



**Общество с ограниченной ответственностью
«Консалтинг-Спектр»**

ОГРН 1165275016290, ИНН 5260426872, КПП 526001001
Адрес: 603005, город Нижний Новгород, улица Минина, д. 10 В, пом. 4

Утверждаю
Директор ООО «Консалтинг-Спектр»
_____ / Стенякина О. А. /
07.12.2021 г.

Отчет об оценке от 07 декабря 2021 года

*Рыночная стоимость объектов недвижимости, расположенных по
адресу: Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., д.45, литера А, кв.
20-21*

Регистрационный № 27

Дата оценки: 23 ноября 2021 года

Заказчик: Общество с ограниченной
ответственностью «Стоуни Айленд Плюс»
Исполнитель: ООО «Консалтинг-Спектр»
Оценщик: Мартынова Э.В.

*г. Н. Новгород
2021 год*

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

1	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	3
2	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
3	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	6
4	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКАХ	6
5	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	8
6	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	10
7	ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	11
8	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
9	СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА	13
10	ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ В СООТВЕТСТВИИ С ФСО -1, ФСО-2, ФСО-3	14
11	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
11.1	Местоположение объекта оценки	16
11.2	Основные характеристики объектов оценки	18
12	АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	21
12.1	Анализ наиболее эффективного использования квартиры	22
13	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	24
13.1	Обзор общеэкономической ситуации в регионе	29
13.2	Основные тенденции рынка недвижимости в Санкт-Петербурге	29
13.3	Классификация объектов жилой недвижимости	30
13.4	Характеристика степени активности рынка	31
13.5	Ценообразующие факторы объектов недвижимости	41
14	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	45
14.1	Выбор подходов оценки	45
14.2	Определение рыночной стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода.	51
15	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	65
16	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.	67
17	ПРИЛОЖЕНИЕ 1 – «КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ»	68
18	ПРИЛОЖЕНИЕ 2 – «ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ»	72
19	ПРИЛОЖЕНИЕ 3 – «ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ»	79
20	ПРИЛОЖЕНИЕ 4 «КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКОВ»	84

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Общая информация об объекте оценки	Жилое помещение, наименование: квартира №21, общая площадь: – 69,9 м2, этаж расположения: 2, кадастровый номер: 78-78-31/056/2009-484, адрес: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., д.45, литера А, кв. 21. Жилое помещение, наименование: квартира №20, общая площадь: – 200,1 м2, этаж расположения: 3, кадастровый номер: 78-78-31/056/2009-485, адрес: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., д.45, литера А, кв. 20.
Правообладатель	Общество с ограниченной ответственностью «Стоуни Айленд Плюс»
Присутствующие сервитуты (обременения):	Ипотека
Основание на проведение оценки	Ст. 6 закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.98 г.; Договор на оказание услуг по оценке №31-О от 23 ноября 2021 г.
Дата оценки	23.11.2021 г.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.
Жилое помещение, наименование: квартира №21, общая площадь: – 69,9 м2, этаж расположения: 2, кадастровый номер: 78-78-31/056/2009-484, адрес: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., д.45, литера А, кв.21.	Не применялся	Не применялся	8 598 984
Жилое помещение, наименование: квартира №20, общая площадь: – 200,1 м2, этаж расположения: 3, кадастровый номер: 78-78-31/056/2009-485, адрес: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., д.45, литера А, кв.20.	Не применялся	Не применялся	25 284 310

Итоговая рыночная стоимость объекта оценки, с учетом округления, на дату оценки составляет

Наименование объекта оценки	Итоговая рыночная стоимость объекта оценки, руб.
Жилое помещение, наименование: квартира №21, общая площадь: – 69,9 м2, этаж расположения: 2, кадастровый номер: 78-78-31/056/2009-484, адрес: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., д.45, литера А, кв.21.	8 598 984
Жилое помещение, наименование: квартира №20, общая площадь: – 200,1 м2, этаж расположения: 3, кадастровый номер: 78-78-31/056/2009-485, адрес: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., д.45, литера А, кв.20.	25 284 310

Специалист-оценщик / _____ / Мартынова Э.В.

Директор
ООО «Консалтинг-Спектр» / _____ / Стенякина О.А.

2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Наименование объекта недвижимости
Жилое помещение, наименование: квартира №21, общая площадь: – 69,9 м2, этаж расположения: 2, кадастровый номер: 78-78-31/056/2009-484, адрес: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., д.45, литера А, кв.21.
Жилое помещение, наименование: квартира №20, общая площадь: – 200,1 м2, этаж расположения: 3, кадастровый номер: 78-78-31/056/2009-485, адрес: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., д.45, литера А, кв.20.

Имущественные права на объект оценки:

Наименование объекта недвижимости	Права на объект	Правообладатель	Документ, подтверждающий наличие права
Жилое помещение, наименование: квартира №21, общая площадь: – 69,9 м2, этаж расположения: 2, кадастровый номер: 78-78-31/056/2009-484, адрес: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., д.45, литера А, кв.21.	Собственность	ООО «Стоуни Айленд Плюс»	Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № 00-00-4001/5091/2020-92449 от 26.04.2020 г.
Жилое помещение, наименование: квартира №20, общая площадь: – 200,1 м2, этаж расположения: 3, кадастровый номер: 78-78-31/056/2009-485, адрес: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., д.45, литера А, кв.20.	Собственность	ООО «Стоуни Айленд Плюс»	Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № 00-00-4001/5091/2020-92449 от 26.04.2020 г.

Существующие ограничения (обременения) права:

Наименование объекта недвижимости	Существующие ограничения (обременения) права
Жилое помещение, наименование: квартира №21, общая площадь: – 69,9 м2, этаж расположения: 2, кадастровый номер: 78-78-31/056/2009-484, адрес: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., д.45, литера А, кв.21.	Ипотека
Жилое помещение, наименование: квартира №20, общая площадь: – 200,1 м2, этаж расположения: 3, кадастровый номер: 78-78-31/056/2009-485, адрес: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., д.45, литера А, кв.20.	Ипотека

Оцениваемые права на объекты оценки: право собственности.

Цель проведения оценки: определение рыночной стоимости.

Предполагаемое использование результатов оценки: для реализации в ходе конкурсного производства.

Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки: настоящий отчет действителен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей, заключение о стоимости, содержащееся в настоящем отчете, относится к объектам оценки в целом.

Вид стоимости: рыночная.

Дата определения стоимости объекта оценки (далее – дата оценки): 23 ноября 2021 г.

Срок проведения оценки – с 23.11.2021 г. по 07.12.2021 г.

Допущения и ограничения, на которых основывается оценка:

1. От Оценщика не требуется появление в суде или свидетельствование иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

2. В Отчете могут не учитываться отдельные факторы, оказывающие незначительное влияние на результаты оценки.

3. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией совершения сделки по цене, равной стоимости имущества, указанной в Отчете.

4. Оценщик должен рассчитать единственное значение итоговой рыночной стоимости, суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость приводить не требуется.

3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Сведения о Заказчике	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Стоуни Айленд Плюс»
Реквизиты	ОГРН 1097847320273 ИНН / КПП 7813456875/781301001 Дата регистрации 12.11.2009
Конкурсный управляющий	Захарова Оксана Олеговна
Юридический адрес	Город Санкт-Петербург, проспект Каменоостровский, 45 ЛИТЕР А

4 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКАХ

Сведения об оценщике	
Исполнитель	Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинг-Спектр»
ОГРН	1165275016290, дата присвоения: 27.05.2016 г.
Сведения о страховании юр. лица	Полис страхования ответственности оценочной компании № ПОО-0011024213 от 02.02.2021 г. ООО «Зетта Страхование», срок страхования с 12.02.2021 г. по 11.02.2022 г. Страховая сумма по договору 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек. Лимит ответственности по одному страховому случаю 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек.
Местонахождение	603005, город Нижний Новгород, улица Минина, дом 10 в, пом. 4
Оценщик	Мартынова Элеонора Валерьевна
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Регистрационный номер № 009445, дата включения оценщика в реестр РОО 20 апреля 2015 года Ассоциация "Русское общество оценщиков"
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке: № 000125 от 04.04.2014г. ФГБОУВПО ННГАСУ г. Нижний Новгород.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховая сумма – 5 000 000 (Пять миллионов) рублей Полис №ПОО-0011178033 от 21.06.2021 г. ООО «Зетта Страхования» Срок действия договора страхования с 01.07.2021 г. по 30.06.2022 г. Страховая сумма – 5 000 000 (Пять миллионов) рублей
Стаж работы в оценочной деятельности	Пять лет
Номер контактного телефона	8-920-111-93-01
Адрес электронной почты	martelya@mail.ru
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинг-Спектр» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинг-Спектр» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Сведения о независимости оценщика	Настоящим оценщик Мартынова Элеонора Валерьевна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Мартынова Элеонора Валерьевна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом

	<p>или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик Мартынова Элеонора Валерьевна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
<p>Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки</p>	<p>Оценка проведена Оценщиком лично без привлечения сторонних специалистов.</p>

5 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1.Оценщик осуществил сбор и обработку правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами других лиц, информацию о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки, информацию, необходимую для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с объектом оценки.

2.От Оценщиков не требуется, и они не принимают на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Предполагается, что права собственности на рассматриваемое имущество полностью соответствуют требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Оцениваемая собственность считается свободной, от каких либо претензий или ограничений кроме, оговоренных в отчете.

3.Любые чертежи и рисунки, содержащиеся в отчете, могут отражать приблизительные размеры, и призваны помочь получить визуальное представление о собственности. Оценщик производил измерительные работы на местности. Пользователю не следует полагаться на эти чертежи и рисунки в случае любого другого их использования.

4.Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых дефектов, влияющих на оценку, на состояние собственности конструкций, и т.д. кроме, оговоренных в отчете. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых дефектов, ни за необходимость выявления таковых. Ответственность также не возникает и в случае обнаружения скрытых дефектов впоследствии.

5.Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. Альтернативное использование настоящего отчета возможно только в соответствии с действующим законодательством и примененными стандартами.

6.От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда или отдельному договору с Заказчиком.

7.Настоящий анализ рассматривал права землепользования в отношении лишь поверхности земли и не затрагивал иные аспекты этой проблемы. Оценка не учитывала возможное присутствие каких-нибудь токсичных, вредоносных или зараженных веществ и подземных хранилищ, вредоносных материалов, а также стоимость их удаления. Настоящий анализ исходит из того, что на территории объекта нет вредоносных почв, ограничивающих оптимальное использование объекта.

8.Присутствие вредных материалов может повлиять на стоимость объекта недвижимости. Оценка стоимости основана на предположении, что такие вещества, которые могли бы вызвать потерю ценности, у объекта недвижимости отсутствуют. Не предполагается никакой ответственности за любые такие обстоятельства, или за любую экспертизу или инженерные знания, необходимые для обнаружения таковых.

9.Предполагается разумное владение и компетентное управление объектом недвижимости. Оценщики не гарантируют и не несут ответственности за убытки и потери Заказчика, которые явились следствием мошенничества, общей халатности или неправомерных действий третьих лиц. От Оценщиков не требуется, и они не принимают на себя ответственности за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектом недвижимости.

10.Предполагается, что оцениваемый объект соответствует всем санитарным и экологическим нормам, если противоположное не отмечено в Отчете об оценке.

11.Итоговая величина рыночной стоимости, указанная в настоящем Отчете об оценке, составленном в порядке и на основании требований, установленных ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» и Государственными стандартами оценки, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления настоящего Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

12. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно будет продано на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в настоящем отчете.

13. Заключение о стоимости, содержащееся в настоящем Отчете относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта оценки является неправомерным, если таковое не оговорено в Отчете.

14. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта является действительным только на дату, специально оговоренную в настоящем отчете.

15. Оценка производится из допущения, что за данный период (с даты оценки до даты составления отчета) ближайшее окружение объектов не претерпело значительных изменений, способных повлиять на стоимость объекта.

Вид оцениваемых прав – собственность.

16. Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого, полученная величина итоговой стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимо от того выражена она одним числом, или в виде диапазона.

17. Оценщик не обязан производить полное описание методик анализа и расчетов, являющихся интеллектуальной собственностью Оценщика.

18. Без письменного согласия Оценщика Заказчик принимает условие сохранять конфиденциальность в отношении любой информации, полученной от Оценщика.

19. Расчеты выполнялись с помощью программного приложения MS Excel без округлений. Для удобства восприятия Оценщик оставляет за собой право отражать промежуточные результаты в Отчете округленно.

6 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Федеральные стандарты оценочной деятельности

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта	Основание для использования стандарта
Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки ФСО №1»	Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 297	Стандарт обязателен к применению	Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки ФСО №1»
Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)»	Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 298	Стандарт обязателен к применению	Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)»
Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)»	Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 299	Стандарт обязателен к применению	Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)»
Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости» (ФСО № 7)	Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611	Стандарт обязателен к применению	Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости» (ФСО № 7)
Свод стандартов и правил Российского Общества Оценщиков (ССО РОО 2015)	Утвержден Советом РОО 23 декабря 2015 г., протокол № 07-р, вступает в силу с 1 января 2016 г.	Стандарт обязателен к применению членам «РОО».	Свод стандартов и правил Российского Общества Оценщиков (ССО РОО 2015)

Кроме того, был использован: Федеральный закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года (в ред. Федеральных законов от 13.07.2015 г. N 216-ФЗ, от 13.07.2015 N 224-ФЗ, с изм., внесенными Федеральными законами от 18.07.2009 N 181-ФЗ, от 28.07.2012 N 144-ФЗ), обязателен к применению.

Дополнительно были использованы: «Международные стандарты оценки 2011», обязательны к применению.

7 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Процесс оценки – логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости.

Последовательность определения стоимости Объекта заключается в выполнении следующих этапов проведения оценки Объекта:

- ✓ заключение с Заказчиком Договора на выполнение работ по оценке;
- ✓ осмотр объекта оценки;
- ✓ установление количественных и качественных характеристик Объекта, в том числе сбор и обработка:
 - правоустанавливающих документов, сведений об обременении Объекта правами иных лиц;
 - иной информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик Объекта с целью определения его стоимости, а также другой информации (в том числе фотодокументов), связанной с Объектом.
- ✓ анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость;
- ✓ выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- ✓ обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости Объекта;
- ✓ составление и передача Заказчику настоящего Отчета.

Подходы к оценке:

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

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объекта. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную стоимость объекта на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные.

8 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

- Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № 00-00-4001/5091/2020-92449 от 26.04.2020 г.

Все документы предоставлены в копиях.

9 СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА

Подписавший данный отчет об оценке Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
5. Приведенные в Отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования собственных знаний и умений, и являются, по мнению Оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
6. Проведение оценки и составление отчета осуществлялось в соответствии с:
 - Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 №135-ФЗ (в редакции, действующей на дату оценки).
 - Федеральным стандартом оценки N 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки ФСО №1» (Утв. Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 297).
 - Федеральным стандартом оценки N 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)» (Утв. Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 298).
 - Федеральным стандартом оценки N 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)» (Утв. Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 299).
 - Федеральным стандартом оценки №7 «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) (Утв. Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611).
 - Стандартами и правилами оценочной деятельности Российского Общества Оценщиков (ССО РОО 2015)
7. Оценщик обязуется сохранять конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика или иных заинтересованных сторон в ходе работ по оценке.
8. Оценщики обязаны хранить копию составленного Отчета в течение трех лет.

10 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ В СООТВЕТСТВИИ С ФСО -1, ФСО-2, ФСО-

3

1. **Объекты оценки** – объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

2. **Цена объекта оценки** – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

3. **Стоимость объекта оценки** – расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

4. **Итоговая стоимость объекта оценки** определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

6. **Подход к оценке** – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

8. **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.

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

10. **Дата оценки** (дата проведения оценки, дата определения стоимости) – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с

даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

11. Срок экспозиции объекта оценки – период времени начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

12. Аналог объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

13. Оценка объекта оценки – определение стоимости объекта оценки в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требованиями этики оценщика.

14. Принцип оценки имущества – основные экономические факторы, определяющие стоимость имущества.

Примечание. В практике оценки имущества используют следующие принципы – спроса и предложения, изменения, конкуренции, соответствия, предельной продуктивности, замещения, ожидания, наилучшего и наиболее эффективного использования и другие.

15. Объект недвижимости (недвижимое имущество) – это здания и сооружения, земельные участки (в т.ч. недра) и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно.

16. Земельный участок как объект земельных отношений – часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке.

17. Улучшения земельного участка – здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка.

18. Здания (строения, сооружения) – вид основных фондов по натурально-вещественному признаку, включающий архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий (защита от атмосферных явлений и пр.) для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей. Здания имеют в качестве основных конструктивных элементов стены и крышу (цокольная часть электростанций на открытом воздухе относится к зданиям).

19. Износ имущества – снижение стоимости имущества под действием различных причин.

Примечание. Износ определяют на основании фактического состояния имущества или по данным бухгалтерского и статистического учета. Существуют три вида износа – физический, функциональный, внешний.

20. Физический износ имущества – износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате, как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов.

21. Функциональное устаревание (износ) – устаревание, возникающее из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу.

22. Экономическое устаревание (внешний износ имущества) – износ (устаревание) имущества в результате изменения внешней экономической ситуации.

