



Государственные Ценные Бумаги

ОТЧЕТ № xxx

об оценке квартиры

Адрес: xxx

Дата определения стоимости: xxx

Заказчик: xxx

Заемщик: xxx

Исполнитель: ООО "Государственные ценные бумаги"

Дата составления: xxx

Оглавление

1	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	3
1.1	Задание на оценку	3
1.2	Применяемые стандарты оценки	4
1.3	Сведения об Оценщике и Заказчике	5
1.4	Основные факты и выводы	6
2	ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	7
3	ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	8
3.1	Описание Объекта оценки	8
3.2	Определение физического износа здания	11
3.3	Место расположения Объекта оценки	12
3.4	Фотографии Объекта оценки	13
4	ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	18
5	АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	22
6	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	23
7	МЕТОДИКА ОЦЕНКИ	24
7.1	Основные этапы процесса оценки	24
7.2	Основные понятия и терминология	24
7.3	Выбор подходов к оценке	25
8	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	27
8.1	Выбор объектов-аналогов	27
8.2	Обоснование корректировок	29
8.3	Выведение стоимости оцениваемого объекта недвижимости	32
9	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	34
10	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	35
11	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА	37
12	СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	38
	Приложение 1. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ	39
	Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА	46
	Приложение 3. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ	47

1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1 Задание на оценку

Параметр	Значение
Объект оценки	Недвижимое имущество (однокомнатная квартира 25,90 кв. м), расположенное по адресу: xxx
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Недвижимое имущество (однокомнатная квартира 25,90 кв. м), расположенное по адресу: xxx Кадастровый/условный номер: xxx
Характеристика Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики Объекта оценки приведены: Право собственности/ЕГРН Техническая документация См. приложение №2
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности в соответствии со следующими документами: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от xxx
Наличие ограничений (обременений)	Не зарегистрировано
Цель оценки	Определение рыночной и ликвидационной стоимостей объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Для целей ипотечной сделки
Вид определяемой стоимости	Рыночная и ликвидационная
Срок экспозиции для ликвидационной стоимости, мес.	1
Дата оценки	xxx
Период проведения оценки	С xxx по xxx
Порядок и сроки предоставления информации	Необходимые для оценки материалы и информация переданы Заказчиком в день заключения договора
Допущения, на которых должна основываться оценка	<p>Все исходные данные по объекту оценки, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, предоставлены Заказчиком и считаются достоверными.</p> <p>Оценщик не проводил специальных исследований Объекта оценки в отношении его прошлого или текущего использования, за исключением тех, которые необходимы для обеспечения достоверности Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.</p> <p>Передаваемый Заказчику Отчет, так же как и результаты, содержащиеся в нем, предназначен для использования Заказчиком в целях, указанных в Задании на оценку. Оценщик не несет никакой ответственности перед третьими лицами за весь Отчет или любую его часть.</p> <p>От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.</p> <p>Права собственности на оцениваемый объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.</p> <p>Имущество оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под заклад имущества, если иное не оговорено специально.</p>

Параметр	Значение
	В соответствии со ст. 149 Налогового кодекса РФ, реализация жилых домов, жилых помещений, долей в жилых домах или помещениях не подлежит обложению налогом на добавленную стоимость. Поэтому при расчете стоимости квартир НДС не учитывается.
Особенности осмотра объекта	Отсутствуют
Препятствия к осмотру объекта	Отсутствуют
Эксперты	Отсутствуют

1.2 Применяемые стандарты оценки

- Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 297 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»;
- Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 298 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»;
- Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 299 (ред. от 06.12.2016) «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»;
- Федеральный стандарт оценки от 25.09.2014 № 611 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»;
- Федеральный стандарт оценки от 01.06.2015 № 327 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)»;
- Федеральный стандарт оценки от 17.11.2016 № 721 «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)»;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: СРО Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (в части, не противоречащей ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7, ФСО № 9, ФСО № 12).

Федеральные стандарты оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7, ФСО № 9, ФСО № 12) являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции).

