отделки помещений объекта и возможные затраты для приведения его в пригодное состояние для проживания.

Величина корректировки в случае различия объектов-аналогов и объекта оценки по данному фактору определяется по данным Справочника оценщика недвижимости-2020, стр.227.

Справочник оценщика недвижимости-2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия по состоянию на ноябрь 2020 г.

Корректировка на состояние отделки, руб./кв. м

Таблица 110

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	-5 428	-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	4 963	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

Применяется корректировка к объекту-аналогу №3.

Наличие мебели

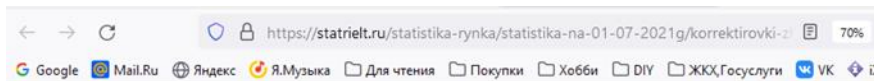
Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на наличие / отсутствие бытовой техники и мебели.

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 серийную. (<https://statrielt.ru/>)



Падать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка

на Мебель, бытовую технику квартир - наличие / отсутствие - корректировки на 01.07.2021 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 12.07.2021 г.)

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на наличие / отсутствие бытовой техники и мебели.
Прованализированы 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 существенного 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.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	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

Применяется корректировка к объектам-аналогам №1,2,4.

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 м² оцениваемых площадей оценщик рассчитал весовые коэффициенты для объектов-аналогов пропорционально количеству внесённых корректировок по каждому аналогу, используя формулу:

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

K – весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

M – количество поправок, введённых по рассматриваемому объекту-аналогу;

S – сумма количества поправок по всем использованным объектам-аналогам;

N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчётах.

8.3. Результаты определения рыночной стоимости недвижимого имущества, проведенного в рамках сравнительного подхода

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки, проведенный в рамках сравнительного подхода, представлен в таблицах ниже. Таким образом, в результате проведенных расчетов стоимость Объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода по состоянию на дату оценки, составляет: **7 166 000 рублей**.



Таблица 8.3. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Адрес	Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, г. Кудрово, Европейский пр-кт, д. 21, корп. 2, кв. 655	Ленинградская область, Всеволожский район, Заневское городское поселение, Кудрово, просп. Европейский, 21к2	Ленинградская область, Всеволожский район, Заневское городское поселение, Кудрово, просп. Европейский, 21к2	Ленинградская область, Всеволожский район, Заневское городское поселение, Кудрово, ул. Пражская, 4	Ленинградская область, Всеволожский район, Заневское городское поселение, Кудрово, просп. Европейский, 18к1
Общая площадь, м²	50,2	50,3	51	51,9	54,1
Цена предложения, руб.	-	7 850 000	7 800 000	7 500 000	8 200 000
Цена за 1 м², руб.		156 064	152 941	144 509	151 571
Поправка на торг	-	возможен	возможен	возможен	возможен
Корректировка		-5%	-5%	-5%	-5%
Скорректированная цена, руб./м ²		148 260	145 294	137 283	143 993
Состав оцениваемых прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		148 260	145 294	137 283	143 993
Условия продажи	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		148 260	145 294	137 283	143 993
Дата продажи	14.10.2021	14.10.2021	13.10.2021	04.10.2021	14.10.2021
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		148 260	145 294	137 283	143 993



<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог №1</i>	<i>Аналог №2</i>	<i>Аналог №3</i>	<i>Аналог №4</i>
Местоположение объекта	Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, г. Кудрово, Европейский пр-кт, д. 21, корп. 2, кв. 655	Ленинградская область, Всеволожский район, Заневское городское поселение, Кудрово, просп. Европейский, 21к2	Ленинградская область, Всеволожский район, Заневское городское поселение, Кудрово, просп. Европейский, 21к2	Ленинградская область, Всеволожский район, Заневское городское поселение, Кудрово, ул. Пражская, 4	Ленинградская область, Всеволожский район, Заневское городское поселение, Кудрово, просп. Европейский, 18к1
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		148 260	145 294	137 283	143 993
Удаленность от метро, ж/д станции	6Т	6Т	6Т	4Т	5Т
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		148 260	145 294	137 283	143 993
Тип дома	монолитный	монолитный	монолитный	монолитный	монолитный
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		148 260	145 294	137 283	143 993
Наличие лифта	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		148 260	145 294	137 283	143 993
Этаж квартиры/Этажность дома	21/25	19/25	13/25	6/16	9/21
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		148 260	145 294	137 283	143 993
Количество комнат	2	2	2	2	2
Корректировка		0%	0%	0%	0%



Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Скорректированная цена, руб./м ²		148 260	145 294	137 283	143 993
Общая площадь	50,2	50,3	51	51,9	54,1
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		148 260	145 294	137 283	143 993
Наличие балкона/лоджии	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		148 260	145 294	137 283	143 993
Состояние объекта	современный ремонт	современный ремонт	современный ремонт	под чистовую отделку	современный ремонт
Корректировка		0 руб./м ²	0 руб./м ²	4 917 руб./м²	0 руб./м ²
Скорректированная цена, руб./м ²		148 260	145 294	142 200	143 993
Наличие мебели	не учитывается	есть	есть	нет	есть
Корректировка		-2%	-2%	0%	-2%
Скорректированная цена, руб./м ²		145 295	142 388	142 200	141 113
Общая валовая коррекция, %		2	2	3	2
Весовые коэффициенты		25%	25%	25%	25%
Взвешенные значения		36 324	35 597	35 550	35 278
Стоимость 1 м² объекта оценки, руб.			142 749		
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.			7 166 000		

Источник: расчеты Оценщика ООО «Оценка и Консалтинг»

РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Расчет стоимости недвижимого имущества – квартиры был проведен в рамках сравнительного подхода. Оценщик присвоил 100% вес данному подходу, остальные методы расчета стоимости квартиры не применялись и имеют вес – 0%.

- стоимость, определенная доходным подходом – 0% (обоснованный отказ);
- стоимость, определенная затратным подходом – 0% (обоснованный отказ);
- стоимость, определенная сравнительным подходом – 100%.