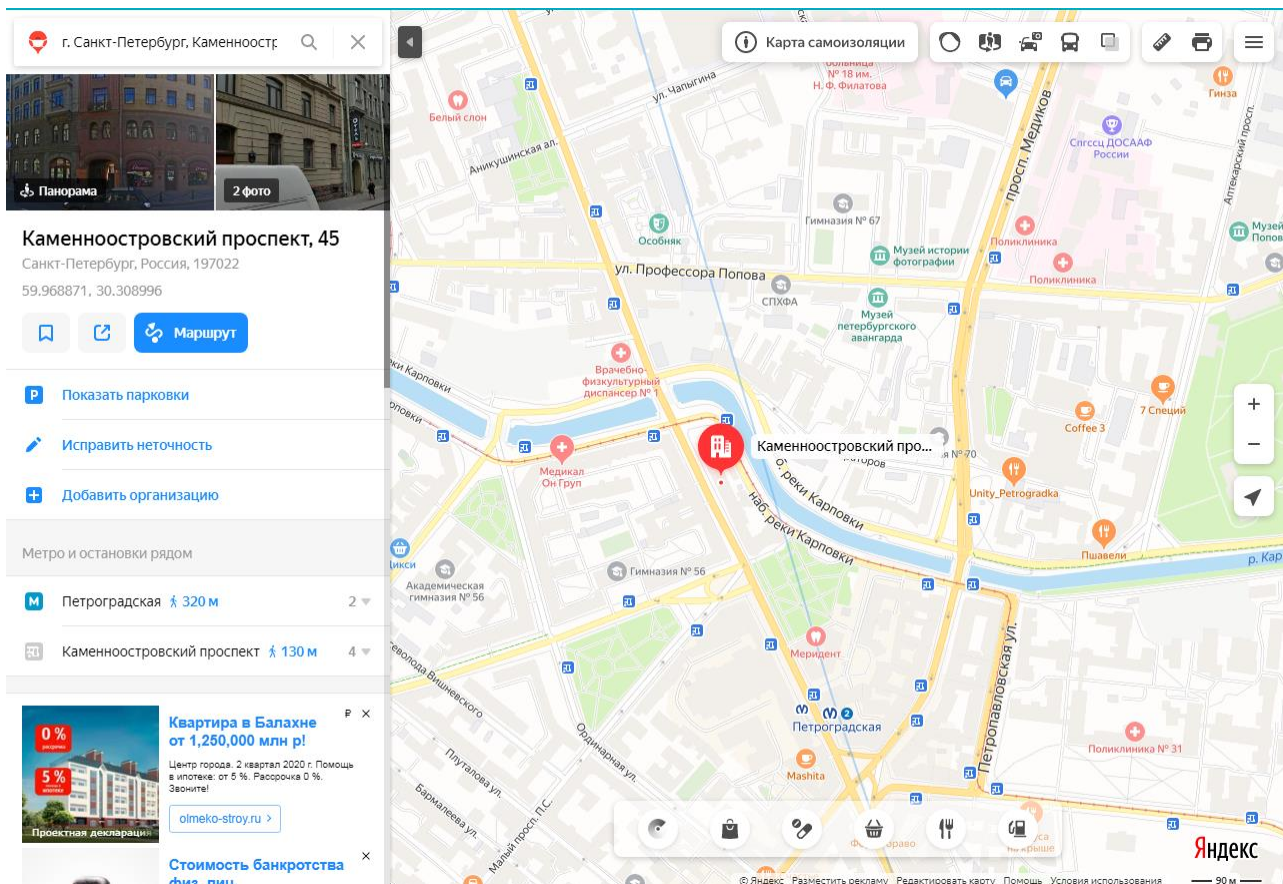
23. Накопленный износ – уменьшение восстановительной или замещающей стоимости зданий и сооружений, которое может иметь место в результате физического, функционального и внешнего устаревания.

11 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

11.1 Местоположение объекта оценки

Санкт-Петербург (с 18 августа 1914 года до 26 января 1924 года — Петроград, с 26 января 1924 года до 6 сентября 1991 года — Ленинград) — второй по численности населения город России. Город федерального значения. Административный центр Северо-Западного федерального округа и Ленинградской области. Основан 16 мая 1703 года царём Петром I. В 1712—1918 годах являлся столицей Российского государства.

Местоположение объекта оценки



Согласно существующему административно-территориальному делению объекты оценки расположены в Петроградском районе Санкт-Петербурга, в квартале ограниченном Каменноостровским пр., Большим пр. П.С., наб. реки Карповки.

Объекты оценки расположены в Петроградском районе Санкт-Петербурга. Площадь Петроградского района составляет 24 км². Граничит с Приморским, Выборгским, Василеостровским и Центральным районами. Петроградский район расположен на островах дельты Невы: Петроградском, Петровском, Заячьем, Крестовском, Елагине, Каменном и Аптекарском.

Район характеризуется концентрацией небольших предприятий. На территории Петроградского района зарегистрировано 13 846 малых предприятий. Среди крупнейших промышленных предприятий можно выделить судостроительный завод «Алмаз», аккумуляторный завод «Ригель», Монетный двор, типография «Печатный двор», заводы «Красногвардеец», «Ленполиграфмаш» и др.

Основными транспортными магистралями Петроградского района являются Каменноостровский и Большой проспекты, проспект Медиков, Б. Пушкарская улица, Ждановская, Кронверкская и Песочная набережные, набережная Адмирала Лазарева,

Кронверкский проспект, ул. Профессора Попова, Петровский проспект, Морской проспект. К второстепенным транспортным магистралям относятся: Чкаловский проспект, Малый проспект.

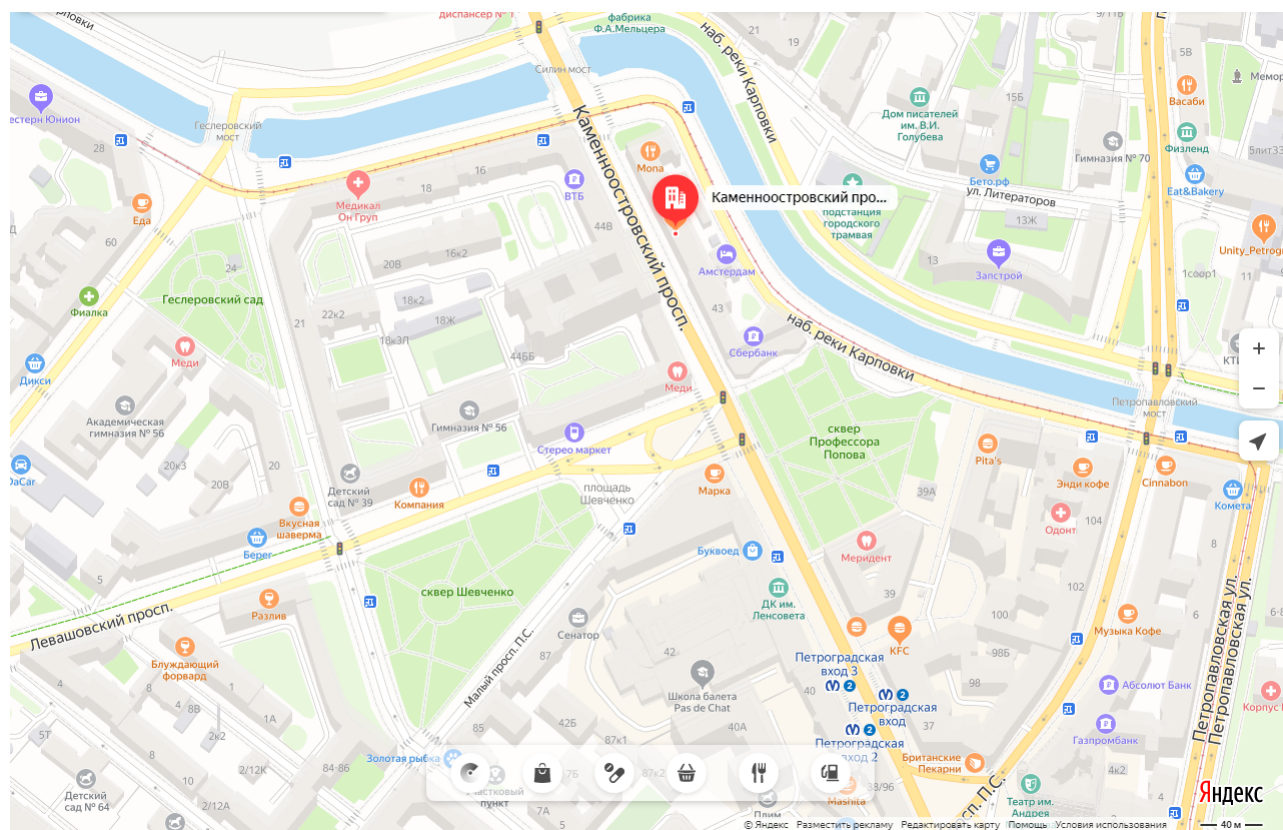
На территории района расположено 5 станций метро. Московско-Петроградская линия — «Петроградская», «Горьковская» и Правобережная линия — «Чкаловская», «Спортивная», «Крестовский остров».

Численность жителей района, по состоянию на 2019 г., составляет 131 356 человек.

Культурная и историческая значимость Петроградского района проявляется и в отлично развитой инфраструктуре. В районе находится множество учебных заведений, особенно военной и медицинской направленности (Военно-космическая академия имени А. Ф. Можайского, Военно-топографическое училище, Нахимовское училище, Кадетский корпус им. Петра Великого, Санкт-Петербургский государственный электротехнический университет «ЛЭТИ» имени В. И. Ульянова (Ленина) и Санкт-Петербургский национальный исследовательский университет информационных технологий, механики и оптики). Почти 2,5-километровый Большой проспект отличается самым большим в городе количеством ресторанов и магазинов, клубов и прочих развлекательных заведений. Стадионы, детские и спортивные площадки, планетарий, зоопарк, достаточно большое число парков и скверов – все это позволяет наслаждаться радостями жизни и досуга непосредственно рядом с местом жительства.

Экологическая обстановка в районе находится примерно на том же уровне, что и во всей центральной части Петербурга. Ее нельзя назвать идеальной, но обилие зеленых, парковых зон, скверов, да и в целом зеленых насаждений компенсирует некоторые экологические недостатки.

Окружение объектов оценки – объекты расположены в зоне жилой застройки. В некотором удалении находятся магазины, объекты социального назначения. Подъездные пути – асфальтирование дороги хорошего качества, рядом расположена транспортная магистраль – Рублёво-Успенское шоссе.



Объекты оценки находятся в Петроградском районе Санкт-Петербурга на расстоянии 350 м от станции метро «Петроградская», на первой линии Каменноостровского проспекта. Квартал, в котором расположен объект оценки, ограничен: Каменноостровским пр., Большим

пр. П.С., наб. реки Карповки. Объект оценки расположен в квартале, примыкающем к главной магистрали Петроградского района – Каменноостровскому проспекту.

Каменноостровский проспект - явный конкурент Невского. Он выразителен своей архитектурой, застроен представляющими исторический интерес зданиями. Это оживленная и красивая магистраль, имеющая протяженность 3,4 км – от моста Троицкого до одноименного Каменного острова.

Окружение объекта представлено 5-6-ти этажными зданиями постройки XIX, начала XX и современными зданиями II половины XX века. В целом окружение объекта оценки представляют здания дореволюционной постройки после капитального ремонта и реновации.

Подъезд к объекту оценки для целей погрузо-разгрузочных работ осуществляется со стороны двора (со стороны наб. реки Карповки). Основные транспортные магистрали в районе расположения объекта, обеспечивающие доступ к объекту оценки из других районов города – Каменноостровский пр., Садовая ул., Медиков пр., Приморский пр.

Ближайшая ст. м. «Петроградская» расположена в пределах 5-минутной пешей доступности на расстоянии 350 м. Транспортное сообщение непосредственно в районе расположения объекта оценки обеспечивается маршрутами общественного (автобусные и троллейбусные маршруты) и коммерческого транспорта следующими по Каменноостровскому проспекту. Расстояние до ближайших остановок общественного транспорта составляет около 100-150 м. Таким образом, транспортную доступность объекта оценки личным и общественным транспортом можно охарактеризовать как «хорошую».

Благодаря расположению в историческом центре города, хорошей транспортной доступности и обеспеченности социальной и коммерческой инфраструктурой локальное местоположение объекта оценки является привлекательным с точки зрения коммерческого использования.

В соответствии с законом Санкт-Петербурга «О Генеральном плане Санкт-Петербурга и границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга» от 13.07.2015 г. объект относится к зоне ЗЖД (зона среднеэтажной и многоэтажной многоквартирной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки, а также объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны).

Согласно Постановлению правительства Санкт-Петербурга №524 «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» от 21.06.2016 г. объект оценки относится к зоне ТЗЖДЗ (многофункциональная зона среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, объектов общественно-деловой застройки, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга (за исключением исторической застройки пригородов) с включением объектов инженерной инфраструктуры).

11.2 Основные характеристики объектов оценки

Объекты оценки представляет собой жилые помещения – квартиры.

Описание объектов оценки составлено на основании документов представленных в разделе 8 «Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки», а так же на основании фотофиксации.

Имущественные права на объект оценки:

Наименование объекта недвижимости	Права на объект	Правообладатель	Документ, подтверждающий наличие права
Жилое помещение, наименование: квартира №21, общая площадь: – 69,9 м ² , этаж расположения: 2, кадастровый номер: 78-78-31/056/2009-484, адрес: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., д.45, литера А, кв.21.	Собственность	ООО «Стоуни Айленд Плюс»	Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № 00-00-4001/5091/2020-92449 от 26.04.2020 г.

Жилое помещение, наименование: квартира №20, общая площадь: – 200,1 м2, этаж расположения: 3, кадастровый номер:78-78-31/056/2009-485, адрес: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., д.45, литера А, кв.20.	Собственнос ть	ООО «Стоуни Айлэнд Плюс»	Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № 00-00-4001/5091/2020-92449 от 26.04.2020 г.
---	-------------------	-----------------------------	---

Существующие ограничения (обременения) права:

Наименование объекта недвижимости	Существующие ограничения (обременения) права
Жилое помещение, наименование: квартира №21, общая площадь: – 69,9 м2, этаж расположения: 2, кадастровый номер: 78-78-31/056/2009-484, адрес: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., д.45, литера А, кв.21.	Ипотека
Жилое помещение, наименование: квартира №20, общая площадь: – 200,1 м2, этаж расположения: 3, кадастровый номер:78-78-31/056/2009-485, адрес: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., д.45, литера А, кв.20.	Ипотека

Оцениваемые права на объекты оценки: право собственности.

Текущее использование объектов оценки: под отель «Стоуни Айлэнд Плюс».

Отель ««СТОУНИ АЙЛЭНД». Официальный сайт отеля: <https://stonyisland.ru/>.

Здание гостиницы было построено в начале 20 века и находится в исторической части Санкт-Петербурга. В начале 2006 года была произведена полная реконструкция гостиницы.

Расположение. «Стоуни Айлэнд Отель» отличается удачным расположением. Всего в нескольких минутах ходьбы от гостиницы расположены такие известные достопримечательности Санкт-Петербурга как: Петропавловская крепость, крейсер «Аврора», Ботанический сад, мемориальные музеи-квартиры Шаляпина и Попова.

В 3 минутах ходьбы от гостиницы «Стоуни Айлэнд Отель» находятся станция метро «Петроградская» и остановки общественного городского транспорта.

Номера гостиницы. Гости размещаются в 50 одноместных и двухместных номерах, оформленных в оригинальном стиле. Каждый номер оборудован авторской мебелью, индивидуальной системой кондиционирования, телефонной и интернет линиями, телевизором с жидко-кристаллическим дисплеем, мини-баром, холодильником. Ванные комнаты снабжены системой подогрева полов.

Гостиница оборудована современной автономной системой отопления и вентиляции.

Безопасность в гостинице круглосуточно обеспечивается профессиональной службой, использующей видеонаблюдение, и электронными средствами контроля.

Квалифицированный персонал создает атмосферу доброжелательности и гостеприимства.

Краткое описание помещений, входящих в состав объекта оценки. Жилые помещения (квартиры) ¹

Наименование	Объект оценки №1	Объект оценки №2
Тип	Жилое помещение	Жилое помещение
Адрес	г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., д.45, литера А, кв.21	г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., д.45, литера А, кв.20
Кадастровый номер	78-78-31/056/2009-484	78-78-31/061/2009-196
Общая площадь, м2	69,9	200,1
Этаж	5	5
Правообладатель	ООО "Стоуни Айлэнд Плюс"	ООО "Стоуни Айлэнд Плюс"

¹ На основании данных предоставленных Заказчиком и Выписок из ЕГРН

Право	Собственность	Собственность
Обременения (ограничения)	Ипотека	Ипотека
Правоподтверждающий документ	Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № 00-00-4001/5091/2020-92449 от 26.04.2020 г.	Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № 00-00-4001/5091/2020-92449 от 26.04.2020 г.
Год постройки здания	1906	1906
Высота внутренних помещений, м	2,68, 3,12	2,62, 3,19
Вид из окон	Двусторонняя	Двусторонняя
Соответствие фактической планировки	Частично соответствует В помещении произведена незарегистрированная перепланировка	Частично соответствует В помещении произведена незарегистрированная перепланировка
Кадастровая стоимость, руб.	Информация не предоставлена	Информация не предоставлена
Кадастровая стоимость, руб./м2	Информация не предоставлена	Информация не предоставлена
Источник	https://rosreestr.ru/wps/portal/online_request	https://rosreestr.ru/wps/portal/online_request

Учитывая месторасположение и остальные характеристики объекта оценки, Оценщик считает, что данные объекты имеют невысокий (средний) уровень ликвидности и спроса.

Оценщиком осмотр не производился, фотографии предоставлены Заказчиком и взяты на сайте отеля. Фотографии представлены в Приложении 2.

12 АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта. Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.²

Вариант наиболее эффективного использования оцениваемой недвижимости должен отвечать четырём критериям:

- юридической допустимости;
- физической осуществимости;
- финансовой обеспеченности;
- максимальной продуктивности.

Юридическая допустимость.

Оценщик рассматривает частные ограничения (наличие долгосрочных договоров аренды, ограничения, касающиеся некоторых направлений использования, конкретизирующие расположение зданий на земельном участке, их параметры, тип применяемых строительных материалов) нормы зонирования, строительные нормы и правила, нормативные акты по охране исторических зданий, а также экологическое законодательство.

Физическая осуществимость.

На предполагаемый вариант использования земли влияют следующие критерии физической осуществимости: размер, форма, район, дизайн, состояние грунта и подъездные пути к участку, а также риск стихийных бедствий (таких, как наводнение или землетрясение).

В процессе анализа физической осуществимости эффективного варианта использования необходимо рассмотреть состояние зданий и сооружений для определения возможности его дальнейшей эксплуатации на новой основе. Если здание для обеспечения оптимального вида использования необходимо перепланировать, то следует рассчитать необходимые для этого затраты и сопоставить с итоговой доходностью. Как правило, затраты на реконструкцию объекта зависят от физического состояния и местоположения недвижимости.

Финансовая обеспеченность.

² Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости» (ФСО N 7)

Вариант считается финансово приемлемым, если он обеспечивает доход от эксплуатации, равный или превышающий объем эксплуатационных затрат, расходы на финансирование и требуемую схему возврата капитала. Таким образом, все виды использования, которые могут обеспечивать положительный доход, рассматриваются как выполнимые в финансовом отношении.

Максимальная продуктивность.

Максимальная продуктивность – это наибольшая стоимость земельного участка как такового независимо от того, является ли он свободным (фактически или условно) или застроенным.

Анализ наиболее эффективного использования недвижимого имущества проводится по двум направлениям:

- для свободного земельного участка;
- для земельного участка с имеющимися улучшениями (с застройкой).

12.1 Анализ наиболее эффективного использования квартиры

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

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

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

Юридическая разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями по зонообразованию, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимально чистый доход или максимальную текущую стоимость.

В соответствии с ГК РФ собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания его членов семьи, размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое. Перевод помещений из жилых в нежилые производится в порядке, установленном законодательством. На основании проведенного анализа изменение текущего использования объекта представляется оценщикам финансово нецелесообразным.