1.3 Сведения об Оценщике и Заказчике

Параметр	Значение
Исполнитель	ООО "Государственные ценные бумаги", ИНН 7825404247, ОГРН 1037843034998 от 07.02.2003
Место нахождения Исполнителя	191028, Санкт-Петербург, ул. Пестеля, д. 17, лит. А, пом. 2-Н
Почтовый адрес Исполнителя	192102, Санкт-Петербург, ул. Бухарестская, д. 6, офис 212
Банковские реквизиты Исполнителя	р/с: № 40702810410000003539 Филиал ОПЕРУ ОАО Банк ВТБ в Санкт-Петербурге г.Санкт-Петербург, к/с: № 3010181020000000704, БИК: 044030704
Контактная информация	Тел./факс (812) 331-68-78, email: 777-42-91@mail.ru
Сведения о страховом полисе Исполнителя	Страховой полис №ОТВ-ОЦ №00149, выдан ООО "СК "Капитал-полис", страховая сумма: 100 000 000 рублей, дата выдачи: 22.08.2017, срок действия: с 01.10.2017 по 01.10.2019.
Оценщик	Силкина Светлана Игоревна Почтовый адрес: 192102, Россия, Санкт-Петербург, ул. Бухарестская, д. 6 Трудовой договор: № 9/2010 от 12.04.2010 E-mail: lanasil@yandex.ru Номер контактного телефона: (812)331-68-78
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ГОУ ВПО «Санкт-Петербургского государственного университета» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». ПП № 887664. Регистрационный № 8630 от 19.05.2008 г. Дата начала стажа деятельности в оценке: 05.01.2009
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	СРО Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки», дата вступления 20.11.2009, дата выдачи св-ва 20.11.2009, номер в реестре СРО 0247
Сведения о страховом полисе Оценщика	ООО "СК "Капитал-полис", страховой полис №ОТВ-ОЦ №00160, страховая сумма: 3 000 000 рублей, дата выдачи: 04.04.2018, срок действия полиса: с 23.04.2018 по 22.04.2019
Привлекаемые к проведению оценки специалисты	Для проведения работ по оценке не привлекались другие специалисты, помимо указанного выше Оценщика.
Заказчик	xxx

1.4 Основные факты и выводы

Параметр	Значение
Объект оценки	Недвижимое имущество (однокомнатная квартира xxx кв. м), расположенное по адресу: xxx
Адрес по ФИАС	xxx
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Итоговая стоимость может быть применена только для целей кредитования под залог ВТБ/Возрождение.
Правообладатели оцениваемого имущества	xxx
Ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Дата осмотра	xxx
Дата оценки	xxx
Период проведения оценки	С xxx по xxx
Основание для проведения оценки	Договор № xxx от xxx
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке (НДС не облагается)	Сравнительный подход: xxx руб. Доходный подход: не применялся Затратный подход: не применялся
Рыночная стоимость Объекта оценки	xxx
Ликвидационная стоимость Объекта оценки	xxx

Оценщик

Силкина Светлана Игоревна

Генеральный директор

Прошков Игорь Николаевич

М.П.

2 ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что объект перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете. Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, экологических, юридических и природных условий, способных повлиять на стоимость Объекта оценки.
2. В процессе оценки Оценщик не проводил проверку подлинности и соответствия законодательству предоставленных документов, а исходил из достоверности всех данных, предоставленных Заказчиком. Оценщик не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения, относящиеся к Объекту оценки.
3. Оценщик не проводил специальных исследований Объекта оценки в отношении его прошлого или текущего использования, за исключением тех, которые необходимы для обеспечения достоверности Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.
4. Передаваемый Заказчику Отчет, так же как и результаты, содержащиеся в нем, предназначен для использования Заказчиком в целях, указанных в Задании на оценку. Оценщик не несет никакой ответственности перед третьими лицами за весь Отчет или любую его часть.
5. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
6. Права собственности на оцениваемый объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Имущество оценивается свободным, от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под заклад имущества, если иное не оговорено специально. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений/обременений (помимо указанных в тексте отчета), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.
7. Описание состояния конструктивных элементов здания составлено на основании визуального осмотра и в соответствии с предоставленными Заказчиком документами.
8. Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации. На Оценщике не лежит ответственность за обнаружение подобных фактов.
9. Ни полностью, ни частично настоящий Отчет об оценке и никакая ссылка на него не могут быть включены в какой-либо публикуемый документ, циркуляр или заявление и никаким образом не публикуются без письменного одобрения Оценщиком формы и контекста, в котором они могут появиться.
10. Допущения, используемые при проведении оценки, согласованы всеми сторонами договора.
11. Согласно Заданию на оценку, итоговый результат оценки стоимости приводится без суждения о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться эта стоимость.