Таблица 9.1. Согласование результатов для Объекта оценки

Состав Объекта оценки	Подход к оценке объекта	Стоимость в рамках подхода, руб.	Вес подхода, %	Вклад в стоимость, руб.	Затраты на согласование перепланировки, руб.	Рыночная стоимость объекта оценки с учётом затрат на согласование перепланировки, руб. (округленно)
Жилое помещение (квартира), общей площадью 50,2 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, г. Кудрово, Европейский пр-кт, дом 21, корп. 2, кв. 655	Сравнительный 100%	7 166 000	100%	7 166 000	40 000	7 130 000

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки (квартиры), определенная на дату оценки, округленно составляет:

7 130 000 (Семь миллионов сто тридцать тысяч) рублей.

РАЗДЕЛ 10. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Ниже приведена итоговая таблица с заключением о рыночной стоимости недвижимого имущества, представленного к оценке.

Таблица 10.1 Итоговое заключение о рыночной стоимости Объекта оценки

Состав Объекта оценки	Рыночная стоимость (округленно), руб.
Жилое помещение (квартира), общей площадью 50,2 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, г. Кудрово, Европейский пр-кт, дом 21, корп. 2, кв. 655	7 130 000

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки (квартиры), определенная на дату оценки, округленно составляет:

7 130 000 (Семь миллионов сто тридцать тысяч) рублей.

РАЗДЕЛ 11. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

-Исполнитель и Оценщик, выполнившие данную работу, подтверждает на основании своих знаний и убеждений, что:

- утверждения и факты, содержащиеся в данном Отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются нашими личными, независимыми и профессиональными;
- у Исполнителя не было текущего имущественного интереса, и отсутствует будущий имущественный интерес в Объекте оценки и у Исполнителя отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по договору на проведение оценки) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с Объектом оценки;
- оплата услуг Исполнителя и Оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости Объекта, и также не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу Заказчика;
- настоящая оценка имущества производилась в соответствии с действующим в РФ законодательством, а именно на основании Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» от 20.05.2015 г., Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» от 20.05.2015 г., Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» от 20.05.2015 г., Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» от 25.09.2014 г.

Оценщик:

Оценщик

Прохорова Анна Андреевна

Исполнитель:

Генеральный директор

ООО «Оценка и Консалтинг»

Корниенко Дмитрий Алексеевич

РАЗДЕЛ 12. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

При подготовке данного отчета Оценщиком были использованы следующие материалы:

Нормативные акты:

1. Конституция РФ;
2. Гражданский кодекс Российской Федерации;
3. Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ.

Стандарты оценки:

4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» от 20.05.2015 г.;
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» от 20.05.2015 г.;
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» от 20.05.2015 г.;
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» от 25.09.2014 г.;
8. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией, в которой состоит оценщик: «СРОО «ЭС».

Научная литература:

9. Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости, Москва, Маросейка, 2009 г.;
10. Генри С. Харрисон «Оценка недвижимости», Москва 2007 г.;
11. Д. Фридман, Н. Ордуэй «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», Москва 2007 г.;
12. Оценка недвижимости/Под ред. М. А. Федотовой. - М: Финансы и статистика, 2008 г.;
13. Оценка недвижимости: учебник/под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. - 2-е изд., перераб. и доп. - М.: Финансы и статистика, 2008 г.;
14. Тарасевич Е. И. «Оценка недвижимости» Санкт-Петербург 2008 г.;

Информационно-аналитические материалы:

15. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости;
16. Информация риэлтерских агентств и интернет-порталов.

Приложение 1. Сведения о членстве оценщиков в саморегулируемой организации оценщиков, копии дипломов оценщиков, копии страхового полиса

Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

**ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ
№ 210005-035-000168 от 11.09.2020 г.**

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор и/или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energogarant.ru.
Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик	<p>ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/ КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 3010181040000000225 БИК 044525225</p>
2. Страхователь	<p>ООО «Оценка и Консалтинг» 111396, г. Москва, Свободный пр-кт, д. 20/58 офис 100 ИНН 7720633680 р/с 40701810400000005686 в АО «Тинькофф Банк», Москва, 127287, ул. Хутурская 2-я, д. 38А, стр. 26 к/с 30101810145250000974 БИК 044525974</p>
3. Объект страхования:	<p>3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p>
4. Страховой случай:	<p>4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p> <p>4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает:</p> <p>4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки;</p> <p>4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками;</p> <p>4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p> <p>4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий:</p> <ul style="list-style-type: none"> • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма. Страховая премия.	<p>5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: 30 000 000,00 (тридцать миллионов) рублей 00 коп.</p> <p>5.2. Страховая премия в по настоящему договору составляет 14 250,00 (четырнадцать тысяч двести пятьдесят) рублей 00 коп.</p> <p>5.3. Страховая премия уплачивается Страхователем путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок до 10.10.2021г.</p> <p>5.4. Днем уплаты страховой премии (страхового взноса) считается день поступления денежных средств на расчетный счет Страховщика.</p>

	<p>5.5. Если внесение очередного страхового взноса просрочено, то страхование, обусловленное договором страхования, не распространяется на страховые случаи, произошедшие с того момента, когда страховой взнос должен быть уплачен и до момента фактической уплаты всех просроченных взносов в полном объеме.</p> <p>Если внесение очередного страхового взноса просрочено более чем на 30 календарных дней, Страховщик может принять решение о прекращении договора страхования с 24 часов последнего из предоставленных Страхователем дней на оплату просроченных взносов. Уплаченная Страховщику часть страховой премии возврату не подлежит.</p>
6. Срок действия договора	<p>6.1. Срок действия настоящего Договора с 30 сентября 2021 г. по 29 сентября 2022 г.</p> <p>6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления первого страхового взноса в размере и сроки, указанные п.5.2 настоящего Договора.</p> <p>6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.</p>
7. Определение размера страховой выплаты	<p>7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующем законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности.</p> <p>7.2. В сумму страхового возмещения включаются:</p> <p>7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества;</p> <p>7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки);</p> <p>7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.</p>
8. Заключительные положения	<p>8.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон Договора.</p> <p>8.2. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора.</p> <p>8.3. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством.</p> <p>8.4. Страхователь Правила страхования получил, с условиями страхования согласен.</p> <p>8.5. Договор подготовлен О.И. Блиновой.</p>
Приложения:	<p>Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.</p>

Страховщик:
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
Начальник отдела страхования ответственности
и развития корпоративных продаж
Департамента страхования ответственности
и сельскохозяйственных рисков



Рудский С.Г.