Учитывая спрос на рынке жилой недвижимости, наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки является его нынешнее использование **в качестве жилой квартиры.**

13 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

Анализ общей политической и социально-экономической обстановки

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости

Рыночная экономика характеризуется наличием большого числа продавцов, обладающих значительным количеством товаров в широком ассортименте, и большого числа потенциальных покупателей, имеющих денежные средства на приобретение этих товаров. Цены устанавливаются продавцами свободно на основе затрат на изготовление товаров и в зависимости от покупательского спроса. Все участники рынка действуют в своих интересах и свободно в пределах законодательства. Когда денежное обращение и свободное ценообразование обеспечиваются законодательно, когда продавцы представили на рынок все необходимые покупателям товары, а покупатели имеют регулярные доходы и денежные накопления, наблюдается активный спрос, совершаются покупки и сделки. Такой рынок считается развитым и активным. Таким образом, необходимым условием для развитого и активного рынка недвижимости является, с одной стороны, максимально широкое предложение объектов недвижимости (офисов, торговых и складских площадей, квартир и индивидуальных домов, разных по местоположению и площади, количеству комнат и уровню комфорта), с другой – постоянство доходов и рост денежных накоплений населения и бизнеса.

Рынок недвижимости локализован в пределах местности, поэтому ассортимент и качество объектов, а также доходы населения и бизнеса прямо зависят от уровня развития и состояния региональной экономики, перспектив развития региона, состояния строительной отрасли и местной промышленности стройматериалов, которые, в свою очередь, обусловлены общим состоянием экономики и финансов страны, федерального законодательства, исполнения государственного бюджета, федеральных целевых программ, определяющих направления, структуру и темпы развития каждого из регионов.

Для анализа рынка недвижимости, определения тенденций и перспектив его развития изучаются макроэкономические и региональные показатели и их динамика, состояние финансовой системы, структурные изменения экономики и инвестиционные условия, основные внешние и внутренние политические и экономические события, прямо или косвенно влияющие на доходы и накопления населения, а значит, на рынок недвижимости.

Положение России в мире

Для анализа рынка недвижимости, определения тенденций и перспектив его развития оцениваются макроэкономические показатели страны и их динамика, состояние и уровень развития финансово-кредитной системы, изучаются основные внешние и внутренние политические и экономические события, перспективные изменения экономики и инвестиционные условия, а также уровень и тенденции социально-экономического развития региона местонахождения объекта, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую активность, на поведение участников рынка, на доходы и накопления населения и бизнеса.

Основные экономические показатели России

(данные периодически уточняются)

зеленый – положительная динамика, **красный** - отрицательная динамика (в сопоставимых ценах)

	2020 г.		Янв-июнь 2021
	млрд.руб.	+/- % г/г	+/- % г/г
Валовой внутренний продукт	106967,5	-3,0	+4,8
Инвестиции в основной капитал	20118,4	-1,4	+7,3
Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым)		-3,5	+4,1 янв-сент

	2020г.	Янв-сент 2021г.
	+/- % г/г	+/- % г/г
Индекс промышленного производства	-1,7	+4,7
Продукция сельского хозяйства	+1,5	-4,3
Строительство (объем СМР в сопоставимых ценах)	+0,1	+6,0
Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.	-1,9	н/д
- жилых помещений	+32,5	+29,7
- нежилых помещений	-5,5	+18,1
Пассажиروоборот транспорта общего пользования, млрд пасс-км	-38,6	+36,9
Грузооборот транспорта, млрд т-км	-4,9	+5,7
в том числе, железнодорожного транспорта	-2,2	+4,4
трубопроводного	-8,0	+7,2
автомобильного	-1,4	+4,9
Оборот розничной торговли, млрд рублей	-4,1	+8,4
Объем платных услуг населению, млрд рублей	-17,3	+18,8
Оборот общественного питания, млрд рублей	-20,7	+27,4
Внешнеторговый оборот (январь-август 2021, млрд.долл.США), (сальдо положительное)	-15,3	+37,8
в том числе: экспорт товаров	-21,0	+44,0
импорт товаров	-5,8	+29,2
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций за январь-август 2021, руб.:		
- номинальная	+6,0	+9,2
- реальная (учитывает инфляцию)	+2,5	+3,0
Ключевая ставка с 25.10.2021г. , %	+4,25	+7,5
Инфляция (годовая) на конец октября 2021 года (г/г)	+5,7	+8,1

(в текущих ценах)

	2020/2019, %	2021/2020, %
Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах за январь-август 2021 г.	-29,6	+2,7р
Кредиторская задолженность на 01.09	+2,4	+23,1
просроченная		5,9% от кредиторск задолж
Депозиты и прочие привлечённые банками средства юридических лиц, на 01.09	+0,3	+25,1
Средства (вклады, депозиты) физических лиц, привлечённые банками, на 01.09	+9,2	+3,2
Кредиты и прочие размещённые средства, предоставленные организациям на 01.09	+4,5	+13,2
Кредиты физическим лицам на 01.09	+4,9	+24,0
- задолженность по ипотечным жил. кредитам, трлн. руб.	+16,7	+27,8
- средневзвешенная ставка	8,7%	7,73% - повышается
- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам	1%	(0,6%)
Исполнение консолидированного бюджета РФ за январь-июль		
- доходы	+1,8	+26,8
- расходы	+13,2	-2,6
- профицит, млрд. руб.	-4297,3	2361,9
Международные резервы , на 22.10.21г. 621,6 млрд. долл. США	+15,4	+5,8
Фонд национального благосостояния , на 01.10.21г. 191,02 млрд.долл.США	13,5	+10,8
Государственный внешний долг , на 01.10.21г. 58,6 млрд.долл.США		+16,5

Положение России в мире

Россия интегрирована в мировую экономику и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Страна лидирует среди всех стран мира по количеству разведанных запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, второе - по редкоземельным минералам.

Российская Федерация унаследовала от СССР высокоразвитую энергетическую систему (электростанции и месторождения нефтегазового сектора, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), развитую тяжёлую и машиностроительную индустрию, самую передовую оборонную промышленность, сильнейший научный потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан.

Даже с учётом сложных климатических условий развиваются экспортные и транзитные возможности: построены и работают газопроводы «Турецкий поток» через Турцию в Европу и «Сила Сибири» в КНР, заполняется газом новый газопровод в Европу через Германию «Северный поток - 2», планируется газопровод «Сила Сибири – 2», интенсивно развивается Северный морской путь и система комплексов сжиженного природного газа. Это позволяет накапливать золотовалютные резервы и фонд национального благосостояния, даёт огромные возможности экономического развития страны.

В результате, сегодня Россия играет ведущую роль в мире, являясь одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН (наряду с Великобританией, Китаем, США и Францией) и имея второй в мире по мощности, после США, военный потенциал.

Коронавирусная пандемия и приостановка обслуживающего и производящего бизнеса во всем мире в первой половине 2020 года остановили спрос и потребовали срочных мер поддержки со стороны государств. Раздача денег населению в ведущих экономиках мира резко увеличила денежную массу при том, что из-за обвального падения спроса возник отложенный спрос. Эти события и восстановление спроса к концу 2020 года в результате появления вакцин и спада пандемии вызвали дисбалансы в отраслях. С целью обеспечения устойчивости и рентабельности производители повышают цены продукции, что ведет к массовому росту цен на энергию, сырье и все другие товары и услуги.

В настоящее время мировая экономика восстанавливается, прогнозируется рост ВВП за 2021 год: США +7,0%, КНР - +8,1%, Германия - +3,6%, Великобритания - +7,0%, Япония - +2,8%. Растёт спрос на энергию, нефть, газ, сталь, алюминий, медь и другое сырье, растут биржевые индексы и курсы акций котирующихся на мировом рынке компаний. Вместе с тем, это происходит на фоне значительной инфляции и обесценивания денег.

Выводы и перспективы российской экономики

Россия – богатая, влиятельная и самодостаточная страна с огромной территорией, высокообразованным населением, значительными природными и энергетическими ресурсами, передовой наукой и мощной обороной.

Основные макроэкономические показатели России в период 2000 - 2020 годы были положительные, среднегодовой прирост ВВП составил +3,7%, а если исключить два мировых кризиса 2009 и 2020 гг., ежегодный прирост составил +4,6%.

Учитывая политическую и финансовую стабильность, низкий государственный внешний долг (около 4% ВВП), значительные золотовалютные резервы, ресурсные возможности и тенденцию улучшения макроэкономических показателей, политическую и социально-экономическую обстановку в стране можно считать нормальной, располагающей к дальнейшему устойчивому экономическому росту. В этих условиях вероятен рост ВВП России в 2021 году до 5 процентов.

Следуя национальной цели "Комфортная и безопасная среда для жизни", Правительство РФ планирует улучшение жилищных условий не менее 5 млн семей ежегодно и увеличение объёма жилищного строительства до 120 млн кв. метров в год, улучшение качества городской среды, существенное улучшение качества дорожной сети.

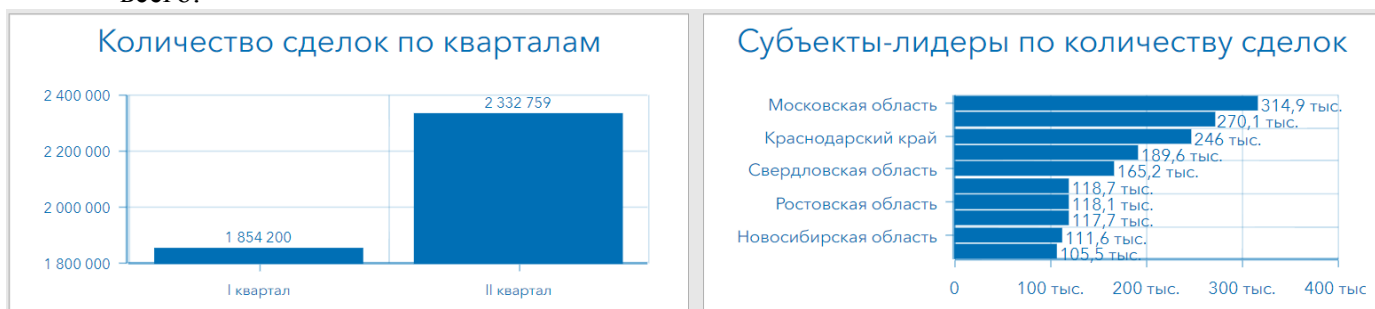
Таким образом, можно констатировать, что **Россия – одна из самых влиятельных и политически стабильных стран с богатейшими ресурсами и поступательным развитием рыночной экономики, интегрированной в мировую систему. Это обеспечивает рост финансовых возможностей потенциальных покупателей (населения и бизнеса) на рынке недвижимости. Российский рынок недвижимости динамично развивается, наблюдается рост спроса и рост объёмов сделок.**

Ситуация и перспективы рынка недвижимости

Ухудшение состояния экономики и падение доходов в начале 2020 года повлекло некоторую коррекцию цен и снижение спроса на недвижимость. Но после принятия государством мер поддержки населения и бизнеса, поддержки жилищных программ спрос восстановился и с осени 2020 года стал расти значительно. Это позволило спасти от массового банкротства строительный сектор экономики: строительные компании, а также предприятия по производству и реализации стройматериалов и комплектующих, другие организации, предоставляющие транспорт, строительные машины и оборудование, инфраструктуру рынка недвижимости. В конце 2020 года, в 2021 году отмечен рост практически всех показателей рынка.

По данным Росреестра за шесть месяцев 2021 года:

- всего:



- ипотечных сделок зарегистрировано 1,8 млн. (+41,5% г/г). Больше всего ипотек зарегистрировано в Московской области (157 тыс.), Москве (122 тыс.), Краснодарском крае (108,4 тыс.), Санкт-Петербурге (93,4 тыс.) и Республике Татарстан (58,2 тыс.).

- договоров долевого участия зарегистрировано 422,5 тыс. (+51% г/г). Самыми активными регионами стали Москва (68,3 тыс.), Московская область (60,6 тыс.), Санкт-Петербург (37,8 тыс.) и Краснодарский край (23,8 тыс.).

- на вторичном рынке зарегистрировано 1,9 млн. сделок (+35,7% г/г). Здесь сделки чаще всего заключали в Краснодарском крае (113,8 тыс.), Московской области (97,3 тыс.), Москве (79,8 тыс.) и Свердловской области (73,0 тыс.).

Тенденции на рынке недвижимости

1. Огромные ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, гарантирующее национальную безопасность, защиту собственности, комплексное развитие территорий с помощью федеральных программ, стабильность и умеренные налоги на бизнес, неизбежно ведут к росту экономики, привлекают новые инвестиции и ведут к росту доходов и росту спроса на всех рынках. Поэтому сегодня российский рынок недвижимости динамично развивается, растёт спрос, растут объёмы сделок.

2. Жильё, склады, недвижимость сферы услуг и торговли, производственные цеха, коммунальные и другие вспомогательные здания, а также инженерная инфраструктура и транспортные коммуникации будут нужны человеку всегда, независимо от эпидемий и международных конфликтов. При этом требования к качеству, нормам площади и функциональным свойствам зданий постоянно повышаются. Растет спрос на новые и в хорошем состоянии здания и помещения. Реконструируются действующие недвижимые объекты. По мере становления экономики нового уклада и с учётом последствий пандемии ещё более востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и

индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

3. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран показала большие перспективы развития внутреннего туризма и индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, что влечёт развитие отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов и пр.).

4. В 2020 году в условиях тенденции к высокой девальвации рубля, и особенно, после весенней волны пандемии, спрос и цены на недвижимость начали расти, что было оправдано:

- отложенным в весенний период спросом,
- снижением объёмов строительства и производства стройматериалов,
- необходимостью сохранения накопленных денежных средств и защиты их от обесценивания,
- предоставленной государством возможностью воспользоваться новыми льготами по ипотеке.

Это оказало настолько сильное влияние на рынок недвижимости (и других дорогостоящих товаров), что с осени цены не только стабилизировались, но и начали бурно расти. Вместе с тем, этот рост не был обоснован экономически (стабильным ростом экономики и доходов), а обусловлен опасением покупателей ещё более высоких цен в будущем. Люди, учитывая уверенно ползущую в течение последних нескольких лет девальвацию рубля, берут кредиты, оформляют ипотеку, невзирая при этом на отсутствие роста доходов и неопределённость последствий пандемии для экономики. Необоснованно высокие цены недвижимости и установившийся тренд дальнейшего их роста могут привести, с одной стороны, к закредитованности и массовой неплатёжеспособности заёмщиков, с другой – к необеспеченному кредитованию, банковской неустойчивости.

С целью сдерживания инфляции Банк России повысил ключевую ставку до 7,5%, объясняя это: *«...устойчивый рост внутреннего спроса опережает возможности расширения производства по широкому кругу отраслей. На этом фоне предприятиям легче переносить в цены возросшие издержки, в том числе связанные с ростом на мировых товарных рынках. Инфляционные ожидания населения уже более полугода находятся вблизи максимальных значений за последние четыре года. Ценовые ожидания предприятий остаются вблизи многолетних максимумов».*

5. Раздача денег населению и бизнесу в связи с коронавирусной пандемией во всех странах в 2020 году, восстановление мировой экономики в 2021 году влекут за собой увеличение денежной массы, девальвацию, инфляцию и восстановление спроса на энергию, сырьё и все другие товары, что обуславливает неминуемый рост цен на всех рынках.

6. Следовательно, к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся средства смело можно инвестировать в ликвидную недвижимость в перспективной, плотной городской застройке (земельные участки, одно- и двухкомнатные квартиры («первичку» и качественную «вторичку»), индивидуальные дома со всей инфраструктурой, коммерческую недвижимость небольших площадей, учитывая, что ключевой фактор перспективности и ликвидности недвижимости - местоположение), а кредиты, включая ипотечные, могут позволить себе только покупатели с высокими и стабильными доходами, гарантирующими их возвратность.

Сегодня рынок насыщен предложениями, чтобы покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, сохранения накоплений, укрепления и расширения перспективного бизнеса.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России
2. <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-09-2021.pdf>,
<https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801>,
3. http://www.cbr.ru/banking_sector/statistics/,
4. https://cbr.ru/press/pr/?file=10092021_133000Key.htm,
5. <https://ru.investing.com/commodities/real-time-futures>.

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 08.11.2021 года.

Анализ может быть использован подписчиками как частично от имени подписчиков, так и полностью со ссылкой на СтатРиелт.

Если Вы обнаружили ошибки в тексте, просим сообщить на почту: statrielt@bk.ru.

13.1 Обзор общеэкономической ситуации в регионе³

- Оборот организаций в январе-сентябре 2021 года увеличился на 38,5% к соответствующему периоду 2020 года и составил 13 369,4 млрд руб.
- Индекс промышленного производства (ИПП) в январе-сентябре 2021 года составил 107,3% к январю-сентябрю 2020 года, в том числе в обрабатывающих производствах – 106,0%.
- Объем отгруженной продукции в обрабатывающих производствах составил 1 997,7 млрд руб. (125,1% к январю-сентябрю 2020 года).
- Объем выполненных работ по виду деятельности «Строительство» в январе-сентябре 2021 года составил 307,6 млрд руб., что в сопоставимых ценах на 10,8% меньше, чем в январе-сентябре 2020 года.
- С начала года в Санкт-Петербурге введено в действие 2 555,2 тыс. кв. м жилья или 204,9% к январю-сентябрю 2020 года.
- Оборот розничной торговли за январь-сентябрь 2021 года составил 1 348,3 млрд руб. или 117,0% к соответствующему периоду 2020 года. Объем платных услуг населению за январь-сентябрь 2021 года составил 447,0 млрд руб. или 123,1% к январю-сентябрю прошлого года.
- Индекс потребительских цен в сентябре 2021 года составил 105,2% к декабрю прошлого года, что выше, чем в сентябре 2020 года (102,7% к декабрю 2019 года).
- За январь-сентябрь 2021 года в бюджет Санкт-Петербурга поступили доходы в сумме 571,2 млрд руб. Годовой уточненный план по доходам исполнен на 85,7%. Темп роста налоговых и неналоговых доходов бюджета составил 127,3%.
- Внешнеторговый оборот Санкт-Петербурга за январь-август 2021 года составил 36,4 млрд долларов США. По сравнению с соответствующим периодом 2020 года товарооборот увеличился на 35,9%.
- По предварительной оценке, численность постоянного населения Санкт-Петербурга на 1 сентября 2021 года составила 5 370,2 тыс. человек и с начала 2021 года уменьшилась на 14,1 тыс. человек.
- В январе-августе 2021 года в Санкт-Петербурге родилось 35,5 тыс. детей, что на 1 012 человек меньше значения соответствующего периода 2020 года.