3 ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1 Описание Объекта оценки

Объектом оценки является однокомнатная квартира, расположенная на 2-м этаже монолитно-кирпичного дома по адресу: Ххх, кадастровый/условный номер ххх.

Характеристика месторасположения		
Муниципальный район	Всеволожский муниципальный район	
Транспортная доступность	Средняя	
Описание района расположения Объекта оценки		
Наличие и описание улучшений	Парки	Нет
	Скверы	Нет
	Водоем	Нет
Близость к объектам социальной сферы (в пределах 1 км)	Школа	Есть
	Детский сад	Есть
	Отделение банка	Есть
	Предприятия службы быта	Есть
	Торговые предприятия	Есть
	Аптека	Есть
	Поликлиника	Нет
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного двора и района в целом	Отсутствуют	
Экологическая обстановка	Неблагоприятная	
Престижность района	Средняя	
Эстетичность окружающей застройки	Хорошая	
Наличие и тип автомобильной парковки	Организованная на придомовой территории	
Состояние прилегающей территории	Хорошее	
Описание здания, подъезда		
Год постройки дома	2016	
Год последнего капитального ремонта	Нет данных	
Группа капитальности	II	
Процент износа здания (согласно данным БТИ), %	Нет данных	
Физический износ дома, %	3 (определялся исходя из нормативного срока жизни для данного типа домов (120 лет) и результата визуального осмотра)	
Количество квартир в доме	Нет данных	
Серия дома	Монолит-кирпич	
Тип перегородок	Железобетонные плиты	
Этажность дома	22	
Материал стен	Монолит-кирпич	

Характеристика перекрытий	Железобетонные	
Состояние подъезда	Хорошее	
Видимые дефекты фасада	Отсутствуют	
Благоустройство дома (наличие лифта, мусоропровода, кодового замка/домофона, консьержа)	Лифт	Есть
	Мусоропровод	Есть
	Охрана	Домофон
Наличие информации о признании здания аварийным/ветхим	Здание не является аварийным/ветхим.	
Наличие информации о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	Дом не значится в списках на снос и реконструкцию (дом не является аварийным (ветхим). Согласно данным Распоряжения Правительства Санкт-Петербурга от 04 апреля 2018 г. № 19-рп «Об утверждении Адресного перечня многоквартирных домов, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, подлежащих расселению в 2018-2019 году», здание расположения оцениваемого недвижимого имущества (квартиры) не участвует в региональной адресной программе по проведению капитального ремонта многоквартирных домов, расположенных на территории Санкт-Петербурга. Таким образом, снос или реконструкция здания не планируется.)	
Наличие встроенно-пристроенных помещений нежилого назначения	На первых этажах здания	
Наличие дополнительных услуг для жильцов	Нет данных	
Прочие особенности дома	Нет данных	
Описание Объекта оценки		
Этаж расположения	2	
Количество квартир на этаже	10	
Тип планировки	Фиксированный	
Количество комнат	1	
Площадь Объекта оценки, кв. м	xxx	
Общая площадь Объекта оценки с учетом летних помещений, кв. м	xxx	
Площадь летних помещений, кв. м	xxx	
Жилая площадь, кв. м	xxx	
Площадь кухни, кв. м	Нет данных (согласно документам БТИ)	
Наличие балкона/лоджии	Балкон (согласно документам БТИ)	
Вспомогательные и подсобные помещения, кв. м	xxx	
Кол-во и тип санузлов	Совмещенный (согласно документам БТИ)	
Вид из окна / стороны света	Во двор / -	
Высота потолков, м	2,77	
Наличие следов протечек на потолке	Не обнаружены	
Видимые дефекты отделки	Нет	
Кондиционирование	Отсутствует	