На основании Доверенности № 02-15/505/20-с от 26.10.2020 г.



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ
ОБЪЕДИНЯЕМ ЛУЧШИХ!

115280, Москва, Ленинская Слобода 19
115184, Москва, а/я 10
Тел./факс: +7 (495) 269-27-29, +7 (499) 372-72-73
armo@sroarmo.ru
sroarmo.ru

Выписка № 114-А

из реестра аккредитованных юридических лиц при Некоммерческом партнерстве
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

«03» октября 2017 года

Настоящая выписка выдана по заявлению:

Общества с ограниченной ответственностью «Оценка и Консалтинг»

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

о том, что Общество с ограниченной ответственностью «Оценка и Консалтинг» (ИНН 7720633680)

(наименование юридического лица)

Является аккредитованным юридическим лицом при Некоммерческом партнерстве

«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

и включено в реестр аккредитованных юридических лиц при Некоммерческом партнерстве
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

«03» октября 2017 года за регистрационным № 1517

Генеральный директор



Петровская Е.В.



СВИДЕТЕЛЬСТВО

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

«03» октября 2017 года

Настоящее свидетельство № **103-АС** выдано:

Обществу с ограниченной ответственностью «Оценка и Консалтинг»
(ИНН 7720633680)
(наименование юридического лица)

О том, что **Общество с ограниченной ответственностью «Оценка и Консалтинг»**
является аккредитованным юридическим лицом при Некоммерческом партнерстве
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ
ОЦЕНКИ»

и включено в реестр аккредитованных юридических лиц при Некоммерческом партнерстве
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ
ОЦЕНКИ»

за регистрационным № 1517

«03» октября 2017 г.

Генеральный директор



Петровская Е. В.

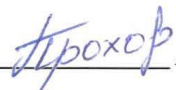
**ПОЛИС (ДОГОВОР) №2000SB4002123
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС УДОСТОВЕРЯЕТ ФАКТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ) В ФОРМЕ СТРАХОВОГО ПОЛИСА НА УСЛОВИЯХ, ИЗЛОЖЕННЫХ В НАСТОЯЩЕМ СТРАХОВОМ ПОЛИСЕ И СОДЕРЖАЩИХСЯ В ПРАВИЛАХ №114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР САО «ВСК» ОТ 15.05.2019 Г (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ).

Страхователь	Прохорова Анна Андреевна	
Объект страхования:	имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.	
Страховой случай:	(с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).	
Застрахованная деятельность:	оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховая сумма:	300 000,00 (Триста тысяч) рублей	
Страховая премия и порядок ее уплаты:	600,00 (Шестьсот) рублей (по следующему графику платежей):	
	Период страхования	Страховая премия за период страхования
Первый взнос	с «01» июня 2020 года по «31» мая 2021 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «31» мая 2020 г. (включительно)
Второй взнос	с «01» июня 2021 года по «31» мая 2022 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «31» мая 2021 г. (включительно)
Третий взнос	с «01» июня 2022 года по «31» мая 2023 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «31» мая 2022 г. (включительно)
Срок действия Полиса:	с «01» июня 2020 г. по «31» мая 2023 г.	
<p>Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов «01» июня 2020 года при условии поступления первого взноса страховой премии на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе. В случае неуплаты первого взноса страховой премии в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе, он считается не вступившим в силу, и никакие выплаты по нему не производятся.</p> <p>При нарушении графика платежей (неоплата следующего (очередного) взноса страховой премии в установленный срок) действие настоящего Договора страхования и обязательства Страховщика в части выплат страхового возмещения по страховым случаям, произошедшим в неоплаченный период страхования, прекращаются с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем окончания оплаченного периода страхования.</p>		
Приложения: Правила №114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в редакции от «15» мая 2019 г. САО «ВСК».		
Особые условия страхования:		
1. 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 30 000,00 (Тридцать тысяч) рублей.		

2. Условия страхования, изложенные в Правилах страхования и не оговоренные в настоящем Договоре страхования, заключенном в форме настоящего Страхового полиса, применяются. Положения настоящего Договора страхования, заключенного в форме настоящего Страхового полиса, имеют преимущественную силу (приоритет) над положениями Правил страхования (на основании п. 3 ст. 943 Гражданского кодекса Российской Федерации).

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ №114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «15» МАЯ 2019 ГОДА САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
<p>Страховое акционерное общество «ВСК»</p> <p>Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4, ИНН 7710026574 КПП 997950001 Р./сч. 40701810600020001241 Кор./сч. 30101810400000000225 в ПАО Сбербанк г. Москва БИК 044525225 ОКПО 11441121 ОКОНХ 96220 Тел./Факс. (495) 727-44-44</p>	<p>Прохорова Анна Андреевна Дата рождения: 09.08.1987 Место рождения: г. Иваново Паспорт: 2407 329599 выдан Отделом УФМС России по Ивановской области во Фрунзенском районе г. Иваново. 23.08.2007 код подразделения: 370-002 Адрес регистрации: 153022, г. Иваново, ул. Майорова поэта, д. 16, кв. 91.</p>
<p>От имени Страховщика:</p> <p> _____ А.Н. Мочалова М. П.</p>	<p> _____ А.А. Прохорова</p>

Место выдачи: г. Москва

Дата выдачи 31.05.2020 г.





**ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ**

srosovet.ru

Ассоциация

«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

13.11.2018 г.

№ 1487

**Прохорова
Анна Андреевна**

Включен(а) в реестр членов от 17.10.2014 г.
Реестровый номер 1487

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства* «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 09.10.2014 г.

*Некоммерческое партнерство переименовано в Ассоциацию на основании решения
Общего собрания членов (Протокол №11 от 12.01.2017 г.)

Первый вице-президент



В. И. Лебединский

000568

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в Ассоциации «СРОО «ЭС»

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 028518-1

« 18 » августа 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Прохоровой Анне Андреевне

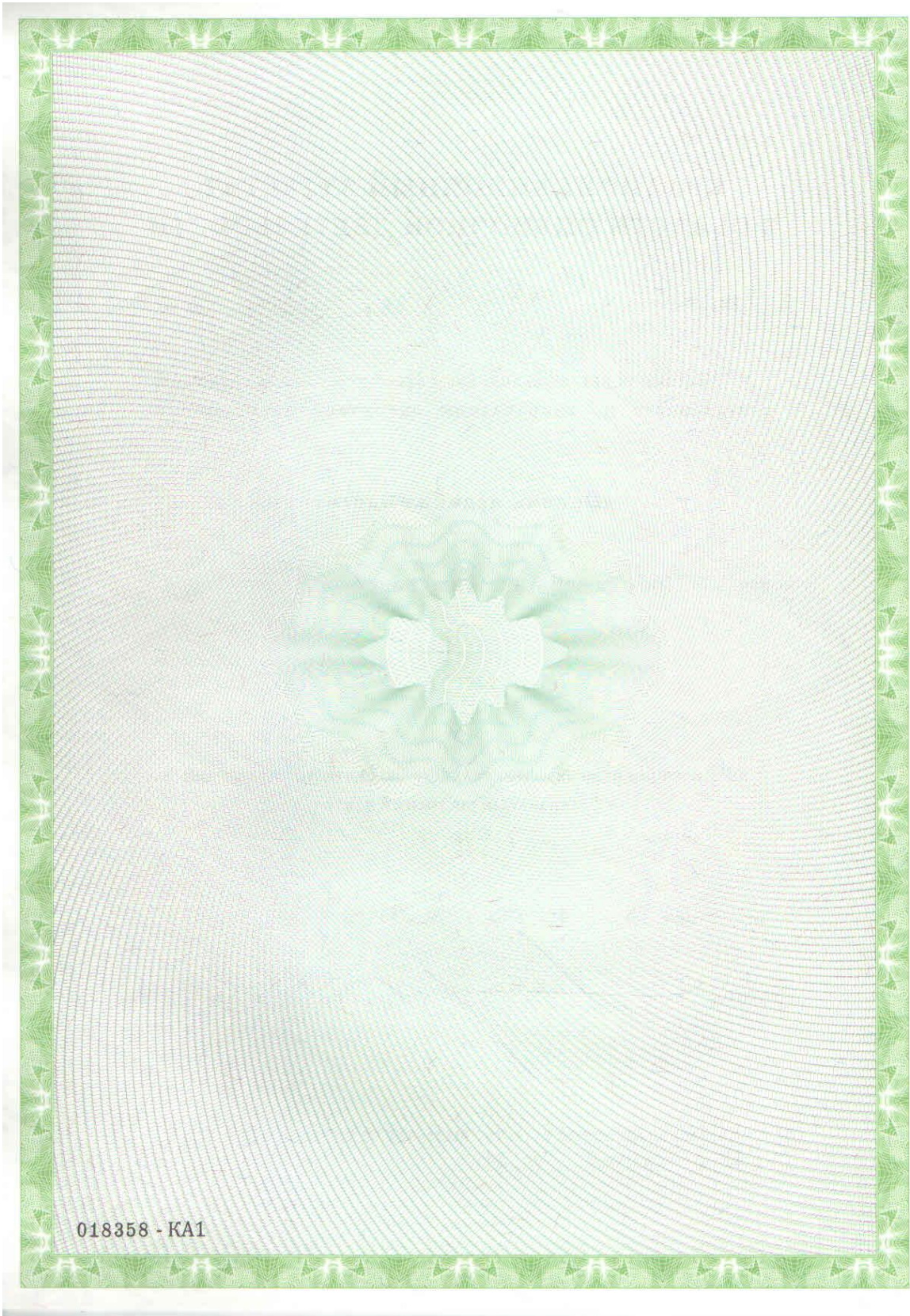
на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 18 » августа 20 21 г. № 213

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 18 » августа 20 24 г.



Приложение 2. Дополнительная информация по объектам аналогам (копии интернет-страниц)

Объекты-аналоги используемые при расчетах стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода

Объект-аналог № 1 <https://www.cian.ru/sale/flat/264336197>

spb.cian.ru/sale/flat/264336197

сегодня, 01:32 234 просмотра, 7 за сегодня

2-комн. квартира, 50,3 м²

в ЖК «Берёзовая роща»
Ленинградская область, Всеволожский район, Заневское городское поселение,
Кудрово, просп. Европейский, 21к2 [На карте](#)

- Улица Дыбенко · 10 мин. на транспорте
- Проспект Большевиков · 4 мин. на транспорте
- Ладожская · 7 мин. на транспорте

В избранное

16 фото

Хорошая цена

50,3 м ² Общая	26,3 м ² Жилая	10,8 м ² Кухня	19 из 25 Этаж	2017 Построен
------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------	------------------

ID3174. Рады, что вы открыли данное объявление, потому что объект актуален и проверен нашими специалистами.

При покупке этой квартиры Вы получаете скидку от 0,3% до 0,5% на вашу утвержденную банком ипотечную ставку на весь срок ипотечного кредита.