13.2 Основные тенденции рынка недвижимости в Санкт-Петербурге⁴

Изменения цен на квартиры в районах Санкт-Петербурга 23.11.2021

³https://cedipt.gov.spb.ru/media/uploads/userfiles/2021/11/02/%D0%A1%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BA%D0%B0_%D0%A7%D0%9F_%D1%8F%D0%BD%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%8C-%D1%81%D0%B5%D0%BD%D1%82%D1%8F%D0%B1%D1%80%D1%8C_2021_%D0%B3%D0%BE%D0%B4%D0%B0.pdf

⁴ <https://www.emls.ru/stat/index/?module=base-stat-index&a=region>

Данный индикатор показывает текущий средний уровень цен предложения на вторичном рынке и рынке строящегося жилья по административным районам Санкт-Петербурга.

Подробную динамику цен в районах города Вы увидите, кликнув на название района

Вторичный рынок жилья

Район:	Индекс (руб. / кв. м)	Изменение за неделю:
<u>Адмиралтейский</u>	221430.94	0.37
<u>Василеостровский</u>	227773.87	-0.36%
<u>Выборгский</u>	180330.75	-0.12%
<u>Калининский</u>	192250.28	0.84
<u>Кировский</u>	176520.27	-0.03%
<u>Красногвардейский</u>	180990.66	2.75
<u>Красносельский</u>	173505.24	0.66
<u>Московский</u>	212893.61	0.44
<u>Невский</u>	185822.21	0.74
<u>Петроградский</u>	340140.73	2.16
<u>Приморский</u>	204471.48	-0
<u>Фрунзенский</u>	190531.77	-0.03%
<u>Центральный</u>	263867.04	-0.29%

Первичный рынок жилья

Район:	Индекс (руб. / кв. м)	Изменение за неделю:
<u>Адмиралтейский</u>	259099.54	-0.23%
<u>Василеостровский</u>	221177.54	1.19
<u>Выборгский</u>	188481.43	2.97
<u>Калининский</u>	226141.58	17.38
<u>Кировский</u>	250288.19	1.21
<u>Красногвардейский</u>	186017.03	0.34
<u>Красносельский</u>	184062.82	5.75
<u>Московский</u>	224637.72	2.76
<u>Невский</u>	187983.82	4.11
<u>Петроградский</u>	416877.61	-3.12%
<u>Приморский</u>	204837.54	-1.31%
<u>Фрунзенский</u>	228645.87	8.84
<u>Центральный</u>	352544.36	2.15

13.3 Классификация объектов жилой недвижимости

Согласно информации справочника оценщика недвижимости-2018 «Квартиры» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л.А. издательство Нижний Новгород 2018г., квартиры можно классифицировать по следующим характеристикам:

Старый фонд. Дома дореволюционной постройки и дома, построенные в период с начала до середины 50-х годов XX века;

Массовое жильё советской постройки. Дома, построенные с середины 50-х годов XX века вплоть до 90-х годов XX века;

Массовое современное жильё. Дома эконом - и комфорт - класса, построенные после 90-х годов XX века;

Жильё повышенной комфортности.

Современное жильё бизнес - класса и элитные жилые дома.

Выводы: Оцениваемые объекты недвижимости относятся к категории старого фонда.

13.4 Характеристика степени активности рынка

Многие характеристики рынка зависят от активности рынка объектов недвижимости. Поэтому в справочнике разделены характеристики, относящиеся к активному и неактивному рынкам. При этом учитывалась следующая трактовка этих понятий.

Активный рынок Под активным понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренцией и достаточно большим объемом совершаемых сделок. Активный рынок включает ликвидные объекты, характеризующиеся большим спросом, прежде всего, объекты жилой, офисной и торговой недвижимости, расположенные в больших городах, объекты производственной и складской недвижимости, находящиеся в крупных промышленных центрах, земельные участки в зонах отдыха и другие объекты, пользующиеся большим спросом.

Неактивный рынок Под неактивным понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом, прежде всего, коммерческие объекты, находящиеся в отдаленных районах и небольших населенных пунктах. Сюда могут быть отнесены, также крупнейшие и дорогостоящие имущественные комплексы, а также объекты недвижимости, характеризующиеся крайне ограниченным количеством потенциальных покупателей.

Исходя из приведенных критериев, рынок жилой недвижимости в г. Санкт-Петербурге можно отнести к активному рынку.

Обзор рынка жилой недвижимости в Санкт-Петербурге

№	Источник информации	Дата публикации	Общая площадь/Жилая/Кухня, кв.м.	Общая площадь, кв.м.	Год постройки и жилого дома	Этаж расположения	Материал стен	Адрес	Описание	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость, руб./кв.м.
1	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kvartiry/6-k_kvartira_164_m_26_et._2170339564	10 ноября в 20:05	Общая площадь: 164 м ² Площадь кухни: 11 м ² Жилая площадь: 112.2 м ²	164	Тип дома: кирпичный Год постройки: 1883	2/6	Кирпичные	Санкт-Петербург, Кронверкская ул., 1	<p>Жемчужина Петроградского района - Александровский парк. Напротив этого парка и расположился наш апарт-отель, полностью готовый к заселению гостей. При необходимости предоставим местную управляющую компанию, Вам останется только получать доход и радоваться жизни!</p> <p>В пешей доступности 5 станций метро: м.Горьковская, м.Спортивная, м.Петроградская, м.Чкаловская, м.Невский проспект. Для Ваших гостей - величие Петропавловской крепости - 10 минут пешком, Марсово поле - 15 минут пешком, легендарный Петербургский зоопарк для гостей с детьми - 10 минут пешком, Невский проспект и Летний Сад - 25 минут пешком, Дворцовая площадь, музей Эрмитаж - 25 минут пешком, Васильевский остров с его достопримечательностями- 30 минут пешком.</p> <p>Гостям удобно возвращаться с ночных прогулок, ведь Кронверкский проспект прекрасно освещен и абсолютно безопасен! Это действительно уникальное местоположение!</p> <p>Изюминка отеля - окна номеров выходят на киностудию "Ленфильм"! Каждый номер (всего шесть номеров) с индивидуальным дизайном. оборудована отдельная комфортная кухня-гостиная. В каждом номере - удобства (душ, санузел). Есть хозблок для общего пользования. Потолки - 3.4 метра, электричество 30 кВт. В отель 2 входа. Дом прошел капитальный ремонт. Гарантированная доходность - от 2.5 млн в год. О просмотре договариваться заранее. Поможем с одобрением ипотеки!</p>	35 000 000	213 415

2	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kvartiry/6-k_kvartira_945m_22_et._2261406449	22 ноября в 00:15	Общая площадь: 94.5 м ² Площадь кухни: 11.3 м ² Жилая площадь: 57.8 м ²	94,5	Тип дома: кирпичный Год постройки: 1914	2/2	Кирпичные	Санкт-Петербург, ул. Куйбышева, 14	Замечательная квартира в хорошем месте, в самом центре Санкт-Петербурга, со всей инфраструктурой (магазины, детские садики, школы, поликлиники), близостью к метро Горьковская, паркам, Петропавловской крепости, мечети и многое многое многое! Окна во двор. Транспортная доступность. Квартира в удовлетворительном состоянии. Дом построен в 1914 году, хорошо обслужен. Металлические перекрытия. С парковкой нормально. Парадная в идеальном состоянии, стеклопакеты домофон. Хорошие соседи. В некоторых комнатах сделан косметический ремонт, пластиковые окна. Входная металлическая дверь. Комнаты изолированные. Душевая - отделка виниловыми панелями. Отдельный туалет. В собственности более 5 лет. Коммунальная квартира. Пять совершеннолетних собственников.. Без обременений! Документы готовы! Подходит под любой вид сделки! Прямая продажа! Подходит для жилого проживания, под отель, под перепланировку под студии и под коммерцию. Под квартирой, на 1 этаже коммерческое помещение (офис), над квартирой - сухой и закрытый чердак. Крыша не течет.	14 999 999	158 730
3	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kvartiry/9-k_kvartira_1931_m_27_et._2265299814	19 ноября в 17:23	Общая площадь: 193.1 м ² Площадь кухни: 20.5 м ² Жилая площадь: 113.5 м ²	193,1	Тип дома: кирпичный	2/7	Кирпичные	Санкт-Петербург, Зверинская ул., 2/5	Уважаемый покупатель. Для Вас в продаже эксклюзивная гостиница расположена в историческом месте Петроградского района вблизи Петропавловской крепости. Гостиница позволила разместить 10 комфортабельных номеров. Каждый из которых может похвастаться, всей необходимой мебелью и оборудованием. Душевые с санузлом, качественная вентиляция и шумоизоляция. Для удобства постояльцев оборудована просторная кухня, и комната для администратора. Все помещение находится под видеонаблюдением и охраной. Бизнес-процессы настроены на беспрерывное размещение гостей. Бизнес продается в собственность. В стоимость входят помещение, все необходимое оборудование и	39 990 000	207 095

									сам бизнес с настроенными каналами продаж и базой клиентов. Отель радуется постояльцев своим уютом и гостеприимством. Пройдена Классификация, после которой Гостинице присвоено статус: 3 звезды. За годы работы гостиница отлично зарекомендовала себя у клиентов. Имеет высокий рейтинг на "Букинге". Посетителей привлекают хорошая транспортная развязка и близость отеля ко множеству достопримечательностей. Планировка квартиры официально согласованна и узаконена. Встречному агенту гарантированное вознаграждение. Оперативные показы. Приглашаем к комфортной и быстрой сделке.		
4	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kvartiry/5-k_kvartira_105_m_2_5_et_2200409921	5 ноября в 14:43	Общая площадь: 105 м ² Площадь кухни: 10.2 м ² Жилая площадь: 70.4 м ²	105	1912	2/5	Кирпичные	Санкт-Петербург г, ул. Яблочкова, 3	d=1774847 Сейчас самое время для покупки квартиры в центре достопримечательностей Петербурга на тихой петроградской улочке недалеко от парка Тучков Буян, открытия которого с нетерпением ждут петербуржцы. Выгодное инвестиционное приобретение: удачная планировка для семейной жизни или организации хостела, мини-отеля с любой формой аренды, цена 151 т.р. за кв.м, 2 этаж, под квартирой коммерческое помещение. 5 комнат, 2 входа в квартиру, (отдельный из двора), отдельный санузел, высокие потолки, косметический ремонт. В настоящее время успешно сдается. Дом замечательно расположен на тихой улице: в 10 минутах ходьбы через Князь-Владимирский и Успенский скверы от ст. метро Спортивная. Рядом с вами СК Юбилейный, стадион Петровский, Котельная В.Цоя "Камчатка", набережная Малой Невы, Биржевой мост на Стрелку Васильевского острова, а в сторону ст. метро Горьковская 10 минут до Ленинградского зоопарка, Александровского парка, Мюзик-холла, театра Балтийский дом, Планетария, Петропавловской крепости. Рядом сильнейшая классическая гимназия 610 с	15 890 000	151 333

									углубленным изучением языков (в том числе греческий и латынь), где детей учат быть эрудированными, образованными, культурными, трудолюбивыми и свободными людьми. Недалеко ВМА им. Можайского. 3 взрослых собственника, более 5 лет в собственности. Примем любую форму оплаты. Покупателю будет оказана помощь агентом продавца, при необходимости. Звоните, показы по договоренности.		
5	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kvartiry/4-k_kvartira_88m_37et_2217665183	11 ноября в 05:39	Общая площадь: 88 м ² Площадь кухни: 12 м ² Жилая площадь: 65 м ²	88	Тип дома: кирпичный Год постройки: 1909	3/7	Кирпичные	Санкт-Петербург г, ул. Куйбышева, 21	Продаём 4 кв со всеми удобствами, полностью меблирована ,квартира идеально подойдёт под хостел, мини гостиницу, а так же большую семью, документы готовы, 1 собственник, хорошее вложение ваших денежных средств, прямая продажа, только за наличный расчёт. Всё подробности по телефону. Также рассмотрим выгодные предложения по обмену различной недвижимости, в особенности интересует близость к черному морю... С доплатой, при взаимовыгодном решении возможен небольшой торг.	15 500 000	176 136
6	https://spb.cian.ru/sale/flat/267250015/	25.11.2021	75 м ² Общая 61 м ² Жилая	75	Год постройки 1916 Строительная серия Индивидуальный проект Тип дома Кирпичный	1/6	Кирпичные	Санкт-Петербург г, р-н Петроградский, Посадский, Большая Посадская ул., 9/5	Продаётся квартира в центре Петроградки, пешком несколько станций метро, квартира использовалась как офис, а потом как отель, в парадной ещё есть несколько отелей, соседи никогда не реагируют на наличие такого соседства, удобно тихо. Всё окна во двор, на окнах решётки, Прямая продажа, показы по договорённости.	14 000 000	186 667
7	https://spb.cian.ru/sale/flat/258092661/	02.06.2021	164 м ² Общая 112,2 м ² Жилая	164	1883	2/6	Кирпичные	Санкт-Петербург г, р-н Петроградский, Кронверк	Жемчужина Петроградского района - Александровский парк. Напротив этого парка и расположился наш апарт-отель, полностью готовый к заселению гостей. При необходимости предоставим местную управляющую компанию, Вам останется только	35 000 000	213 415

								ское, Кронверк ская ул., 1	получать доход и радоваться жизни! В пешей доступности 5 станций метро: м.Горьковская, м.Спортивная, м.Петроградская, м.Чкаловская, м.Невский проспект. Для Ваших гостей - величие Петропавловской крепости - 10 минут пешком, Марсово поле - 15 минут пешком, легендарный Петербургский зоопарк для гостей с детьми - 10 минут пешком, Невский проспект и Летний Сад - 25 минут пешком, Дворцовая площадь, музей Эрмитаж - 25 минут пешком, Васильевский остров с его достопримечательностями- 30 минут пешком. Гостям удобно возвращаться с ночных прогулок, ведь Кронверкский проспект прекрасно освещен и абсолютно безопасен! Это действительно уникальное местоположение! Изюминка отеля - окна номеров выходят на киностудию "Ленфильм"! Каждый номер (всего шесть номеров) с индивидуальным дизайном. оборудована отдельная комфортная кухня-гостиная. В каждом номере - удобства (душ, санузел). Есть хозблок для общего пользования. Потолки - 3.4 метра, электричество 30 кВт. В отель 2 входа. Дом прошел капитальный ремонт. Гарантированная доходность - от 2.5 млн в год.		
8	https://spb.cian.ru/sale/flat/263093976/	30.08.2021	188,9 м ² Общая 126,7 м ² Жилая 28,5 м ² Кухня	188,9	1910	2/6	Кирпичные	Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Введенский, Зверинская ул., 32	Арт. 6229943 Продаётся 8 комнатная коммунальная квартира. Квартира идеально подходит для организации мини-отеля или хостела, так как под ней расположен действующий отель. В историческом центре, в пешей доступности до метро и всех достопримечательностей, в то же время, тихий уютный двор, свободная парковка всегда доступна. Общая площадь 188.9 кв.м площадь комнат 12.4+12.9+13.0+32.5+15.2+15.2+12.7+12.8 кв.м. Балкона нет. Планировка изолированная. Квартира расположена на 2 этаже 6 этажного кирпичного дома, здание построено в 1910 году. Сделан косметический ремонт. Горячая вода-газовая колонка. Парадная отремонтирована,	25 550 000	135 257

									лифт.		
9	https://spb.cian.ru/sale/flat/267225166/	25.11.2021	190 м ² Общая 150 м ² Жилая 20 м ² Кухня	190	1898	2/6	Кирпичные	Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Петровский, просп. Большой Петроградской стороны, 4	Предлагается к продаже готовый бизнес - отель на 10 номеров. Отель расположен на одной из главных улиц Петроградской стороны. . Отель функционирует, хорошая заполняемость, хорошие рейтинги в поисковых системах. Парадный вход с проспекта, красивая лестница. Первый этаж в нежилом фонде.	37 000 000	194 737
10	https://spb.cian.ru/sale/flat/267171095/	24.11.2021	125,6 м ² Общая 80,2 м ² Жилая 14 м ² Кухня	125,6	1911	2/4	Кирпичные	Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Введенский, просп. Добролюбова, 7/2	ПРЯМАЯ ПРОДАЖА. Парадный вход . Дополнительный вход с ул. Провиантская . Сохранена лепнина. квартира идеально подходит под отель. Есть отличное предложение для инвесторов. Рядом Нева, Петропавловка, Князь-Владимирский собор.	18 000 000	143 312
11	https://spb.cian.ru/sale/flat/266762629/	15.11.2021	200 м ² Общая 100 м ² Жилая 20 м ² Кухня	200	1901	3/5	Кирпичные	Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Введенский, просп. Большой Петроградской стороны, 13/4	Продаётся супер видовая квартира! В квартире сделано 5 квартир студий, ранее отель, к продаже предлагается как вся квартира , так и по отдельности! Все вопросы обсуждаем по телефону, в данный момент идёт согласование, на разделение по квартирам!	35 590 000	177 950
12	https://spb.cian.ru/sale/flat/259486756/	25.06.2021	78,93 м ² Общая 24,5 м ² Жилая	78,93	1903	4/5	Кирпичные	Санкт-Петербург, р-н Петроградский	Арт. 48612068 Продается евротрешка с эркером в Петроградском районе, в элитном комплексе "6 3". Наше агентство является генеральным брокером проекта. Позвоните и мы с	29 993 400	380 000

		36,4 м ² Кухня				дский, Введенск ий, ул. Блохина, 6/3	<p>удовольствием устроим вам экскурсию на объект и познакомим вас ближе с этим уникальным домом! Квартира: - Общая площадь 78,93 кв. м - Кухня-гостиная 36 кв.м. Это пространство очень светлое, 5 окон! Изюминкой кухни-гостиной является эркер с тремя окнами, где можно организовать, например, зону отдыха или кабинет. - За кухней находится мастер-спальня 13 кв. м с хозяйским санузлом и небольшим холлом под гардеробную. Окно мастер-спальни выходит на улицу Блохина. - По другую сторону кухни-гостиной расположена еще одна спальня 11 кв. м. Она может стать уютной детской. Ее окна выходят на Провиантскую улицу. Рядом с детской есть второй санузел. - В прихожей предусмотрена ниша под встроенный гардероб. Это позволит освободить комнаты от массивных шкафов. - Квартира передается с предчистовой отделкой (white box). Возможен вариант приобретения квартиры с полной отделкой и мебелью. Кроме того, это шикарный вариант для инвестиций. Вы можете жить здесь сами или сдавать квартиру в аренду надежному отельному оператору, получая пассивный доход. О комплексе: ЖК "6 3" -это современная экосистема, сочетающая личное пространство резидента и комплексный отельный сервис. Исторический дом в самом сердце Петербурга, после реставрации которого на площади 12 500 кв.м. появятся 4-звездочный бутик-отель на 86 номеров и всего 124 квартиры с отельным обслуживанием 24/7, доступным резидентам. - Премиальная локация - Отельный сервис для резидентов - Стабильный пассивный доход от сдачи в аренду надежному отельному оператору - Монументальность исторического здания - Полностью замененные инженерные системы - Высокий уровень безопасности - Уникальный закрытый двор с арт объектами - Два авторских ресторана на 1 этаже и скай-бар на крыше</p>	
--	--	------------------------------	--	--	--	--	---	--