Отопительные приборы	Радиаторы	
Противопожарная безопасность	Сигнализация	
Дополнительные удобства	Нет данных	
Инженерное оборудование дома		
Холодное водоснабжение	Централизованное	
Горячее водоснабжение	Централизованное (газовая колонка отсутствует)	
Канализация	Централизованная	
Электроснабжение	Централизованное	
Газоснабжение	Отсутствует	
Отопление	Централизованное	
Кухонная плита	Не установлена, предполагается к установке электрическая	
Сантехника/состояние	Стандарт/Хорошее	
Обустройство кухни	Не установлена	
Слаботочное обеспечение	Телефон	Есть
	Интернет	Есть
	Радио	Есть
	ТВ-антенна	Есть
	Другое	Нет данных
Описание внутренней отделки Объекта оценки		
Конструктивные элементы	Описание	
Полы	Ламинат, кафельная плитка	
Потолок	Покраска	
Стены	Обои, кафельная плитка	
Окна	Металлопластиковые	
Входная дверь / внутренние двери	Металлическая / Деревянные	
Общее состояние	Хорошее	
Необходимые ремонтные работы	Не требуются	
Юридический статус, согласно представленной документации		
Вид права	xxx	
Обременения	Не зарегистрировано	
Текущее использование Объекта оценки	В качестве объекта жилого фонда	
Описание планировки Объекта оценки		
Соответствие планировочных решений Объекта оценки указанным решениям в технической документации	Фактическая планировка Объекта оценки соответствует поэтажному плану БТИ	
Поэтажный план (по документам БТИ)	xxx	

Источник: открытые источники сети Интернет, данные Заказчика и визуальный осмотр

3.2 Определение физического износа здания

Физический износ — это частичная или полная потеря элементами здания своих первоначальных технических и эксплуатационных качеств. Многие факторы влияют на время достижения зданием предельно-допустимого физического износа, при котором дальнейшая эксплуатация здания практически невозможна.

Классификация зданий в зависимости от материала стен и перекрытий приведена в таблице.

Таблица 3.2.1. Классификация зданий в зависимости от материала стен и перекрытий

Группа зданий	Тип зданий	Фундаменты	Стены	Перекрытия	Срок службы, лет
I	Особо капитальные	Каменные и бетонные	Кирпичные, крупноблочные и крупнопанельные	Железобетонные	150
II	Обыкновенные	Каменные и бетонные	Кирпичные и крупноблочные	Железобетонные или смешанные	120
III	Каменные, облегченные	Каменные и бетонные	Облегченные из кирпича, шлакоблоков и ракушечника	Деревянные или железобетонные	100
IV	Деревянные, смешанные, сырцовые	Ленточные бутовые	Деревянные, смешанные	Деревянные	50
V	Сборно-щитовые, каркасные глинобитные, саманные и фахверковые	На деревянных ступенях или на бутовых столбах	Каркасные, глинобитные	Деревянные	30
VI	Каркасно-камышитовые	На деревянных ступенях или на бутовых столбах	Каркасные, глинобитные	Деревянные	15

Неустранимый физический износ определяется при помощи метода, называемого методом анализа эффективного возраста:

$$\text{Износ (\%)} = EA / (EA + RL),$$

где: EA = NL – RL — эффективный возраст; RL — срок остаточной полезной жизни; NL — продолжительность экономической жизни (срок службы).

В случае наличия капитального ремонта, износ считается по следующей формуле:

$$\text{Износ (\%)} = ((YO - YB) / 2 + YA - YO) * 100 / NL$$

где: YO — год капитального ремонта здания; YB — год постройки здания; YA — год оценки; NL — продолжительность экономической жизни (срок службы).

Таблица 3.2.2. Расчет физического износа дома

Наименование	Нормативный срок жизни (срок службы), лет	Срок остаточной полезной жизни, лет	Эффективный возраст, лет	Физический износ, %
Здание, в котором расположен Объект оценки	120	117	3	3%

Физический износ здания, в котором расположен Объект оценки, рассчитанный методом анализа эффективного возраста в процентном выражении, составляет округленно 3%.

3.3 Место расположения Объекта оценки



Источник информации: <http://maps.yandex.ru>

Метка флажок	Адрес	Номер аналога
1	поселок Мурино, Воронцовский бул., д. 12	1
2	поселок Мурино, ул. Шувалова, д. 11	2
3	поселок Мурино, Воронцовский бул., д. 8	3
4	поселок Мурино, бул. Менделеева, д. 22	4