7 850 000 ₽ 156 064 ₽/м²

Покупаете в ипотеку?
Следить за изменением цены
Свободная продажа, возможна ипотека

+7 958 773-92-45

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

Покалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

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

Мария Громова
Профи PRO
Документы агентства проверены
На рынке с 2015 года
Еще 325 объектов

Мария Громова
Нет отзывов

РЕКЛАМА
ЖК «Новый Лесонер»
Квартира от 711 кв.м. в Петродвороте
рядом Ипотек от 4,75% до 31.10. 10
мин до м. Лесная. Старт продаж 2
очередь!
+7 (812) 561-37-99

Застройщик ООО Специализированный застройщик «Отдастрой». Пр. декларация на наш дом, рф. Ипотека от ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК», лиц. № 1978 от 04.05.2016. Ставка от 4,75% по программе «Семейная ипотека» с господдержкой, срок до 30 лет, макс. сумма до 12 млн. руб., ПВ от 15%.

Хорошая цена

50,3 м ² Общая	26,3 м ² Жилая	10,8 м ² Кухня	19 из 25 Этаж	2017 Построен
------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------	------------------

ID3174. Рады, что вы открыли данное объявление, потому что объект актуален и проверен нашими специалистами.

При покупке этой квартиры Вы получаете скидку от 0,3% до 0,5% на вашу утвержденную банком ипотечную ставку на весь срок ипотечного кредита.

Прямая продажа.
1 Собственник более 3 лет.
Квартира подходит под ипотеку и субсидии.

Центр Вторичного Жилья предлагает к продаже отличную квартиру, Кудрово, Европейский проспект д.21 к.2.

Окна - стеклопакеты. Вид на улицу.
Застекленный балкон - 6 м.кв.
Пол - ламинат.
С/у совмещенный - 4,2 м.кв., установлены счетчики, теплоцентр.
Плита электрическая.
Входная дверь металлическая.

Кухонный гарнитур и практически вся мебель при продаже остаются в Вашем полном распоряжении.

Дом расположен в развитом районе, Монолитный 2017 г.п., 2 пассажирских и 2 грузовых лифта, видеонаблюдение, свободная парковка рядом с домом.

Удобная транспортная доступность - до м."Улица Дыбенко" - 10 мин. транспортом. КАД - 5 мин.

Фотографии сделаны сотрудниками компании при личном осмотре квартиры и соответствуют действительности.

Смело звоните, ответим вам на любые интересующие вопросы и покажем квартиру .

Объект-аналог № 2

<https://www.cian.ru/sale/flat/265182612>

spb.cian.ru/sale/flat/265182612/

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Оценка Ипотека ГИК

Недвижимость в Санкт-Петербурге > Продажа > Продажа 2-комнатных квартир в Ленинградской области > Всеволожский район > Заневское городское поселение > Кудрово г. метро Улица Дыбенко > проспект Европейский

вчера, 20:06 21 просмотр, 3 за сегодня

2-комн. квартира, 51 м²
 Ленинградская область. Всеволожский район, Заневское городское поселение.
 Кудрово, просп. Европейский, 21к2 На карте
 Улица Дыбенко - 15 мин. пешком

Риелтор поможет купить или продать недвижимость
 Оставить заявку

7 800 000 Р 152 941 Р/м²
 Покупаете в ипотеку?
 Следить за изменением цены
 Свободная продажа
 +7 958 773-25-60

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

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

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

Анжелика Овчинникова
 Профи PRO
 Документы агентства проверены
 Еще 318 объектов

Анжелика Овчинникова
 5.0 ★★★★★ 1 отзыв

Полис Приморский, Каменик
 Квартиры с предчистой отделкой от 4,27 млн р. 15-13 этаж. Метро Лесная. Паркинг от 350 т.р. Первый взнос от 427 000р.
 +7 (812) 565-20-71

ООО «Специализированный застройщик «М.СИТИ» П.Д. на наш дом.рф.
 Указан размер ПБ при заключении ДДУ для студии 22,25 кв.м, стоимостью 4 270 000 руб. Ипотека от ПАО «Промсвязьбанк» (лиц. № 3251 от 17.12.2014). Ставка - 7,83%. Первый взнос - 0%. Макс. сумма кредита - до 30 млн руб., на срок до 360 мес.

ЖК «Новый Лесный»
 Квартиры от 7,1 млн. в Петроградском районе! Ипотека от 4,73% до 31.10. 10 мин. до м. Лесная. Старт продаж 2 очереди!
 +7 (812) 561-37-99

51 м² 26,7 м² 11,1 м² 13 из 25 2017
 Общая Жилая Кухня Этаж Построен

Двухкомнатная квартира в новом современном Мегалполисе Ленинградской области - Кудрово.
 -Квартира с евроремонт по типу "звездный и живи" (мебель, кухонный гарнитур со встроенной техникой).
 -Квартира просторная, светлая, с видом из окон на зеленый оазис парка Березовая Роща.
 - Новый современный дом, 4 скоростных лифта, детская площадка, стоянка авто у дома, круглосуточное видеонаблюдение.
 -Обремененный ИЕТ, прямая продажа, один собственник, вся сумма в договоре.
 -Местоположение дома идеально. Рядом много зелени, благоустроенный парк Оккервиль с речкой, Храм Иоанна Богослова, Садик и школа рядом.
 -До метро ул.Дыбенко прогулочным шагом 15-20 минут. Для ускорения можно воспользоваться общественным транспортом.
 -гарантируем скидку 0,3 % на ставку по ипотеке Сбербанка.