1 3	https://spb.cian.ru/sale/flat/267187076/	24.11. 2021	218 м ² Общая 23,3 м ² Кухня 2 из 7 Этаж	218	1909	2/7	Кирпичные	Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Введенский, Кронверкский просп., 65	У Петропавловской крепости напротив Александровского парка предлагается к продаже готовый бизнес - отель на 10 полностью оборудованных номеров. Парадный, красивый вход, отличные видовые характеристики на парк. В каждом номере оборудован сан. узел, действующая планировка согласована и узаконена, на первом этаже нежилой фонд.	39 000 000	178 899
1 4	https://spb.cian.ru/sale/flat/264697969/	30.09. 2021	100 м ² Общая 67 м ² Жилая 12 м ² Кухня	100	1893	4/4	Кирпичные	Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Петровский, просп. Большой Петроградской стороны, 54	Продаётся классическая петербургская квартира. Дом расположен в центре города на Петроградской стороне. Дом постройки 1893года, внеоренессансной стилистике, в 1968 был капитальный ремонт, но родная лестница сохранились, вход в парадную с Большого проспекта. Квартира в хорошем состоянии. Этаж: 4 /последний/, протечек нет, количество комнат 3. Общая площадь: 99,6 м, Жилая площадь 67.5 м, площадь комнат : 27.0, 21.1, 19.4 Пол-паркет. Площадь кухни 12.2м. Высота потолков 3.4метра. Санузел раздельный, площадь ванной комнаты 5м, туалета 4метра квадратных. В квартире установлены деревянные стеклопакеты. Есть система кондиционирования воздуха. Окна выходят на юго-восток, на отель Введенский. В доме всё в отличном состоянии. В парадной всего 9 квартир. Соседи доброжелательные и приветливые. Рядом кафе, рестораны, магазины, кинотеатр. Квартира без обременений. Продажа без посредников, один собственник. Возможен торг.	18 500 000	185 000
1 5	https://spb.cian.ru/sale/flat/263424927/	04.09. 2021	78 м ² Общая 55 м ² Жилая 8 м ² Кухня	78	1915	1/5	Кирпичные	Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Аптекарский	Свободное помещение в центре Петроградской Стороны! Бельэтаж этаж исторического здания 1915 года, построенного в стиле Неоклассицизм. Тихий центр. Свежий качественный евроремонт, новые коммуникации. Просторные и светлые комнаты-кабинеты 28м ² +16м ² +11м ² , кухня 8 м ² , два	13 990 000	179 359

						остров, просп. Большой Петрогра дской стороны, 102	санузла, высокие потолки. Парковка в закрытом дворе. Может быть использовано как для проживания, так и для самых разнообразных коммерческих целей: офис, учебный или медицинский центр, мини-отель, хостел. Всего две квартиры в парадной! Возможен перевод в нежилой фонд! До метро Петроградская - 3 минут пешком! Прямая продажа!		
Среднее значение диапазона стоимости цен на квартиры, руб. кв. м.									192 087
Минимальное значение диапазона стоимости цен на квартиры, руб. кв. м.									135 257
Максимальное значение диапазона стоимости цен на квартиры, руб. кв. м.									380 000

13.5 Ценообразующие факторы объектов недвижимости

Факторы, влияющие на стоимость объектов недвижимости:

- Передаваемые права на объект оценки. На стоимость влияет отягощение прав залогом, арендой либо другими обязательствами, относимыми к недвижимости;
- Назначение зданий, помещений. Нежилые здания или помещения по назначению подразделяются на производственно-складского, торгово-офисного назначения. Объекты торгово-офисного назначения имеют более высокую цену, чем здания производственно-складского назначения. А так же в зависимости от типа площади цена объекта может варьироваться в зависимости является ли объект отдельно стоящим зданием, либо встроенным помещением.
- Условия финансирования. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые в свою очередь влияют на стоимость объектов;
- Условия продажи. На стоимость влияют нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем. Продажа может произойти по цене ниже рыночной, если объект реализуется в срочном порядке или между участниками существует деловая и финансовая договоренность и пр. С другой стороны, цена может быть выше рыночной, если, например, для покупателя будет существенно увеличение стоимости его общей собственности или приобретаемая собственность для него имеет особый престиж;
- Фактор времени продажи. Данный фактор учитывает уровень устойчивости местного рынка к стоимостным колебаниям, вызванным общим ростом (падением) цен на недвижимость, инфляцией, сезонным характером и пр.;
- Местоположение и окружение. Местоположение объектов коммерческой недвижимости оказывает существенное влияние на стоимость объекта.

Проведенное исследование рынка объектов недвижимости под жилое использование в Санкт-Петербурге позволило выявить следующие ценообразующие факторы:

Фактор стоимости	Веса ценообразующих факторов в стоимости земли. Диапазоны корректировок.	Источники информации
Корректировка на общую площадь	<p>S_o – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.</p> <p>S_a – общая площадь аналогичной по остальным параметрам квартиры, ед.</p> <p>Исследование рынка квартир за истекший квартал показало, что зависимость рыночной стоимости единицы площади квартиры от общей площади квартиры выражается степенной функцией: $C = b * S^n$</p> <p>C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. квартиры, ден.ед./кв.м., S – общая площадь квартиры, кв.м., b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка, n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади квартиры. В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади квартиры снижается. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов. Аналогичные квартиры не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это квартиры разных сегментов рынка. Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади ($R^2=0,677$) выявило коэффициент торможения $n = -0,11$. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид: $K_s = (S_o/S_a)^{-0,11}$</p>	<p>https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/231-korrektirovki-kvartir-opublikovano-15-10-2021-g/2573-na-obshchuyuploshchad-kvartiry-korrektirovki-na-01-10-2021-goda</p>
Корректировка	Итоги расчетов СтатРиелт на основе рыночных данных за истекший	https://statrielt.ru/statistika-

на состояние	квартал					rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/231-korrektirovki-kvartir-opublikovano-15-10-2021-g/2565-na-iznos-remont-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-kvartiry-korrektirovki-na-01-10-2021-goda			
	Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение				
	Отличное или очень хорошее	Новые или почти новые отделки (ремонт), коммуникации и оборудование (без внешних признаков износа)			1,00				
	Хорошее	Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внутренней отделки (отдельные незначительные потертости)	0,93	0,99	0,96				
	Удовлетворительное	Без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие (волосяные) локальные трещины), с видимым износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки (деформация, износ краски)	0,82	0,93	0,89				
	Условно-удовлетворительное	С незначительными изменениями несущих конструкций (трещины в швах), с существенным износом стен (частичное отслоение штукатурки), значительным износом оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки.	0,78	0,88	0,84				
Неудовлетворительное	Для продолжения эксплуатации необходим ремонт внутренней отделки и инженерных систем (коммуникаций, оборудования)	0,67	0,82	0,76					
Корректировка на торг	На основании on-line-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей портала Statirelt, проведенного за истекший квартал:					https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/231-korrektirovki-kvartir-opublikovano-15-10-2021-g/2582-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-10-2021			
	№	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	0,94	0,97	0,96	0,9	0,96	0,9		

		площадью до 70 кв.м.				7		5	
	2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94	
	3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,91	0,96	0,94	0,95	0,93	0,92	
	4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,89	0,96	0,93	0,94	0,92	0,91	
	5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,95	0,98	0,97	0,98	0,97	0,96	
	6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94	
	7	Парковочное место, машино-место	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94	
Корректировка на общую площадь	<p>So – общая площадь оцениваемой квартиры, ед. Sa – общая площадь аналогичной по остальным параметрам квартиры, ед. Исследование рынка квартир за истекший квартал показало, что зависимость рыночной стоимости единицы площади квартиры от общей площади квартиры выражается степенной функцией: $C = b \cdot S^n$ C– цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. квартиры, ден.ед./кв.м., S– общая площадь квартиры, кв.м., b– коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка, n– «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади квартиры. В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади квартиры снижается. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов. Аналогичные квартиры не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это квартиры разных сегментов рынка. Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади ($R^2=0,677$) выявило коэффициент торможения $n = -0,11$. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид: $K_s = (S_o/S_a)^{-0,11}$</p>								
Корректировка на этаж расположения	<p>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,</p>								
	<p>https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/231-korrektirovki-kvartir-opublikovano-15-10-2021-g/2573-na-obschchuyuploshchad-kvartiry-korrektirovki-na-01-10-2021-goda</p> <p>https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/231-korrektirovki-kvartir-opublikovano-15-10-2021-g/2577-na-etazh-raspolozheniya-kvartiry-v-</p>								

	<p>лоджия/балкон), отличающихся расположением на этаже многоквартирного дома.</p> <p>Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал</p> <table border="1" data-bbox="347 286 1118 1659"> <thead> <tr> <th data-bbox="347 286 391 436">№</th> <th data-bbox="391 286 826 436">Характеристика параметра</th> <th data-bbox="826 286 906 436">нижняя граница</th> <th data-bbox="906 286 1002 436">верхняя граница</th> <th data-bbox="1002 286 1118 436">Среднее значение</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="347 436 391 488"></td> <td data-bbox="391 436 826 488">на средних этажах:</td> <td data-bbox="826 436 906 488"></td> <td data-bbox="906 436 1002 488"></td> <td data-bbox="1002 436 1118 488"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="347 488 391 539">1</td> <td data-bbox="391 488 826 539">с 2* до 9 этажа (кроме верхнего) *</td> <td data-bbox="826 488 906 539"></td> <td data-bbox="906 488 1002 539"></td> <td data-bbox="1002 488 1118 539">1,00</td> </tr> <tr> <td data-bbox="347 539 391 591">2</td> <td data-bbox="391 539 826 591">с 9 до 14 этажа (кроме верхнего)**</td> <td data-bbox="826 539 906 591">0,94</td> <td data-bbox="906 539 1002 591">1,01</td> <td data-bbox="1002 539 1118 591">0,97</td> </tr> <tr> <td data-bbox="347 591 391 685">3</td> <td data-bbox="391 591 826 685">с 14 этажа и выше (кроме верхнего)***</td> <td data-bbox="826 591 906 685">0,92</td> <td data-bbox="906 591 1002 685">1,01</td> <td data-bbox="1002 591 1118 685">0,96</td> </tr> <tr> <td data-bbox="347 685 391 739"></td> <td data-bbox="391 685 826 739">на крайних этажах:</td> <td data-bbox="826 685 906 739"></td> <td data-bbox="906 685 1002 739"></td> <td data-bbox="1002 685 1118 739"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="347 739 391 1070">4</td> <td data-bbox="391 739 826 1070">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</td> <td data-bbox="826 739 906 1070">0,91</td> <td data-bbox="906 739 1002 1070">0,98</td> <td data-bbox="1002 739 1118 1070">0,94</td> </tr> <tr> <td data-bbox="347 1070 391 1368">5</td> <td data-bbox="391 1070 826 1368">на 1 этаже при наличии дефицита нежилых помещений в окружении, и если возможен перевод в нежилое помещение, и если из квартиры можно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком - с перспективой перевода в коммерческую недвижимость</td> <td data-bbox="826 1070 906 1368">0,98</td> <td data-bbox="906 1070 1002 1368">1,05</td> <td data-bbox="1002 1070 1118 1368">1,01</td> </tr> <tr> <td data-bbox="347 1368 391 1485">7</td> <td data-bbox="391 1368 826 1485">на верхнем этаже (в зависимости от наличия технического этажа, лифта)</td> <td data-bbox="826 1368 906 1485">0,93</td> <td data-bbox="906 1368 1002 1485">1,00</td> <td data-bbox="1002 1368 1118 1485">0,96</td> </tr> <tr> <td data-bbox="347 1485 391 1659">6</td> <td data-bbox="391 1485 826 1659">Среднерыночные затраты на переоборудование в нежилое помещение (при условии технической и юридической возможности), % от цены квартиры</td> <td data-bbox="826 1485 906 1659">3,6%</td> <td data-bbox="906 1485 1002 1659">11,1%</td> <td data-bbox="1002 1485 1118 1659">7,0%</td> </tr> </tbody> </table> <p data-bbox="347 1659 1137 1720">* - или с 3-го этажа – для зданий с первым этажом коммерческого назначения.</p> <p data-bbox="347 1720 1137 1877">** - в многоквартирных малоэтажных мелкосерийных домах (или построенных по авторским проектам) ощутимых отличий удельной стоимости аналогичных квартир, расположенных на разных этажах (кроме верхнего и нижнего), не выявлено. Корректировка на этаж - 1,0.</p> <p data-bbox="347 1877 1137 1966">- в высотных домах в плотной окружающей застройке высотными зданиями при повышении этажа расположения квартиры цена незначительно увеличиваться</p>	№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение		на средних этажах:				1	с 2* до 9 этажа (кроме верхнего) *			1,00	2	с 9 до 14 этажа (кроме верхнего)**	0,94	1,01	0,97	3	с 14 этажа и выше (кроме верхнего)***	0,92	1,01	0,96		на крайних этажах:				4	на 1-м этаже, если нет дефицита нежилых помещений в окружении, или невозможен перевод в нежилое помещение, или из квартиры невозможно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком, или на 2-м этаже здания с 1-м этажом коммерческого назначения	0,91	0,98	0,94	5	на 1 этаже при наличии дефицита нежилых помещений в окружении, и если возможен перевод в нежилое помещение, и если из квартиры можно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком - с перспективой перевода в коммерческую недвижимость	0,98	1,05	1,01	7	на верхнем этаже (в зависимости от наличия технического этажа, лифта)	0,93	1,00	0,96	6	Среднерыночные затраты на переоборудование в нежилое помещение (при условии технической и юридической возможности), % от цены квартиры	3,6%	11,1%	7,0%	<p>domakh-tipovoj-massovoj-zastrojki-korrektirovki-na-01-10-2021-goda</p>
№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение																																																
	на средних этажах:																																																			
1	с 2* до 9 этажа (кроме верхнего) *			1,00																																																
2	с 9 до 14 этажа (кроме верхнего)**	0,94	1,01	0,97																																																
3	с 14 этажа и выше (кроме верхнего)***	0,92	1,01	0,96																																																
	на крайних этажах:																																																			
4	на 1-м этаже, если нет дефицита нежилых помещений в окружении, или невозможен перевод в нежилое помещение, или из квартиры невозможно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком, или на 2-м этаже здания с 1-м этажом коммерческого назначения	0,91	0,98	0,94																																																
5	на 1 этаже при наличии дефицита нежилых помещений в окружении, и если возможен перевод в нежилое помещение, и если из квартиры можно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком - с перспективой перевода в коммерческую недвижимость	0,98	1,05	1,01																																																
7	на верхнем этаже (в зависимости от наличия технического этажа, лифта)	0,93	1,00	0,96																																																
6	Среднерыночные затраты на переоборудование в нежилое помещение (при условии технической и юридической возможности), % от цены квартиры	3,6%	11,1%	7,0%																																																
Корректировка на транспортную	Корректировки удельной рыночной стоимости квартир на Транспортную доступность многоквартирного жилого дома - отношения удельной рыночной стоимости квартир, отличающихся	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki																																																		

доступность	удаленностью от узла общественного транспорта (станции метро, остановок общественного транспорта). К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, 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 транспортной доступностью. Итоги расчета СтатРиелТ на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал				zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/231-korrektirovki-kvartir-opublikovano-15-10-2021-g/2581-na-transportnuyu-dostupnost-korrektirovki-stoimosti-kvartir-na-01-10-2021-goda	
	Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница		Среднее значение
	Рядом с узлом общественного транспорта	До 200 метров от станции метро и/или от узловых остановок общественного транспорта, движущегося в разных направлениях города				1,00
	В шаговой доступности от узла общественного транспорта	В пределах 200 - 500 метров от станции метро и/или от узловых остановок общественного транспорта	0,94	0,99		0,97
В удалении от узла общественного транспорта	Более 500 метров от станции метро и/или от узловых остановок общественного транспорта	0,89	0,96	0,93		

14 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

14.1 Выбор подходов оценки

В соответствии с Федеральным законом РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ, ФСО 1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки", ФСО 2 "Цель оценки и виды стоимости", ФСО 3 "Требования к отчету об оценке", ФСО 7 «Оценка недвижимости», для определения рыночной стоимости объекта оценки была рассмотрена возможность использования всех трех подходов к оценке имущества: затратного, доходного и сравнительного.

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

оценки с зачетом износа и устареваний⁵.

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерной задержки.

Этот подход включает оценку стоимости затрат на воспроизводства или замещение объекта оценки за вычетом суммы выявленного накопленного износа. При оценке недвижимого имущества к результату прибавляется рыночная стоимость участка земли. Результатом является стоимость объекта, рассчитанная затратным подходом.

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.

Накопленный износ – потеря стоимости объекта, вызываемая физическими разрушениями, функциональным устареванием, внешним устареванием или комбинацией этих факторов.

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

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

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;

⁵ ФСО 1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки"

- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;

- сметных расчетов;

- информации о рыночных ценах на строительные материалы;

- других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.⁶

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.⁷

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, по которому все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. Таким образом, типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод (стоимость объекта может быть определена как его способность приносить доход в будущем). Доходный подход подразумевает, что рыночная стоимость объекта недвижимости на дату оценки есть текущая стоимость чистых (до налогообложения) доходов, которые могут быть получены собственником от использования объекта (например, от сдачи его в аренду).

Доходный подход при оценке стоимости имущества основан на определении величины доходов от владения оцениваемым объектом, ожидаемых в прогнозный период, с учетом анализа доходности альтернативных инвестиций.

В рамках доходного подхода при расчете рыночной стоимости объекта оценки необходимо исходить из его наилучшего использования.

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации,

⁶ Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости» (ФСО N 7)

⁷ ФСО 1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки"

которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.⁸

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.⁹

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем

⁸ Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости» (ФСО N 7).

⁹ ФСО 1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки"

изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
 - условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
 - условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
 - условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
 - вид использования и (или) зонирование;
 - местоположение объекта;
 - физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
 - экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
 - наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
 - другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;
- ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.¹⁰

Теория оценки недвижимости рассматривает возможность применения трех подходов при определении рыночной стоимости: с точки зрения затрат, сравнения аналогов продаж и с точки зрения приносимого объектом дохода.