3.4 Фотографии Объекта оценки

2. Фасад здания

1. Фасад здания



3. Фасад здания

4. Номер дома



5. Ближайшее окружение дома

6. Ближайшее окружение дома



7. Ближайшее окружение дома



8. Вход в подъезд



9. Вход в подъезд



10. Лестничная площадка



11. Лестничная площадка



12. Лестничная площадка



13. Лестничная площадка



14. Лестничная площадка



15. Лестничная площадка



16. Лестничная площадка



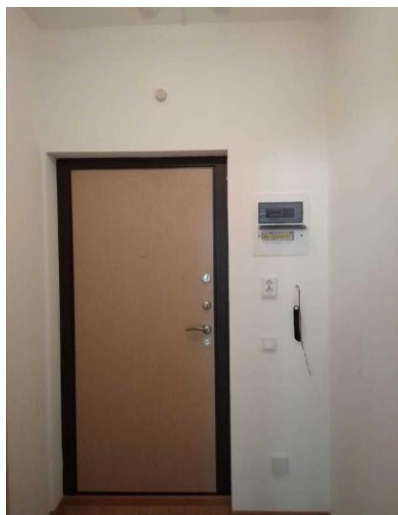
17. Входная дверь



18. Коридор



19. Коридор



20. Коридор



21. Жилая комната-кухня



22. Жилая комната-кухня



23. Сан. узел



24. Сан. узел



25. Сан. узел



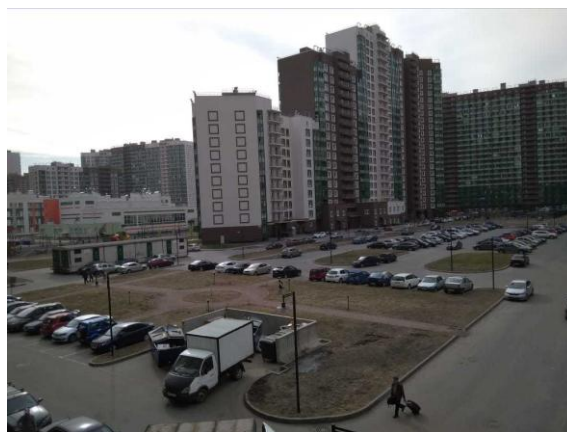
26. Балкон



27. Балкон



28. Вид из окна



29. Вид из окна



4 ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

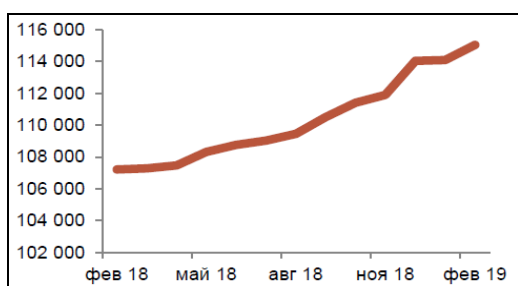
Общая характеристика и тенденции

Вторичное жилье Санкт-Петербурга - это рынок квартир, которые уже находились в собственности. Преимуществом вторичного рынка жилья Санкт-Петербурга является его разнообразие, возможность выбрать подходящий вариант среди множества обжитых районов с развитой инфраструктурой, известных типов домов и квартир, по сравнительно недорогим ценам. Обилие предложений по продаже квартир на вторичном рынке Санкт-Петербурга, а также различные, зачастую сложные, схемы продажи-обмена жилья нередко вызывают трудности у желающих купить квартиру в Санкт-Петербурге.

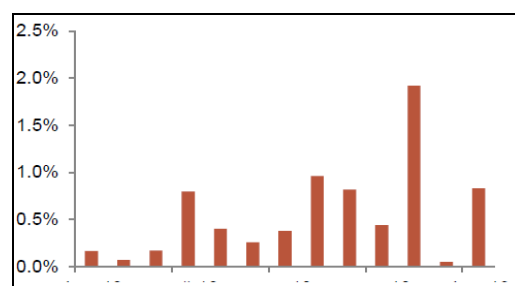
Приобретая жилье на вторичном рынке Санкт-Петербурга, покупатель имеет возможность сразу же вселиться в квартиру, а не ждать сдачи объекта, как это происходит с новостройками. Кроме того, квартира сразу же переходит в собственность, что немаловажно для тех, кто собирается купить квартиру в Петербурге в кредит. Ведь на покупку квартир вторичного рынка банки предоставляют более выгодные ипотечные программы с низкой процентной ставкой. Это связано с отсутствием риска «недостроя» дома.

Динамика цен и предложения жилья на вторичном рынке жилья Санкт-Петербурга

За минувший месяц изменение средней цены предложения на вторичном рынке квартир в рублевом эквиваленте составило 0,83%, это 949 руб. с кв. м. Показатель средней цены предложения в феврале 2019 года составил 115,1 тыс. руб. за кв. м.