Объект-аналог № 3

<https://www.cian.ru/sale/flat/256818862>

spb.cian.ru/sale/flat/256818862/

4 окт, 11:46 1 927 просмотров, 5 за сегодня

2-комн. квартира, 51,9 м²
 в ЖК «ПаркЛэнд», Дом 4, сдан в 4 кв. 2020
 Ленинградская область. Всеволожский район, Заневское городское поселение.
 Кудрово, ул. Правская, 4 На карте
 Улица Дыбенко - 6 мин. на транспорте

Риелтор поможет купить или продать недвижимость
 Оставить заявку

7 500 000 Р 144 509 Р/м²
 Покупаете в ипотеку?
 Следить за изменением цены
 Свободная продажа, возможна ипотека
 +7 958 773-32-94

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

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

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

ID 15776002

Квартал Модум, Приморский р-н
 Бизнес-класс. Ипотека 0% или 0 р. первый взнос! Дарованные окна. Большой бассейн и фитнес-клуб в доме
 +7 (812) 210-86-73

ООО «Арсенал-Каменик». П.Д. на наш дом.рф. Ипотека 10,29% от ПАО «Промсвязьбанк» (лиц. №3251 от 17.12.2014). ПБ от 0%. Макс. сумма 30 млн р. на срок до 30 лет. Ипотека 0% от АО «Норд-Банк» (лиц. №1216 от 16.01.2015). ПБ 20%, 0% на 6 мес., далее 8,29%. Макс. сумма 25 млн р. на срок до 20 лет

ЖК «Новый Лесный»
 Квартиры от 7,1 млн. в Петроградском районе! Ипотека от 4,73% до 31.10. 10 мин. до м. Лесная. Старт продаж 2 очереди!
 +7 (812) 561-37-99

51,9 м² 26,4 м² 16,8 м² 6 из 16 2021
 Общая Жилая Кухня Этаж Построен

Внесен АВАНС!
 Продается ВИДОВАЯ Двухкомнатная квартира (или ЕвроТрешка) в Кудрово, недалеко от метро Улица Дыбенко (6 мин. транспортом или 20 мин. пешком).
 ЖК «ПаркЛэнд» от Застройщика "Полис Групп" 2021 года постройки. Это самый удачно-расположенный жилой комплекс в Южном Кудрово.

Из окон квартиры открывается чудесный вид на парк Оккервиль и на церковь.

Один взрослый собственник, никто не прописан.

Документы готовы, быстрый выход на сделку.

Рассмотрим любые формы оплаты!

Помощь в одобрении ипотеки!

При покупке квартиры в ипотеку СБЕРБАНК, СКИДКА на процентную ставку.

Общая площадь 51,9 кв. м. + отдельно остекленная лоджия.

Квартира на две стороны!

Выполнена предчистовая (белая) отделка:

Стены - оштукатурены

Электричество - выполнена электроразводка, установлены розетки и выключатели

Приборы учета - установлены двухтарифные счетчики учета электроэнергии, счетчики на воду

Отопление - стальные панельные радиаторы

Полы - выполнена стяжка под устройство чистового пола (кроме лоджии).

В санузле - гидроизоляция.

Окна - установлены двухкамерные стеклопакеты

Прихожая 4,9 кв. м., кухня - гостиная 16,83 кв. м. с выходом на вместительную лоджию, раздельный санузел, комнаты раздельные 15,3 кв. м. + 11,14 кв. м..

Из окон гостиной и большой спальни открывается вид на Парк и церковь, окна маленькой спальни выходят на парковку (нет и не будет вида: окна в окна). Также ПЛЮС квартиры - соседи только с одной стороны (со стороны маленькой спальни).

ВСЕГО 8 квартир на этаже, видеонаблюдение, два лифта: грузовой и пассажирский, имеется пандус и колясочная!

Выход из дома на две стороны: в закрытый охраняемый двор и в Парк!

Во дворе предусмотрены: детская и спортивная оборудованные площадки, места для отдыха и многоуровневый паркинг + бесплатная огороженная парковка.

Также на территории Жилого Комплекса для жильцов создана собственная коммерческая инфраструктура.

Кудрово абсолютно автономный район, в радиусе 1,5 км. имеется ВСЕ: от аптек, продуктовых сетевых и магазинов 24 часа; банки, пекарни, кофейни, рестораны и бары, несколько спортзалов, бассейн, детские и взрослые кружки, пункты выдачи интернет заказов, ДВА парка: Лесопарк Оккервиль (в котором на данный момент идёт строительство Поликлиники) + Парк Мега Дыбенко с оборудованными детскими площадками, верёвочным парком, орен срае для взрослых с миникафешками, с площадкой для дрессировки собак; ТРК Мега Дыбенко, кинотеатр, платные клиники (в некоторых принимают по ОМС).

ЭТО САМЫЙ ближайший пригород Санкт-Петербурга. Планируется открытие метро к 2025 году.

Остановка общественного транспорта в 1 минуте (только до метро Улица Дыбенко), выезд на КАД, также можно пешком прогуляться до проспекта Солидарности (7 минут), там большое количество маршрутных такси, трамваев, государственных автобусов по разным направлениям; 20 минут на метро до Центра.

Звоните показы по договоренности.

Объект-аналог № 4

<https://www.cian.ru/sale/flat/263554180>

spb.cian.ru/sale/flat/263554180

сегодня, 06:23 311 просмотров, 2 за сегодня

2-комн. квартира, 54,1 м²
в ЖК «Европейский»

Ленинградская область, Всеволожский район, Заневское городское поселение.
Кудрово, просп. Европейский, 18к1 На карте

- Улица Дыбенко - 6 мин. на транспорте
- Проспект Большевиков - 4 мин. на транспорте
- Ладонская - 7 мин. на транспорте

В избранное

Рейтинг поможет купить или продать недвижимость
Оставить заявку

8 200 000 Р 151 571 руб/м²

Покупаете в ипотеку?
Следить за изменением цены
Свободная продажа, возможна ипотека

+7 958 770-07-13

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

Пожалуйста, свяжитесь, что нашли это объявление на ЦИАН, и оставьте отзыв после визита

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

Юлия Гаще
ИРКО
✓ Документы агентства проверены
На рынке с 2010 года
Ещё 157 объектов