Возможность и целесообразность применения каждого из подходов, а также выбор методики расчетов в рамках каждого подхода определяется в каждом случае отдельно, исходя из многих факторов, в том числе специфики объекта оценки и вида определяемой стоимости.

В соответствии с ФСО № 7 (раздел VII. «Подходы к оценке»), затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений.

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

¹⁰ Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости» (ФСО N 7).

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений

По мнению Оценщиков, рынок жилой недвижимости г. Санкт-Петербурга в достаточной степени развит и наличие достаточного количества предложений по продаже объектов, аналогичных оцениваемым, позволяет произвести расчёт рыночной стоимости Объекта оценки с использованием сравнительного подхода с достаточно высокой степенью достоверности. В связи с этим было принято решение об отказе в применении затратного и доходного подходов.

14.2 Определение рыночной стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода.

Сравнительный подход заключается в определении рыночной стоимости, исходя из анализа имевших место сделок купли-продажи аналогичных объектов. Данный подход базируется на принципе замещения, согласно которому при наличии нескольких объектов с относительно равной полезностью наиболее распространенным и пользующимся спросом станет объект с наименьшей ценой.

Сравнительный подход наиболее эффективен для объектов недвижимости, по которым имеется значительный объем информации по сделкам купли-продажи.

Проанализировав характеристики объекта оценки и наличие информации, Оценщик пришел к выводу о возможности применения метода сравнения продаж, поскольку на рынке есть предложения о продаже земельных участков, сопоставимых с оцениваемым.

Метод сравнения продаж при наличии необходимой информации является наиболее предпочтительным и общеприменимым. Основными элементами сравнения для земли являются:

- вид права;
- условия рынка (дата продажи/предложения, возможность торга);
- местоположение;
- различия в физических и иных характеристиках (площадь, форма участка, категория земель);
- инфраструктура (наличие или близость коммуникаций (инженерных сетей) и условия подключения к ним).

Расчет величины рыночной стоимости при применении данного метода выполняется в следующей последовательности:

1. выбор объектов-аналогов;
2. сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения;
3. выбор единицы сравнения;
4. корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов;
5. согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Исходя из практики для получения наиболее достоверного результата, необходимо иметь данные о стоимости не менее 3-5 предлагаемых к продаже или фактически реализованных объектах, которые схожи с оцениваемым объектом по использованию, техническим параметрам и т.п. Для определения стоимости объекта оценки необходимо выбрать максимально сопоставимые по основным характеристикам объекты-аналоги.

Для обоснования рыночной стоимости права собственности на Объекты оценки, проведен анализ рынка продажи квартир в непосредственно от оцениваемых объектов и были отобраны объекты-аналоги по следующим критериям:

- Передаваемые юридические права и ограничения (собственность);**
- Условия финансирования (рыночные);**
- Дата предложения (ноябрь 2021 года);**
- Местоположение (г. Санкт-Петербург, Петроградский район);**
- Тип объекта (многокомнатная квартира);**
- Этаж расположения (Любой с учётом корректировки);**

**Площадь (Любая, с учётом корректировки);
Тип ремонта (Любой, с учётом корректировки)**

В качестве объектов-аналогов были подобраны многоквартирные квартиры, расположенные в непосредственной близости друг от друга, аналогичные Объектам оценки, причем особое внимание уделялось тому, чтобы у объектов оценки и аналогов не было различий, на которые было бы трудно рассчитать и внести поправку.

Вся дополнительная информация по объектам-аналогам была получена в ходе телефонных переговоров с представителями собственников. Характеристика объектов-аналогов представлена в таблице ниже:

Характеристика Объектов-аналогов

Параметры	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Источник информации	Заказчик	https://spb.cian.ru/sale/flat/263093976/	https://spb.cian.ru/sale/flat/267225166/	https://spb.cian.ru/sale/flat/266762629/	https://spb.cian.ru/sale/flat/267187076/
Объект	многоквартирная квартира	многокомнатная квартира	многокомнатная квартира	многокомнатная квартира	многокомнатная квартира
Адрес объекта	Санкт-Петербург, пр-кт Каменноостровский, д. 45, кв. 20,21	Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Введенский, Зверинская ул., 32	Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Петровский, просп. Большой Петроградской стороны, 4	Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Введенский, просп. Большой Петроградской стороны, 13/4	Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Введенский, Кронверкский просп., 65
Цена предложения, руб.		25 550 000	37 000 000	35 590 000	39 000 000
Общая площадь квартиры, кв.м.*	200,1 и 69,9	188,9 м ² Общая 126,7 м ² Жилая 28,5 м ² Кухня	190 м ² Общая 150 м ² Жилая 20 м ² Кухня	200 м ² Общая 100 м ² Жилая 20 м ² Кухня	218 м ² Общая 23,3 м ² Кухня 2 из 7 Этаж
Стоимость 1 кв.м., руб.		135 257	194 737	177 950	178 899
Право собственности	полное	полное	полное	полное	полное
Условия продажи (предложения)	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия сделки (время предложения)	ноя.21	30.08.2021	25.11.2021	15.11.2021	24.11.2021
Материал стен дома	кирпичное	кирпичное	кирпичное	кирпичное	кирпичное
Этаж/этажность	5/5	2/6	2/6	3/5	2/7
Транспортная доступность	высокий уровень	высокий уровень	высокий уровень	высокий уровень	высокий уровень

Техническое состояние	Произведен ремонт для использования в качестве отеля	условно удовлетворительное	очень хорошее	очень хорошее	очень хорошее
Описание		<p>Арт. 6229943 Продаётся 8 комнатная коммунальная квартира. Квартира идеально подходит для организации мини-отеля или хостела, так как под ней расположен действующий отель. В историческом центре, в пешей доступности до метро и всех достопримечательностей, в то же время, тихий уютный двор, свободная парковка всегда доступна. Общая площадь 188.9 кв.м площадь комнат 12.4+12.9+13.0+32.5+15.2+15.2+12.7+12.8 кв.м. Балкона нет. Планировка изолированная. Квартира расположена на 2 этаже 6 этажного кирпичного дома, здание построено в 1910 году. Сделан косметический ремонт. Горячая вода-газовая колонка. Парадная отремонтирована, лифт.</p>	<p>Предлагается к продаже готовый бизнес - отель на 10 номеров. Отель расположился на одной из главных улиц Петроградской стороны. . Отель функционирует, хорошая заполняемость, хорошие рейтинги в поисковых системах. Парадный вход с проспекта, красивая лестница. Первый этаж в нежилом фонде.</p>	<p>Продаётся супер видовая квартира! В квартире сделано 5 квартир студий, ранее отель, к продаже предлагается как вся квартира , так и по отдельности! Все вопросы обсуждаем по телефону, в данный момент идёт согласование, на разделение по квартирам!</p>	<p>У Петропавловской крепости напротив Александровского парка предлагается к продаже готовый бизнес - отель на 10 полностью оборудованных номеров. Парадный, красивый вход, отличные видовые характеристики на парк. В каждом номере оборудован сан. узел, действующая планировка согласована и узаконена, на первом этаже нежилой фонд.</p>

За отсутствием необходимости Оценщик счёл возможным отказаться от применения части корректировок:

- передаваемые права, поскольку все объекты-аналоги имеют одинаковый набор прав – право собственности;
- условия финансирования (оплаты) – во всех случаях рассматривается типичный для данного сегмента рынка способ оплаты;
- условия продажи – т. к. в рассматриваемом случае условия продажи выбранных аналогов и оцениваемых объектов рыночные;
- фактор времени продажи (дата предложения) – Так как временной период между датой актуальности объявлений о продаже и датой оценки не превышает обычного срока экспозиции объектов на рынке, корректировка на фактор времени не применялась;
- местоположение – все объекты расположены в г. Санкт-Петербург и имеют примерно одинаково развитую инфраструктуру;
- назначение – все объекты имеют жилое назначение;
- материал стен – все объекты находятся в кирпичных домах;

Применённые в данной работе величины корректировок к стоимости единицы площади для отобранных объектов-аналогов высчитывались по следующим позициям:

Корректировка на «цену предложения» (на уторгование)

- коэффициенты перехода 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 экспозиции рекламных объявлений сайтов порядка 30% предложений излишне завышенные (такие квартиры никогда не продадутся по завышенной цене).

На основании on-line-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей портала Statrielt, 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.	0,94	0,97	0,96	0,97	0,96	0,95
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,91	0,96	0,94	0,95	0,93	0,92
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,89	0,96	0,93	0,94	0,92	0,91
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,95	0,98	0,97	0,98	0,97	0,96
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94

7	Парковочное место, машино-место	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
---	---------------------------------	------	------	-------------	-------------	-------------	-------------

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

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:

2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка 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

В результате осмотра Оценщик выявил, что квартиры объединены в одно помещение, таким образом, Оценщик рассчитывает рыночную стоимость квартир общей площадью, которая составляет $200,1 + 69,9 = 270$ кв.м. и применяет корректировку на торг общей площадью более 140 кв.м.

Параметры	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Корректировка на торг, %		0,92	0,92	0,92	0,92

Корректировка на этаж расположения

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)**	0,94	1,01	0,97

3	с 14 этажа и выше (кроме верхнего)***	0,92	1,01	0,96
	на крайних этажах:			
4	на 1-м этаже, если нет дефицита нежилых помещений в окружении, или невозможен перевод в нежилое помещение, или из квартиры невозможно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком, или на 2-м этаже здания с 1-м этажом коммерческого назначения	0,91	0,98	0,94
5	на 1 этаже при наличии дефицита нежилых помещений в окружении, и если возможен перевод в нежилое помещение, и если из квартиры можно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком - с перспективой перевода в коммерческую недвижимость	0,98	1,05	1,01
7	на верхнем этаже (в зависимости от наличия технического этажа, лифта)	0,93	1,00	0,96
6	Среднерыночные затраты на переоборудование в нежилое помещение (при условии технической и юридической возможности), % от цены квартиры	3,6%	11,1%	7,0%

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

** - в многоквартирных малоэтажных мелкосерийных домах (или построенных по авторским проектам) ощутимых 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

Параметры	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Этаж/этажность	5/5	2/6	2/6	3/5	2/7
Корректировка		0,96	0,96	0,96	0,96

Корректировка на качество отделки

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Износ отделки и инженерных коммуникаций (иногда называют "на ремонт" квартиры).

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, количество комнат, общая площадь квартиры, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся состоянием отделки квартиры.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе рыночных данных за истекший квартал

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Отличное или очень хорошее	Новые или почти новые отделка (ремонт), коммуникации и оборудование (без внешних признаков износа)			1,00
Хорошее	Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внутренней отделки (отдельные незначительные потертости)	0,93	0,99	0,96
Удовлетворительное	Без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие (волосяные) локальные трещины), с видимым износом оконных и дверных блоков, инженерных	0,82	0,93	0,89

	систем и элементов внешней и внутренней отделки (деформация, износ краски)			
Условно-удовлетворительное	С незначительными изменениями несущих конструкций (трещины в швах), с существенным износом стен (частичное отслоение штукатурки), значительным износом оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки.	0,78	0,88	0,84
Неудовлетворительное	Для продолжения эксплуатации необходим ремонт внутренней отделки и инженерных систем (коммуникаций, оборудования)	0,67	0,82	0,76

Примечание:

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделка размер корректировки может быть согласованно принят в пределах нижней и верхней границ значений.

Параметры	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Техническое состояние	Очень хорошее	условно удовлетворительное	очень хорошее	очень хорошее	очень хорошее
Корректировка		1,19047619	1	1	1

Корректировка на общую площадь

В результате осмотра Оценщик выявил, что квартиры объединены в одно помещение, таким образом, Оценщик рассчитывает рыночную стоимость квартир общей площадью, которая составляет $200,1 + 69,9 = 270$ кв.м.

S_0 – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.

S_a – общая площадь аналогичной по остальным параметрам квартиры, ед.

Исследование рынка квартир за истекший квартал показало, что зависимость рыночной стоимости единицы площади квартиры от общей площади квартиры выражается степенной функцией:

$$C = b * S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. квартиры, ден.ед./кв.м.,

S – общая площадь квартиры, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади квартиры.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади квартиры снижается. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов. Аналогичные квартиры не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это квартиры разных сегментов рынка. Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади ($R^2=0,677$) выявило коэффициент торможения $n = -0,11$. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

$$K_s = (S_0/S_a)^{-0,11}$$

Калькулятор расчёта корректировки на площадь

Обратите внимание, что десятичные дроби пишутся через точку.

$$\text{Корректировка на площадь} = \left(\frac{270}{188.9} \right)^{-0.11} = 0.961$$

Калькулятор расчёта корректировки на площадь

Обратите внимание, что десятичные дроби пишутся через точку.

$$\text{Корректировка на площадь} = \left(\frac{270}{190} \right)^{-0.11} = 0.962$$

Калькулятор расчёта корректировки на площадь

Обратите внимание, что десятичные дроби пишутся через точку.

$$\text{Корректировка на площадь} = \left(\frac{270}{200} \right)^{-0.11} = 0.968$$

Калькулятор расчёта корректировки на площадь

Обратите внимание, что десятичные дроби пишутся через точку.

$$\text{Корректировка на площадь} = \left(\frac{270}{218} \right)^{-0.11} = 0.977$$

Параметры	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь квартиры, кв.м.	200,1 и 69,9	188,9 м ² Общая 126,7 м ² Жилая 28,5 м ² Кухня	190 м ² Общая 150 м ² Жилая 20 м ² Кухня	200 м ² Общая 100 м ² Жилая 20 м ² Кухня	218 м ² Общая 23,3 м ² Кухня 2 из 7 Этаж
Корректировка		0,961	0,962	0,968	0,977

Корректировка на транспортную доступность (от станции метро)

Корректировки удельной рыночной стоимости квартир на Транспортную доступность многоквартирного жилого дома - отношения удельной рыночной стоимости квартир, отличающихся удаленностью от узла общественного транспорта (станции метро, остановок общественного транспорта).

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, 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 транспортной доступностью.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Рядом с узлом общественного транспорта	До 200 метров от станции метро и/или от узловых остановок общественного транспорта, движущегося в разных направлениях города			1,00
В шаговой доступности от узла общественного транспорта	В пределах 200 - 500 метров от станции метро и/или от узловых остановок общественного транспорта	0,94	0,99	0,97
В удалении от узла общественного транспорта	Более 500 метров от станции метро и/или от узловых остановок общественного транспорта	0,89	0,96	0,93

Параметры	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Транспортная доступность	В шаговой доступности от узла общественного транспорта	В удалении от узла общественного транспорта	Рядом с узлом общественного транспорта	В шаговой доступности от узла общественного транспорта	В удалении от узла общественного транспорта
Коэффициенты	0,97	0,93	1	0,97	0,93
Корректировка		1,04	0,97	1,00	1,04

Корректировка на НДС

Стоимость предложений о продаже аналогов представлена с учетом НДС. Поскольку объект оценки рассчитывается без учета НДС, Оценщику необходимо сделать корректировка на выделения НДС из стоимости объектов. НДС составляет 20%. Корректировка рассчитывается следующий образом:

$$1/1,2=0,83$$

Таким образом, корректировка на НДС составляет 0,83.

Весовой коэффициент

Далее определяются веса аналогов, которые, обратно пропорциональны количеству корректировок и рассчитываются по формуле:

$$d_i = \frac{\frac{1}{k_i}}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{k_i}},$$

где: k_i - количество корректировок i -того объекта – аналога;
 n – количество аналогов.

Расчет рыночной стоимости квартиры в рамках сравнительного подхода:

Параметры	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Источник информации	Заказчик	https://spb.cian.ru/sale/flat/263093976/	https://spb.cian.ru/sale/flat/267225166/	https://spb.cian.ru/sale/flat/266762629/	https://spb.cian.ru/sale/flat/267187076/
Объект	многокомнатная квартира	многокомнатная квартира	многокомнатная квартира	многокомнатная квартира	многокомнатная квартира
Адрес объекта	Санкт-Петербург, пр-кт Каменноостровский, д. 45, кв. 20,21	Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Введенский, Зверинская ул., 32	Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Петровский, просп. Большой Петроградской стороны, 4	Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Введенский, просп. Большой Петроградской стороны, 13/4	Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Введенский, Кронверкский просп., 65
Цена предложения, руб.		25 550 000,00	37 000 000,00	35 590 000,00	39 000 000,00
Общая площадь квартиры, кв.м.	200,1 и 69,9	188,9 м² Общая 126,7 м² Жилая 28,5 м² Кухня	190 м² Общая 150 м² Жилая 20 м² Кухня	200 м² Общая 100 м² Жилая 20 м² Кухня	218 м² Общая 23,3 м² Кухня 2 из 7 Этаж
Стоимость 1 кв.м., руб.		135 257	194 737	177 950	178 899
Корректировка на торг, %		0,92	0,92	0,92	0,92
Скорректированная цена, руб.		124 436	179 158	163 714	164 587
Право собственности	полное	полное	полное	полное	полное
Корректировка		1	1	1	1
Скорректированная цена, руб.		124 436	179 158	163 714	164 587
Условия продажи (предложения)	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка		1	1	1	1
Скорректированная цена, руб.		124 436	179 158	163 714	164 587
Условия сделки (время предложения)	ноябрь, 2021 г.	30.08.2021	25.11.2021	15.11.2021	24.11.2021
Корректировка		1	1	1	1
Скорректированная цена, руб.		124 436	179 158	163 714	164 587

руб.					
Материал стен дома	кирпичное	кирпичное	кирпичное	кирпичное	кирпичное
Корректировка		1	1	1	1
Скорректированная цена, руб.		124 436	179 158	163 714	164 587
Этаж/этажность	5/5	2/6	2/6	3/5	2/7
Корректировка		0,96	0,96	0,96	0,96
Скорректированная цена, руб.		119 459	171 992	157 165	158 004
Транспортная доступность	В шаговой доступности от узла общественного транспорта	В удалении от узла общественного транспорта	Рядом с узлом общественного транспорта	В шаговой доступности от узла общественного транспорта	В удалении от узла общественного транспорта
Коэффициенты	0,97	0,93	1	0,97	0,93
Корректировка		1,04	0,97	1,00	1,04
Скорректированная цена, руб.		124 597	166 832	157 165	164 800
Техническое состояние	современная отделка	условно удовлетворительное	очень хорошее	очень хорошее	очень хорошее
Корректировка		1,19047619	1	1	1
Скорректированная цена, руб.		148 329	166 832	157 165	164 800
Площадь квартиры, кв.м.	200,1 и 69,9	188,9 м² Общая 126,7 м² Жилая 28,5 м² Кухня	190 м² Общая 150 м² Жилая 20 м² Кухня	200 м² Общая 100 м² Жилая 20 м² Кухня	218 м² Общая 23,3 м² Кухня 2 из 7 Этаж
Корректировка		0,961	0,962	0,968	0,977
Скорректированная цена, руб.		142 545	160 492	152 136	161 009
Наличие/отсутствие НДС	Без НДС	Включено НДС	Включено НДС	Включено НДС	Включено НДС
Корректировка на отсутствие/наличие НДС		0,83	0,83	0,83	0,83
		118787,20	133743,52	126780,12	134174,28
Вес аналога		0,23	0,25	0,27	0,25
Скорректированная цена, руб./кв.м.		128 504,50			

Расчет рыночной стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода:

Стоимость согласование объединения квартир составляет 120 000 руб. Поскольку оценщик оценивает две квартиры, Оценщик делит данные расходы по 60 000 руб. на каждую оцениваемую квартиру.