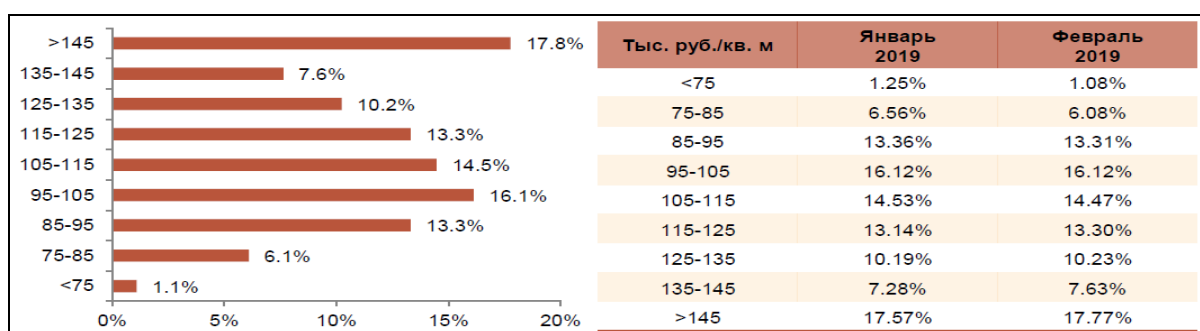


1. Средняя цена предложения, руб./кв.м



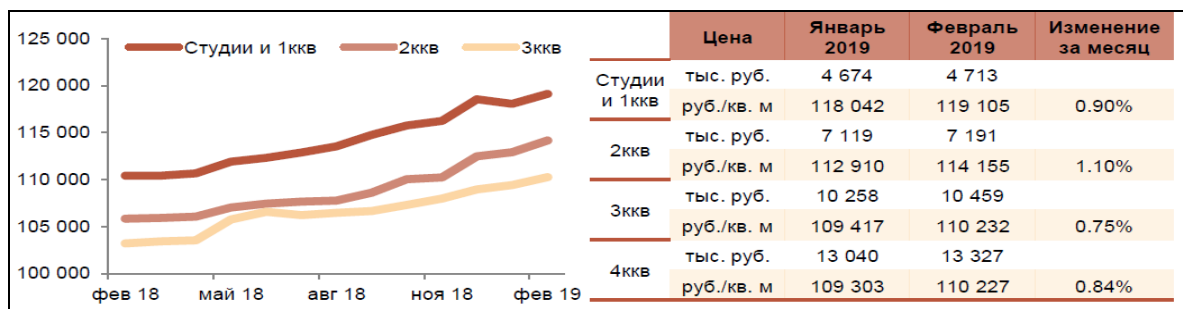
2. Изменение цены, в % к предыдущему месяцу

Доля объектов, цена которых меньше 85 тыс. руб. за кв. м, составила в феврале 2019 года 7,2% от общего объема предложения квартир. Большую долю рынка занимает диапазон цены от 85 тыс. до 105 тыс. руб. за кв. м и от 105 тыс. до 125 тыс. руб., это 29,4% и 27,8% от объема выставленных на продажу квартир. Доля дорогих объектов, цена которых превышает 145 тыс. руб. за кв. м, составляет 17,8% от всего предложения.