Юлия Гаще
3,0 ★★★★★ 4 отзыва

РЕКЛАМА
ЖК «Белый остров»
Длинная набережная и свежий вид.
Многоуровневый двор на Белостроительной! От метро М.ВАСИЛЬЕВСКАЯ
+7 (812) 602-49-77

Строительная ООО СЗ «ГринКино». Перейти декларация на сайте: nsh.spb.aif.ru, Лицензия на оказание услуг ООО «Ванис-СПб»

54,1 м² Общая
33,6 м² Жилая
7,9 м² Кухня
9 из 21 Этаж
2017 Построен

Арт. 47829266 ***Предлагается к продаже 2х квартира 54,1 кв.м. в 3х минутах пешком от парка!
*** Квартира с приятной эргономией - кухня 8 кв.м., большая комната 19,4 кв.м с вместительной гардеробной, вторая комната 14,2 кв.м., просторный коридор 8 кв.м с местами для хранения, раздельный с/у; есть все для комфортной жизни семьи.
*** В квартире выполнен качественный ремонт в спокойных тонах: с/у и ванная - в кафеле, в комнатах коридоре и в кухне на полу ламинат. Кухонная мебель, стенка в комнате и прихожая-останется в подарок покупателю! Можно заехать и сразу жить!
*** Инфраструктуру лучше невозможно представить - рестораны, фитнес-клубы, салоны красоты, супермаркеты, все мажоры, магазины, Мега Дыбенко, кинотеатр. Идея - есть все для качественной жизни! Прямо в доме: детский сад, центр развития ребенка, кафе, Красное и белое, мебельный магазин, Магнит, салон красоты. В шаговой доступности школы и детские сады.
*** До метро Дыбенко - 6 минут транспортом или 30 минут пешком, выезд на КАД, 10 мин., проектируется метро Кудрово, до ТК Мега-Дыбенко-10мин. транспортом или 25 мин. пешком
*** Парк Оккервиль, Мега-Парк, парк Есенина - все для активного образа жизни и романтических прогулок рядом!
****1 взрослый собственник, прямая продажа, звоните, покажем в удобное для Вас время!



Приложение 3. Документальные сведения, предоставленные Заказчиком по Объекту оценки

ФГИС ЕГРН		
полное наименование органа регистрации прав		
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости		Раздел 1
Сведения о характеристиках объекта недвижимости		
На основании запроса от 30.09.2021 г., поступившего на рассмотрение 30.09.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:		
Помещение		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № <u> </u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>
30.09.2021 № 99/2021/420890220		
Кадастровый номер:		47:07:1044001:29480
Номер кадастрового квартала:	47:07:1044001	
Дата присвоения кадастрового номера:	12.04.2017	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют	
Адрес:	Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, город Кудрово, Европейский проспект, дом 21, корпус 2, квартира 655	
Площадь:	50.2	
Назначение:	Жилое помещение	
Наименование:	Жилое помещение	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 21	
Вид жилого помещения:	Квартира	
Кадастровая стоимость, руб.:	1251651.66	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия
М.П.		



Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
30.09.2021 № 99/2021/420890220			
Кадастровый номер:		47:07:1044001:29480	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	47:07:1044001:29371		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	Черняева Татьяна Сергеевна №78-11-0430, ООО "Статус"		
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		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
М.П.			



Помещение			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u> </u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
30.09.2021 № 99/2021/420890220			
Кадастровый номер:		47:07:1044001:29480	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.		
Получатель выписки:	ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "БАНК "САНКТ-ПЕТЕРБУРГ" ИНН 7831000027		
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
М.П.			

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

Помещение		(вид объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 :	Всего разделов:
30.09.2021 № 99/2021/420890220		47:07:1044001:29480	
Кадастровый номер:		47:07:1044001:29480	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1. Немчинов Дмитрий Сергеевич	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 47:07:1044001:29480-47/012/2019-2 от 21.01.2019	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.	3.1.1.	вид:	Залог в силу закона
		дата государственной регистрации:	21.01.2019
		номер государственной регистрации:	47:07:1044001:29480-47/018/2019-1
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с даты фактического предоставления кредита до 21.12.2030
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "БАНК "САНКТ-ПЕТЕРБУРГ", ИНН: 7831000027
основание государственной регистрации:		Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 14.12.2015 №БР-Д2К2/2/21/01; Акт приема-передачи к Договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 14.12.2015 №БР-Д2К2/2/21/01 от 24.03.2017	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания 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:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Акт проверки залога,
предоставленного Немчиновым Дмитрием Сергеевичем в обеспечение обязательств по кредитному договору № 0155-15-006503 от 21.12.2015г.

г. Санкт-Петербург

11 октября 2021г.

1. Проверка наличия и состояния квартиры, преданной в залог в качестве обеспечения обязательств Немчинова Д.С. по кредитному договору № 0155-15-006503 от 21.12.2015г., заключенному с ПАО «Банк «Санкт-Петербург» проведена ведущим специалистом ОРНА Дирекции по работе с проблемной задолженностью Ушаковой Е.А. в присутствии Ген. дир. Алексея Павла Сергеевича Немчинова Дмитрия Сергеевича по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Запеское городское поселение, город Кудрово, Европейский проспект, дом 21, корпус 2, квартира 655.

2. Немчинову Д.С. предоставлен кредит по кредитному договору № 0155-15-006503 от 21.12.2015г., в сумме 3 000 000 рублей на приобретение недвижимости.
Срок кредита – по 21.12.2030г. включительно;
Процентная ставка – 11,5%
Уплата процентов и кредита – ежемесячно по графику платежей.

Информация о предмете ипотеки:

Наименование	Количество комнат	Общая площадь, кв.м	Этаж
Квартира	2	50,20	21

3. Результаты осмотра:

- *выполнен периметрирование (отмечено на плане; совмещен сгу; переклеены стены в коридоре)*
- *выполнен косметический ремонт*

Выводы:

квартира пригодна для проживания

От Банка:

Ведущий специалист ОРНА
Дирекции по работе с проблемной задолженностью
ПАО «Банк «Санкт-Петербург»

/ Ушакова Е.А

От Заемщика:

Ген. дир. / Алексей Павла Сергеевич Немчинов Д.С.