Наименование объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб./кв.м.	Рыночная стоимость, руб.	Стоимость перепланировки, руб. ¹¹	Стоимость согласования объединения квартир, руб. ¹²	Рыночная стоимость, руб.
Жилое помещение, наименование: квартира №21, общая площадь: – 69,9 м2, этаж расположения: 2, кадастровый номер: 78-78-31/056/2009-484, адрес: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., д.45, литера А, кв.21.	69,9	128 504	8 982 464	323 480	60 000	8 598 984
Жилое помещение, наименование: квартира №20, общая площадь: – 200,1 м2, этаж расположения: 3, кадастровый номер: 78-78-31/056/2009-485, адрес: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., д.45, литера А, кв.20.	200,1	128 504	25 713 750	369 440	60 000	25 284 310

¹¹ <https://centr-pereplanirovok.ru/kalkulyator-soglasovaniya>

¹² <https://pereplanirovkaspb.ru/soglasovanie-pereplanirovki-kvartir-i-zhilyx-pomeshhenij/>

15 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Для определения рыночной стоимости объектов оценки была рассмотрена возможность применения трех основных подходов: затратного, доходного и сравнительного. Рыночная стоимость объектов оценки, составляет:

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.
Жилое помещение, наименование: квартира №21, общая площадь: – 69,9 м2, этаж расположения: 2, кадастровый номер: 78-78-31/056/2009-484, адрес: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., д.45, литера А, кв.21.	Не применялся	Не применялся	8 598 984
Жилое помещение, наименование: квартира №20, общая площадь: – 200,1 м2, этаж расположения: 3, кадастровый номер: 78-78-31/056/2009-485, адрес: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., д.45, литера А, кв.20.	Не применялся	Не применялся	25 284 310

С целью определения итоговой величины рыночной стоимости оцениваемого недвижимого имущества, проводится обобщение (согласование) результатов, рассчитанных различными подходами, используемыми при проведении оценки объекта, путем взвешивания, т. е. учитывая вес полученных результатов по каждому подходу в итоговой стоимости объекта.

Целью сведения и обобщения всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них применительно к оцениваемому объекту, и тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Основные критерии, по которым сравниваются методы, следующие:

1. Способность учитывать действительные намерения, как потенциального инвестора (покупателя), так и продавца.
2. Тип, качество, полнота и достоверность информации, на основе которой проводился анализ.
3. Способность конкретного метода учитывать конъюнктуру рынка.
4. Способность учитывать конкретные особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как месторасположение, размер, потенциальная доходность и т.д.
5. Допущения, принятые в расчетах.

Удельный вес результатов оценки рыночной стоимости объекта оценки, рассчитанного одним из подходов равен 1.

Таким образом, согласованная рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки составит:

Наименование объекта оценки	Стоимость, полученная в рамках подхода, руб.			Удельный вес подхода, доли			Итоговая рыночная стоимость, руб.
	Затратный подход	Доходный подход	Сравнительный подход	Затратный подход	Доходный подход	Сравнительный подход	
Жилое помещение, наименование: квартира №21, общая площадь: – 69,9 м2, этаж расположения: 2, кадастровый номер: 78-78-	Не применялся	Не применялся	8 598 984	Не применялся	Не применялся	1	8 598 984

31/056/2009-484, адрес: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., д.45, литера А, кв.21.							
Жилое помещение, наименование: квартира №20, общая площадь: – 200,1 м2, этаж расположения: 3, кадастровый номер:78-78-31/056/2009-485, адрес: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., д.45, литера А, кв.20.	Не применялся	Не применялся	25 284 310	Не применялся	Не применялся	1	25 284 310

Директор
ООО «Консалтинг-Спектр»

/_____/ **Стенякина О.А.**

Специалист-оценщик

/_____/ **Мартынова Э.В.**

16 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.

Законодательно-методическое обеспечение

Нормативно-правовые акты:

1. Федеральный закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ (в ред. действующей на дату оценки).
2. Федеральные стандарты оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», №2 «Цель оценки и виды стоимости», №3 «Требования к отчету об оценке», №7 «Оценка недвижимости».
3. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков (в ред. Распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002г. №2314-р)

Печатные издания:

4. Оценка недвижимости: учебник / под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. - 2-е изд., перераб. и доп. - М.: Финансы и статистика, 2008

Данные информационных серверов Internet:

ru.wikipedia.org/wiki, maps.rosreestr.ru – портал услуг Публичная кадастровая карта,;
www.gipernn.ru и т.д., <https://statrielt.ru/>

**17 ПРИЛОЖЕНИЕ 1 – «КОПИИ ДОКУМЕНТОВ,
ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ»**

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Дата 26.04.2020

№ 00-00-4001/5091/2020-92449

На основании запроса от 23.04.2020, поступившего на рассмотрение 23.04.2020, сообщаем, что правообладателю

Общество с ограниченной ответственностью Стоуни Айленд Плюс, ИНН: 7813456875, ОГРН: 1097847320273, дата гос.регистрации: 12.11.2009; адрес места нахождения: Санкт-Петербург, Санкт-Петербург, пр-кт Каменноостровский, д 45, к лит. А, за период с 01.01.2017 по 23.04.2020 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1.	1.1.	Вид объекта недвижимости:	квартира
		Кадастровый номер:	
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект д.45 кв.21
		Площадь:	69.9 кв.м
	1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	28.01.2010
		номер государственной регистрации:	78-78-31/056/2009-484
		основание государственной регистрации:	Разделительный баланс, утвержденный решением внеочередного общего собрания участников ООО "Кафе 2&2" от 26.10.2009
дата государственной регистрации прекращения права:			
1.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	1.3.1.	вид:	Ипотека, г. Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект д.45 кв.21, Квартира, назначение: Жилое, этаж: 5, общая площадь: 69, 9 кв.м ✓
		номер государственной регистрации:	78-78-31/056/2009-485
2.	2.1.	Вид объекта недвижимости:	квартира
		Кадастровый номер:	
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
			данные отсутствуют

Виды использования недвижимости:	разрешенного объекта
Адрес:	Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект д.45 кв.20
Площадь:	200.1 кв.м
2.2. Вид права, доля в праве:	Собственность
дата государственной регистрации:	26.01.2010
номер государственной регистрации:	78-78-31/061/2009-196
основание государственной регистрации:	Разделительный баланс, утвержденный решением внеочередного общего собрания участников ООО "Кафе 2&2" от 26.10.2009
дата государственной регистрации прекращения права:	_____
2.3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
2.3.1. вид:	Ипотека, г. Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект д.45 кв.20, Квартира, назначение: Жилое, этаж: 5, общая площадь: 200, 1 кв.м ✓
номер государственной регистрации:	78-78-31/061/2009-197
3. Получатель выписки:	Вдовин Олег Федорович

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории субъектов(а) Российской Федерации, указанных(ого) Вами в запросе (территориальный орган, осуществляющий функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, государственному кадастровому учету недвижимого имущества на подведомственной территории – Санкт-Петербург Республика Адыгея Республика Башкортостан Республика Бурятия Республика Алтай Республика Дагестан Республика Ингушетия Кабардино-Балкарская Республика Республика Калмыкия Карачаево-Черкесская Республика Республика Карелия Республика Коми Республика Марий Эл Республика Мордовия Республика Саха (Якутия) Республика Северная Осетия Республика Татарстан Республика Тыва Удмуртская Республика Республика Хакасия Чеченская Республика Чувашская Республика Алтайский край Краснодарский край Красноярский край, Таймырский АО и Эвенкийский АО Приморский край Ставропольский край Хабаровский край Амурская область Архангельская область и Ненецкий АО Астраханская область Белгородская область Брянская область Владимирская область Волгоградская область Вологодская область Воронежская область Ивановская область Иркутская область и Усть-Ордынский Бурятский АО Калининградская область Калужская область Камчатский край и Корякский АО Кемеровская область Кировская область Костромская область Курганская область Курская область Ленинградская область Липецкая область Магаданская область и Чукотский АО Московская область Мурманская область Нижегородская область Новгородская область Новосибирская область Омская область Оренбургская область Орловская область Пензенская область Пермский край Псковская область Ростовская область Рязанская область Самарская область Саратовская область Сахалинская область Свердловская область Смоленская область Тамбовская область Тверская область Томская область Тульская область Тюменская область Ульяновская

область Челябинская область Забайкальский край и Агинский Бурятский АО Ярославская
область Москва Еврейская А. обл. Ханты-Мансийский АО Ямало-Ненецкий АО Республика
Крым Севастополь).

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации. Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Ведущий инженер

(полное наименование должности)

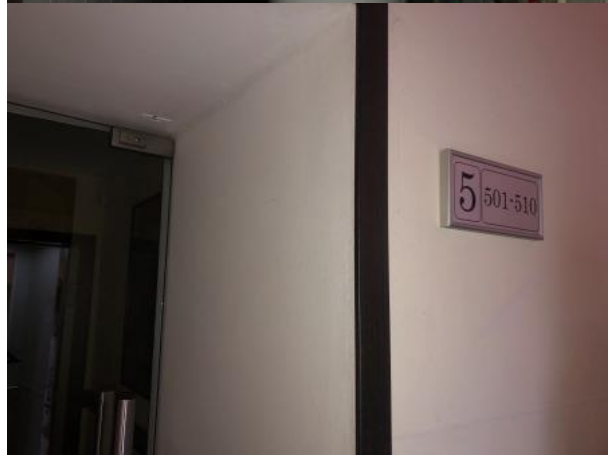
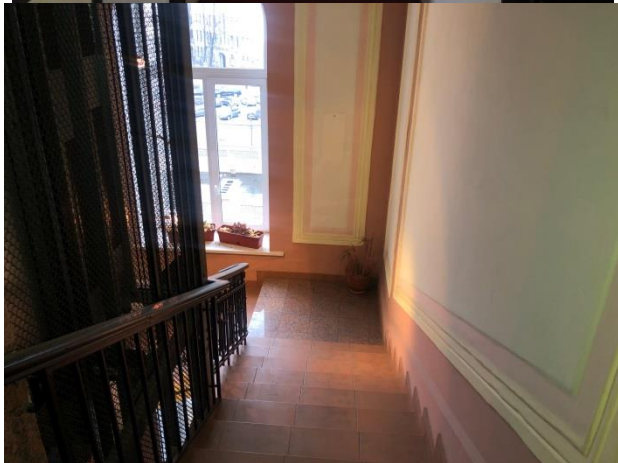
Миначева Раиса Степановна

(инициалы, фамилия)

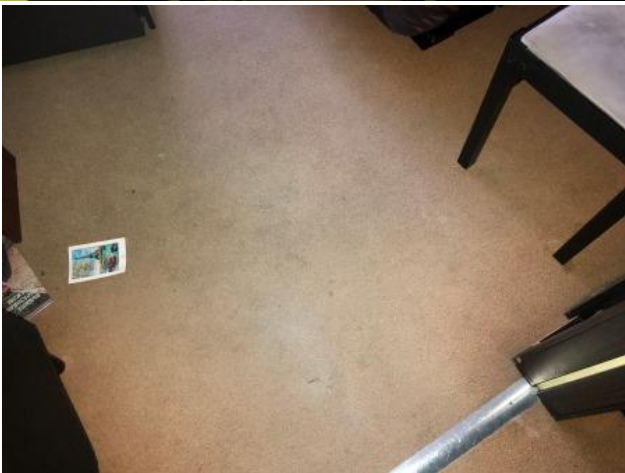
18 ПРИЛОЖЕНИЕ 2 – «ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ»













**19 ПРИЛОЖЕНИЕ 3 – «ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ,
ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ»**

centr-pereplanirovok.ru/kalkulyator-sglasovaniya

Санкт-Петербург Лен. область

1 Исходно-разрешительная документация

- Технический паспорт Да
- Позатажные планы Да
- Акт обследования вентканалов Да

2 Проект перепланировки квартиры

Площадь квартиры: **Квартира от 50 до**

Дополнительные разделы проекта перепланировки:

- Раздел ОС (отопление и вентиляция) Да
- Раздел ВК (вода и канализация) Да
- Раздел ЭО (электроснабжение) Да
- Расчет КЕО и инсоляции Да
- Теплотехнический расчет Да
- Конструктивные решения: Проем в капитальной стене Да

3 Согласование перепланировки

Район расположения: **Петроградский рай**

4 Ввод в эксплуатацию

- Перебмеры после перепланировки Да
- Пакет документов для ввода Да
- Ввод в эксплуатацию после перепланировки Да

5 Внесение изменений в ЕГРН

- Технический план Да
- Внесение изменений в ЕГРН Да

Расчитать стоимость

Общая стоимость услуг (скидка 10%) **333 480,00 руб.**
 Цена без учета скидки: **369 420,00 руб.** | Ваша скидка: **35 940,00 руб.**
 Выбранные услуги попадают под пакет "Согласование под ключ" Подробнее

Исходно-разрешительная документация

Технический паспорт	3 250,00 руб.	5 рабочих дней
Позатажные планы	2 250,00 руб.	5 рабочих дней
Акт обследования вентканалов	3 250,00 руб.	5 рабочих дней
	8 750,00 руб.	15 рабочих дней

Проект перепланировки квартиры

Квартира от 50 до 100 м2	17 600,00 руб.	12 рабочих дней
Раздел ОС (отопление и вентиляция)	1 940,00 руб.	1 рабочий день
Раздел ВК (вода и канализация)	2 440,00 руб.	1 рабочий день
Раздел ЭО (электроснабжение)	7 490,00 руб.	3 рабочих дня
Расчет КЕО и инсоляции	6 250,00 руб.	3 рабочих дня
Теплотехнический расчет	8 740,00 руб.	5 рабочих дней
	44 460,00 руб.	25 рабочих дней

Согласование проекта перепланировки квартиры в Санкт-Петербурге

Петроградский район	249 650,00 руб.	от 120 рабочих дней
	249 650,00 руб.	120 рабочих дней

Ввод в эксплуатацию

Перебмеры после перепланировки	4 370,00 руб.	7 рабочих дней
Пакет документов для ввода	14 980,00 руб.	10 рабочих дней
Ввод в эксплуатацию после перепланировки	28 710,00 руб.	30 рабочих дней
	48 060,00 руб.	47 рабочих дней

Внесение изменений в ЕГРН

Технический план	6 620,00 руб.	10 рабочих дней
Внесение изменений в ЕГРН	1 880,00 руб.	18 рабочих дней
	8 500,00 руб.	28 рабочих дней

Оформите услугу ОНЛАЙН и получите дополнительную скидку **5%**
 Итого сумма составит: **307 310,00 руб.**
 общая сумма скидки: **52 110,00 руб.**

centr-pereplanirovok.ru/kalkulyator-sglasovaniya

Санкт-Петербург Лен. область

1 Исходно-разрешительная документация

- Технический паспорт Да
- Позатажные планы Да
- Акт обследования вентканалов Да

2 Проект перепланировки квартиры

Площадь квартиры: **Квартира от 200 м2**

Дополнительные разделы проекта перепланировки:

- Раздел ОС (отопление и вентиляция) Да
- Раздел ВК (вода и канализация) Да
- Раздел ЭО (электроснабжение) Да
- Расчет КЕО и инсоляции Да
- Теплотехнический расчет Да
- Конструктивные решения: Проем в капитальной стене Да

3 Согласование перепланировки

Район расположения: **Петроградский рай**

4 Ввод в эксплуатацию

- Перебмеры после перепланировки Да
- Пакет документов для ввода Да
- Ввод в эксплуатацию после перепланировки Да

5 Внесение изменений в ЕГРН

- Технический план Да
- Внесение изменений в ЕГРН Да

Расчитать стоимость

Общая стоимость услуг (скидка 10%) **369 440,00 руб.**
 Цена без учета скидки: **410 480,00 руб.** | Ваша скидка: **41 040,00 руб.**
 Выбранные услуги попадают под пакет "Согласование под ключ" Подробнее

Исходно-разрешительная документация

Технический паспорт	3 250,00 руб.	5 рабочих дней
Позатажные планы	2 250,00 руб.	5 рабочих дней
Акт обследования вентканалов	3 250,00 руб.	5 рабочих дней
	8 750,00 руб.	15 рабочих дней

Проект перепланировки квартиры

Квартира от 200 м2	68 660,00 руб.	от 25 рабочих дней
Раздел ОС (отопление и вентиляция)	1 940,00 руб.	1 рабочий день
Раздел ВК (вода и канализация)	2 440,00 руб.	1 рабочий день
Раздел ЭО (электроснабжение)	7 490,00 руб.	3 рабочих дня
Расчет КЕО и инсоляции	6 250,00 руб.	3 рабочих дня
Теплотехнический расчет	8 740,00 руб.	5 рабочих дней
	95 520,00 руб.	38 рабочих дней

Согласование проекта перепланировки квартиры в Санкт-Петербурге

Петроградский район	249 650,00 руб.	от 120 рабочих дней
	249 650,00 руб.	120 рабочих дней

Ввод в эксплуатацию

Перебмеры после перепланировки	4 370,00 руб.	7 рабочих дней
Пакет документов для ввода	14 980,00 руб.	10 рабочих дней
Ввод в эксплуатацию после перепланировки	28 710,00 руб.	30 рабочих дней
	48 060,00 руб.	47 рабочих дней

Внесение изменений в ЕГРН

Технический план	6 620,00 руб.	10 рабочих дней
Внесение изменений в ЕГРН	1 880,00 руб.	18 рабочих дней
	8 500,00 руб.	28 рабочих дней

Оформите услугу ОНЛАЙН и получите дополнительную скидку **5%**
 Итого сумма составит: **350 970,00 руб.**
 общая сумма скидки: **59 510,00 руб.**

соответствии с Жилищным Кодексом изменение планировки квартиры разрешается только после получения бумаги, называемой «Решение о согласовании перепланировки квартиры». Такой документ выдается в районных МКВ (межведомственных комиссиях по вопросам согласования перепланировок). Именно они дают добро на производство работ.