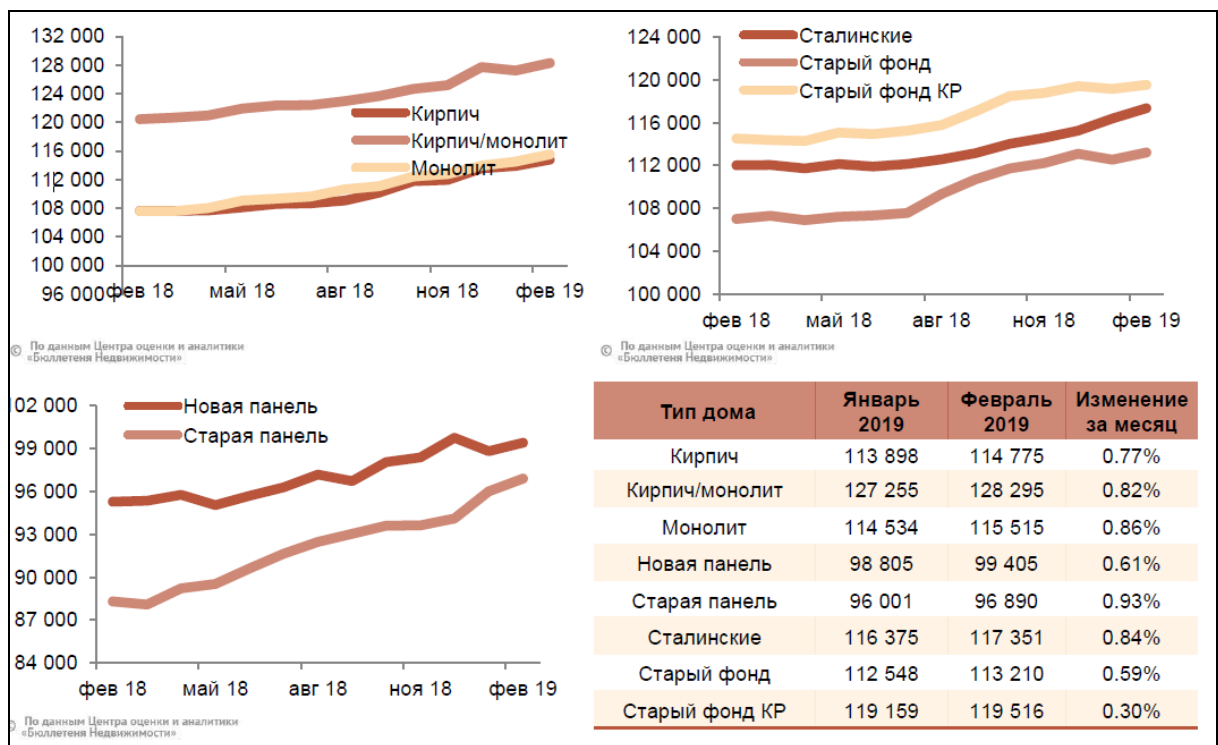
3. Распределение цены (тыс. руб./кв. м), % от общего объема

В среднем по вторичному рынку изменение цены предложения студий и однокомнатных квартир составило минус 0,90%, двухкомнатных – 1,10%. Трехкомнатные квартиры показали рост на 0,75%. Средние цены предложения студий и однокомнатных квартир на конец месяца составили 4,7 млн руб., двухкомнатных – 7,2 млн руб., трехкомнатных – 10,5 млн руб.



4. Цена по типу квартиры, руб./кв. м

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



5. Цена по типу дома, руб./кв. м

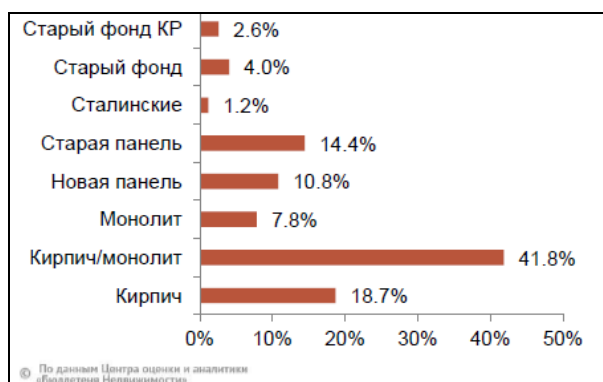
Самое дорогое жилье предлагается в Центральном и Петроградском районах (средняя цена в этих районах в феврале 2019 года – от 137,8 тыс. до 170,8 тыс. руб. за кв. м), а также в Василеостровском и Московском районах – в среднем от 129,3 тыс. до 148,1 тыс. руб. за кв. м. Самые дешевые квартиры – в Красносельском и Невском районах Петербурга, квадрат жилья в них стоит в среднем от 90,8 тыс. до 111,3 тыс. руб. в зависимости от типа квартиры и типа дома.