(Немчинов Д.С.)

Приложение № 1
к Договору
№ БР-Д2К2/2/21/01
От «14» декабря 2015г.

План квартиры с описанием и местоположением в Объекте
2 Секция, 21 этаж




ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

(Ореховский П.В.) (по
доверенности за ООО "Полис Групп")

Участник долевого строительства:

 /Немчилов Д. С./



Приложение 4. Фотоматериалы, предоставленные Заказчиком по Объекту оценки

Фото 1. Фасад здания, придомовая территория



Фото 2. Фасад здания, придомовая территория

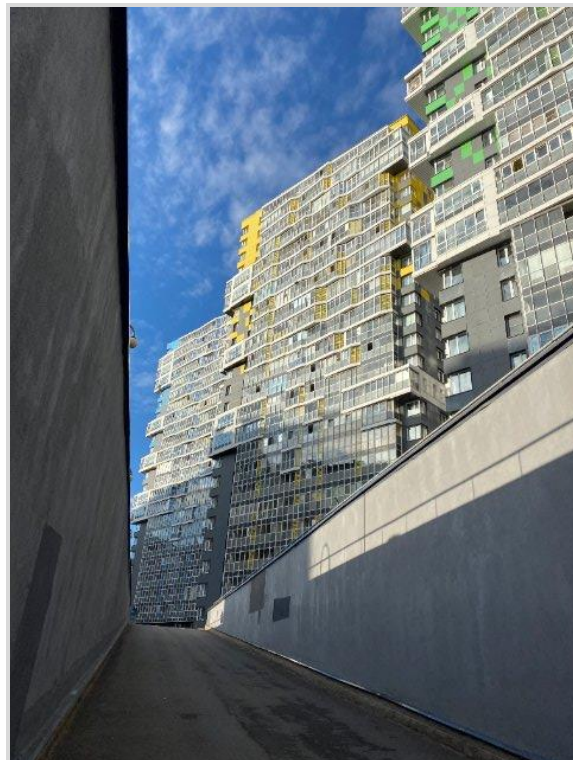


Фото 3. Фасад здания



Фото 4. Фасад здания



Фото 5. Подъезд



Фото 6. Подъезд



Фото 7. Входная дверь



Фото 8. Состояние объекта оценки



Фото 9. Состояние объекта оценки



Фото 10. Состояние объекта оценки



Фото 11. Состояние объекта оценки



Фото 12. Состояние объекта оценки

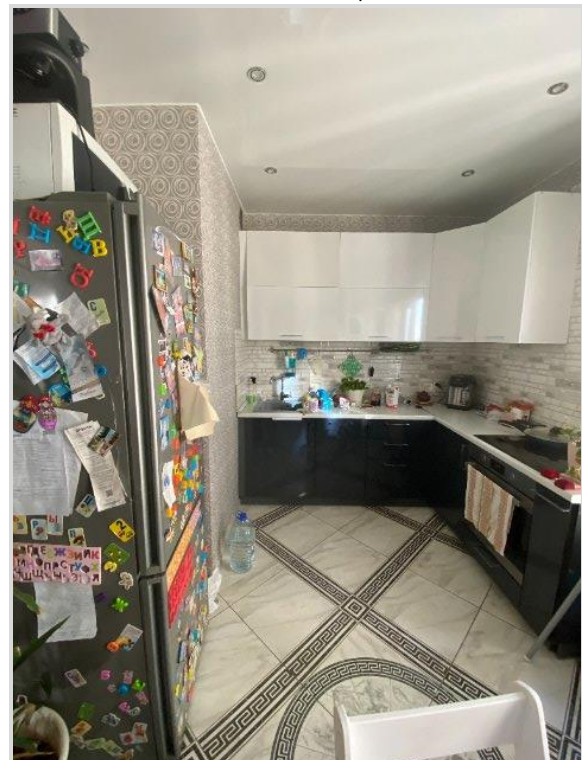


Фото 13. Состояние объекта оценки



Фото 14. Состояние объекта оценки



Фото 15. Состояние объекта оценки



Фото 16. Состояние объекта оценки

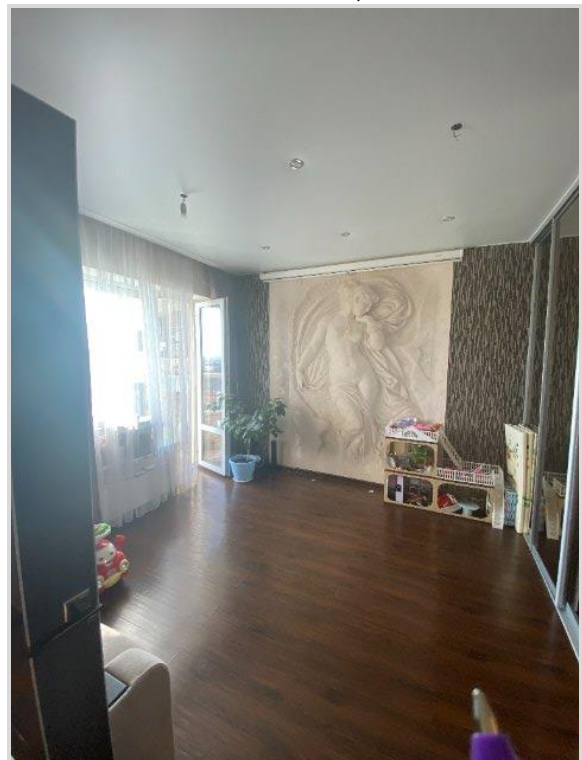


Фото 17. Состояние объекта оценки



Фото 18. Лоджия, вид из окон