Стоимость на согласование перепланировки квартиры и жилого помещения

Услуга	Стоимость	Сроки
Консультация	Бесплатно	
Согласование перепланировки квартиры	от 60 000 руб.	1,5 мес.
Согласование перепланировки квартиры с устройством проема в несущей стене	от 80 000 руб.	1,5 мес.
Согласование объединения/разделения нескольких квартир в одну	от 120 000 руб.	1,5 мес.

Сколько стоит согласовать перепланировку квартиры, пример

Чтобы утвердить новый проект перепланировки квартиры без дверных проемов в несущей стене нам понадобится полтора месяца.

Цена согласования составляет 60 тыс. руб. за такую перепланировку.

В случае, когда требуется оформить проем в несущей стене, возникает необходимость проведения независимой экспертизы конструктивных решений, принятых проектом. При этом цена за согласование такой перепланировки в Санкт-Петербурге возрастает до 80 тыс. руб.

Список необходимых документов для согласования перепланировки

Чтобы грамотно провести процесс оформления проекта, следует подготовить следующий список документов:

- технический паспорт на жилое помещение;
- свидетельство о собственности на квартиру или выписка из ЕГРН;

Аналоги для расчета рыночной стоимости квартир

г. Санкт-Петербург | Каменноостровский район | Новостройки | Продажа | Продажа многокомнатных квартир в Санкт-Петербурге | Петроградский район | Введенский | метро Парголовская | Зверинская улица

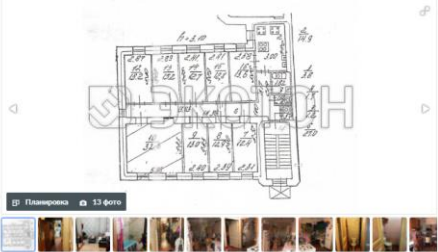
вчера, 18:15 | 428 просмотров, 1 за сегодня

Многокомнатная квартира, 188,9 м²

Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Введенский, Зверинская ул. 32. На карте

00 Горьковская - 10 мин. пешком | 00 Спортивная | 00 Чкаловская

В избранном



188,9 м² Общая | 126,7 м² Жилая | 28,5 м² Кухня | 2 из 6 Этаж | 1910 Построен

Арт. 4229443. Продается 9 комнатная коммунальная квартира. Квартира идеально подходит для организации мини-отеля или гостеля, так как под ней расположен действующий отель. В историческом центре, в пешей доступности до метро и всех достопримечательностей, в то же время, тихий уютный двор, свободная парковка всегда доступна. Общая площадь 188,9 кв.м. площадь комнат 12,4-12,3-13,0-12,5-15,2-12,3-12,8 кв.м. Балкона нет. Планировка иллорированная. Квартира расположена на 2 этаже 6 этажного кирпичного дома, здание построено в 1910 году. Сделан косметический ремонт. Горячая вода-газовая колонка. Парадная отремонтирована. Лифт.

25 550 000 ₽ | 130 257 ₽/м²

Продаете в ипотеку?
Следить за изменением цены
Альтернатива, возможна ипотека

Позвонить телефону

Написать сообщение

ЦИАН ипотека
Один запрос в 8 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 5,72%

Экотон
Опытный ИРО
Документы агентства проверены
Был 252 объекта

Наталья Соронина
нет отзывов

г. Санкт-Петербург | Каменноостровский район | Новостройки | Продажа | Продажа многокомнатных квартир в Санкт-Петербурге | Петроградский район | Петровский | метро Спортивная | проспект Большой Петроградской стороны


25 ноя, 14:34 | 53 просмотра, 1 за сегодня

Многокомнатная квартира, 190 м²

Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Петровский, просп. Большой Петроградской стороны 4. На карте

00 Спортивная - 3 мин. пешком | 00 Чкаловская - 15 мин. пешком
00 Василеостровская - 2 мин. на транспорте

В избранном



190 м² Общая | 150 м² Жилая | 20 м² Кухня | 2 из 6 Этаж | 1898 Построен

Предлагается к продаже готовый бизнес - отель на 10 номеров. Отель расположен на одной из главных улиц Петроградской стороны. Отель функционирует, хорошая заполняемость, хорошие рейтинги в поисковых системах. Парадный вход с проспекта, красивая лестница. Первый этаж в нежилом фонде.

37 000 000 ₽ | 194 737 ₽/м²

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

+7 958 774-12-86

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены на Ваш телефон. Звоните в службу поддержки в рабочее время.

Приветствуем, смотрите, что мы для вас объявили на ЦИАН и оставьте отзыв после визита

Написать сообщение

ЦИАН ипотека
Один запрос в 8 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 5,72%

ID 12219567

Пройдите тест, чтобы узнать стоимость Вашей квартиры
Решите квартирный вопрос быстро и без хлопот. Действует везде и всегда.

Узнать больше | zik.best

Надежность в Санкт-Петербурге > Продажа > Продажа 5-комнатной квартиры в Санкт-Петербурге > Петроградский > Введенский > метро Спортивная > проект Большой Петроградской стороны

18 ноя, 13:52 • 115 просмотров, 0 за сегодня

5-комн. квартира, 200 м²

Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Введенский просп. Большой Петроградской стороны, 13/4 на карте

09 Спортивная - 8 мин. пешком 00 Чкаловская - 11 мин. пешком
09 Горьковская - 19 мин. пешком

В избранное

Акция ипотека
Средняя ставка за прошлый месяц - 7,12%
Ипотека онлайн

35 590 000 Р 177 950 Р/м²

Популярно в ипотеку?
Следить за изменением цены
Свободная продажа

Показать телефон

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

ID 75306597

Пройдите тест, чтобы узнать стоимость Вашей квартиры

Решите квартирный вопрос быстро и без хлопот. Действуют акции и скидки.

Узнать больше zik.best

РЕКЛАМА
Мэрифа LifeStyle от Волка
ЖК-многоквартирный комплекс на набережной р. Сты. Программа 10-10-80. Количество квартир по программе ограниченно.
+7 (812) 505-10-82

Расписание от застройщика ООО «Бизнес Санкт-Петербург», 2-й этаж: 10:00, 3 рабочих дня с даты подписания договора, на площадке, 2-й этаж: 10:00, до 15.03.2022 на сайт застройщика, 3-й этаж: 10:00, до 15.03.2022 на сайт застройщика. Коп. на квартиру ограничен, ПД. на сайте застройщика.

РЕКЛАМА
ЖК Мэрифа Residence
Возле метро, в пешей доступности от набережной р. Сты. Программа trade-in — обменная квартира на новую.
+7 (812) 416-04-88

Застройщик ООО «Специализированный застройщик Бизнес-Проекты»

200 м² 100 м² 20 м² 3 из 5 1901
Общая Жилая Кухня Этаж Построен

Продаётся супер видовой квартира!
В квартире сделано 5 квартир студий, ранее отель, и продажа предлагается как вся квартира, так и по отдельности!
Все вопросы обсуждаем по телефону, в данный момент идёт согласование, на разделение по квартирам!

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Открыть сайт

Надежность в Санкт-Петербурге > Продажа > Продажа многокомнатных квартир в Санкт-Петербурге > Петроградский > Введенский > метро Горьковская > Кронверкский проспект

25 ноя, 15:14 • 180 просмотров, 5 за сегодня

Многокомнатная квартира, 218 м²

Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Введенский, Кронверкский просп., 65 на карте

09 Горьковская - 10 мин. пешком 09 Спортивная - 15 мин. пешком 00 Чкаловская - 16 мин. пешком

В избранное

39 000 000 Р 178 899 Р/м²

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

Показать телефон

Написать сообщение

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

ID 12219567

У Петроградской крепости напротив Александровского парка предлагается к продаже готовый бизнес - отель на 10 полностью оборудованных номеров. Пavedный, красивый вид, отличные видовые характеристики на парк. В каждом номере оборудован сан. узел, действующая планировка согласована и узаконена, на первом этаже нежилой фонд.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Помощь риелтора
Проверенный риелтор поможет купить или продать квартиру

Открыть сайт

20 ПРИЛОЖЕНИЕ 4 «КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКОВ»



**А С С О Ц И А Ц И Я
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»**

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Мартынова Элеонора Валерьевна

(фамилия, имя и отчество)

ИНН 524308184509

(инн)

включен в реестр членов РОО:

20 апреля 2015 года, регистрационный № 009445

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент



М.П.

Ю.В. Козырь

0002729 *

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 023290-1

« 02 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Мартыновой Элеоноре Валерьевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 02 » июля 20 21 г. № 206

Директор



А.С. Бункин

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

Страховщик: ООО «Зетта Страхование»
ИНН 7710280644, ОГРН 1027739205240
Лицензия ЦБ РФ СИ №1083
121087, Москва, Багратионовский проезд, д.7, корп. 11
тел.: 8(495)727-07-07

ПОЛИС № ПОО - 0011178033 от 21 июня 2021 г.
СТРАХОВАНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ



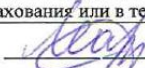

0011178033

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения Договора страхования профессиональной ответственности оценщика между Страховщиком – ООО «Зетта Страхование» и Страхователем на следующих условиях:

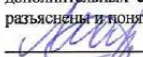

1. СУБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ:			
СТРАХОВАТЕЛЬ:	ОЦЕНЩИК - Мартынова Элеонора Валерьевна		
Адрес регистрации:	Нижегородская область, гор. Арзамас, ул. Кирова, д. 56, кв. 28		
Паспортные данные:	Паспорт серия 2212, № 914912, кем выдан: ОУФМС России по Нижегородской области в городе Арзамас и Арзамасском районе, когда выдан: 16.08.2012 г.		
ИНН:	524308184509		
ВЫГОДОПРИОБРЕТАТЕЛЬ:	Заказчики, заключившие договор на проведение оценки и третьи лица – в части страхования ответственности; Страхователь (Застрахованное лицо) – в части страхования финансовых рисков.		
2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:			
Объектами страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с: - риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки и (или) третьим лицам при осуществлении оценочной деятельности; - возникновением непредвиденных расходов физических лиц и не относящиеся к предпринимательской деятельности Страхователя.			
3. СТРАХОВЫЕ СЛУЧАИ:			
- установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба; - возникновением судебных издержек, связанных с судебным разбирательством по установлению обстоятельств и размера ущерба, причиненного Выгодоприобретателям при осуществлении оценочной деятельности.			
4. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ			
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА: <i>(максимальный размер страховой выплаты по страховым случаям, наступившим в период действия Договора страхования)</i>	5 000 000 (Пять миллионов) руб. 00 коп.		
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,063289%		
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	3 164 (Три тысячи сто шестьдесят четыре) руб. 45 коп.		
5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ			
	ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:	СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	
По страхованию гражданской ответственности за причинение вреда	5 000 000 (Пять миллионов) руб. 00 коп.	2 848 (Две тысячи восемьсот сорок восемь) руб. 00 коп.	
По страхованию финансовых рисков	500 000 (Пятьсот тысяч) рублей 00 коп.	316 (Триста шестнадцать) руб. 45 коп.	
По одному страховому случаю:	5 000 000 (Пять миллионов) руб. 00 коп.		
6. ФРАНШИЗА (безусловная по каждому страховому случаю):	Не устанавливается		
7. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:	Российская Федерация, в том числе Республика Крым и г. Севастополь		
8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с 00ч. 00 мин. «01» июля 2021 г. до 24 ч. 00 мин. «30» июня 2022 г.		
Договор страхования вступает в силу с момента уплаты страховой премии / первого взноса			
ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:	<input checked="" type="checkbox"/> Единовременно: 30.06.2021 г.		<input type="checkbox"/> В рассрочку:
1-й взнос:	2-й взнос: оплатить до	3-й взнос: оплатить до	4-й взнос: оплатить до
9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:			
9.1. Страхователь обязан письменно сообщить Страховщику о событиях, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня, когда Страхователю стало известно о таком событии.			
9.2. Случай признается страховым, если: 9.2.1. действия (бездействие) Страхователя, связанные с нарушением требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, были допущены им в течение срока действия Договора страхования (раздел 8 настоящего Полиса). При этом дата составления документов (отчета об оценке) должна также быть в пределах срока действия Договора страхования. Под действиями (бездействием) Страхователя понимаются непреднамеренные (неумышленные) ошибки, небрежности, упущения оценщика, приведшие к искажению результата оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при измерениях и расчетах, утрате и порче имущества (документов, материалов и т.п.) во время осуществления оценочной деятельности. 9.2.2. факт обнаружения ущерба, подтвержденный экспертизой отчета об оценке, проведенной саморегулируемой организацией, членом которой является Страхователь, а в случае решения дела в рамках судебного процесса, решением суда об оспаривании оценки, произведенной Страхователем, произошел в период действия Договора страхования. 9.2.3. требования Выгодоприобретателей о возмещении ущерба предъявлены к Страхователю в течение срока действия Договора страхования или в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.			



0011178033

Страхователь  /Мартынова Э.В. Страховщик  /Брусова О.А.

0011178033

<p>Под требованиями о возмещении ущерба Выгодоприобретателей в настоящих Правилах понимаются письменные претензии и исковые требования о возмещении ущерба, предъявленные к Страхователю, подтвержденные документально зафиксированными доказательствами о факте, причинах и размере причиненного ущерба.</p> <p>9.2.4. ущерб Выгодоприобретателя находится в прямой причинно-следственной связи с осуществлением Страхователем оценочной деятельности.</p> <p>9.2.5. обязанность Страхователя возместить ущерб Выгодоприобретателю признана Страховщиком в досудебном (внесудебном) порядке или установлена вступившим в законную силу решением суда.</p> <p>9.2.6. на момент совершения действия (бездействия) Страхователь удовлетворял требованиям, предъявляемым к оценщикам законодательством Российской Федерации. Если установить момент совершения такого действия (бездействия) не представляется возможным, данное условие распространяется на весь срок страхования.</p> <p>9.2.7. Ущерб Выгодоприобретателям был причинен при осуществлении Страхователем оценочной деятельности в пределах территории страхования (в соответствии с разделом 7 Полиса).</p> <p>9.3. В случае, если установленная настоящим договором страховая премия (ее первый взнос) не была уплачена полностью и в срок, Договор страхования считается не вступившим в силу.</p> <p>9.4. Страхователь дает согласие Страховщику на обработку (в том числе сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, обновление, изменение, извлечение, использование, распространение, предоставление, доступ, передачу (в том числе трансграничную), обезличивание, блокирование и уничтожение) всех предоставленных Страховщику при заключении договора страхования (дополнительного соглашения к нему) персональных данных в целях заключения и исполнения договора страхования, а также в целях реализации своих прав по договору страхования, в частности в целях получения неоплаченной в установленные сроки страховой премии (взносов).</p> <p>Страхователь также дает свое согласие на обработку и использование указанного в заявлении на страхование и/или договоре страхования номера мобильного телефона с целью оповещения / информирования об услугах и страховых продуктах Страховщика, а также для поздравления с официальными праздниками.</p> <p>Страхователь соглашается с тем, что Страховщиком будут использованы следующие способы обработки персональных данных: автоматизированная / неавтоматизированная / смешанная.</p> <p>Данное согласие дается Страхователем бессрочно и может быть отозвано в любой момент времени путем передачи Страховщику подписанного письменного уведомления.</p> <p>Страхователь также подтверждает, что на момент заключения договора страхования (дополнительного соглашения к нему) все застрахованные лица, выгодоприобретатели, а также иные лица, указанные в договоре страхования (при их наличии) проинформированы и дали согласие на передачу их персональных данных Страховщику с целью заключения и исполнения договора страхования, включая информацию о наименовании и адресе Страховщика, цели и правовом основании обработки персональных данных, информацию о предполагаемых пользователях персональных данных, а также Страхователь проинформировал указанных в договоре лиц обо всех правах и обязанностях субъекта персональных данных, предусмотренных Федеральным законом от 27.07.2006 г. №152-ФЗ «О персональных данных». Страхователь обязуется довести до сведения указанных в договоре лиц информацию, указанную в памятке об обработке персональных данных.</p> <p>Информация о наименовании и/или ФИО и адресах уполномоченных лиц, осуществляющих обработку персональных данных по поручению Страховщика (помимо информации о страховом агенте или брокере, указанном в договоре страхования и/или который принимал участие при заключении договора страхования), размещена на официальном сайте страховщика: www.zettains.ru. Указанная информация может время от времени обновляться.</p>	
<p>УСЛОВИЯ ВЗАИМОРАСЧЕТОВ:</p> <p>Расчеты между сторонами производятся в рублях в соответствии с законодательством Российской Федерации.</p> <p>Днем уплаты страховой премии (страхового взноса) считается день поступления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика.</p> <p>При страховании с применением валютного эквивалента страховая выплата осуществляется в рублях по курсу Центрального Банка РФ, установленному для валюты, в которой выражена страховая сумма (валюта страхования), на дату страховой выплаты. При этом сумма всех выплат по Договору в рублях не может превышать страховую сумму, умноженную на курс валюты страхования, установленный Центральным Банком РФ на дату заключения Договора. В случаях, когда Договором предусмотрен расчет суммы страховой выплаты без учета ранее произведенных страховых выплат, сумма каждой выплаты в рублях не может превышать страховую сумму, умноженную на курс валюты страхования, установленный Центральным банком РФ на дату заключения Договора.</p> <p>Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета или выдачи из кассы Страховщика. Все расходы на оплату услуг банков по перечислению суммы платежа со счета стороны-плательщика на счет стороны-получателя несет сторона-плательщик.</p> <p>Условия, не оговоренные в настоящем Полисе, регламентируются «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» ООО «Зетта Страхование» от 02.02.2015 г. и законодательством РФ. Если условия, указанные в Полисе, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Полисе, имеют преимущественную силу.</p> <p>Настоящий Полис составлен в ТРЕХ экземплярах (по одному для Страховщика и Страхователя и один для предоставления в Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»)</p> <p>Заявление Страхователя с Приложением «Правил страхования профессиональной ответственности оценщиков» ООО «Зетта Страхование» от 21.06.2021 г. являются неотъемлемой частью настоящего Полиса (Договора).</p>	
<p>Страхователь:</p> <p>Я подтверждаю, что с Правилами страхования ознакомлен, согласен и получил их при подписании настоящего Полиса. Условия страхования, содержащиеся в Правилах, настоящем Полисе (договоре страхования), приложениях и дополнительных соглашениях к нему (если таковые имеются), мне полностью разъяснены и понятны.</p> <p> /Мартынова Э.В.</p>	<p>Представитель ООО «Зетта Страхование»:</p> <p> /Брусова О.А.</p> <p>МП</p>

Страхователь  /Мартынова Э.В.

Страховщик  /Брусова О.А.