Район	Студии и однокомнатные квартиры			Двухкомнатные квартиры			Трехкомнатные квартиры		
	Цена, тыс. руб.	Цена, руб./кв. м	Изменение за месяц, %	Цена, тыс. руб.	Цена, руб./кв. м	Изменение за месяц, %	Цена, тыс. руб.	Цена, руб./кв. м	Изменение за месяц, %
Адмиралтейский	5 733	144 635	0.50%	8 033	125 989	0.49%	10 637	119 411	0.63%
Василеостровский	6 075	148 100	0.50%	8 840	134 810	0.55%	12 494	132 750	0.52%
Выборгский	4 450	116 125	0.52%	6 818	112 053	0.99%	9 070	106 843	1.31%
Калининский	4 498	116 054	0.46%	5 784	106 200	0.41%	7 668	103 748	1.05%
Кировский	4 046	113 454	0.25%	5 558	103 803	0.00%	6 775	98 448	0.30%
Красногвардейский	4 121	110 600	0.50%	6 207	102 640	0.51%	9 033	101 261	-0.40%
Красносельский	3 821	105 721	0.21%	5 531	95 590	-0.63%	7 301	90 816	0.59%
Московский	5 025	134 695	0.78%	8 152	132 771	0.68%	13 150	129 278	1.43%
Невский	3 969	111 253	-0.67%	5 789	103 415	0.23%	7 345	94 803	0.66%
Петроградский	8 890	170 838	1.04%	12 516	164 167	0.92%	16 361	157 922	0.42%
Приморский	4 857	126 051	1.15%	8 205	125 470	1.92%	10 814	120 347	0.87%
Фрунзенский	4 537	116 869	0.23%	5 842	108 233	0.37%	7 393	103 590	0.28%
Центральный	7 859	155 172	0.66%	10 436	144 611	0.63%	12 728	137 826	0.73%

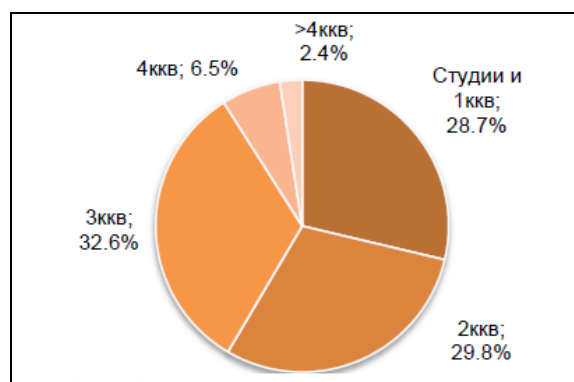
6. Цена по районам и типам квартир

В структуре предложения на вторичном рынке квартир преобладают студии и одно- и двухкомнатные квартиры, они составили 58,5% рынка, трехкомнатные – 32,6%, многокомнатные – 9,0% от общего объема.

В предложении с разбивкой по типу дома преобладают кирпичные и кирпично-монолитные дома, в сумме их доля составляет 60,6%. Также наибольший объем в структуре предложения занимают панельные дома старой постройки – 14,4% от всего рынка. Меньший процент приходится на квартиры в домах типов «сталинка» и «старый фонд».

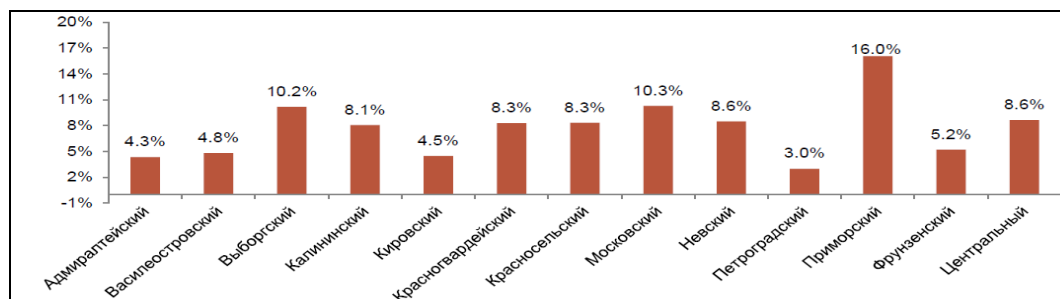


7. Структура по типам домов, % от общего объема



8. Структура по типам квартир, % от общего объема

В структуре предложения по районам на конец месяца лидирующую позицию занимает Приморский район – 16,0% от объема выставленных на продажу квартир. Далее на вторичном рынке жилья большие доли занимают Выборгский, Московский, Невский и Центральный районы, предложение в них составляет 10,2%, 10,3%, 8,6% и 8,6% соответственно. Минимальную долю составляет предложение в Адмиралтейском, Кировском, Фрунзенском и Петроградском районах – 4,3%, 4,5%, 5,2% и 3% соответственно от общего объема выставленных на продажу квартир.



9. Структура предложения по районам, в % от общего объема

Средняя цена предложения в пригородных районах Санкт-Петербурга и в Ленинградской области

Средняя цена предложения в пригородных районах Санкт-Петербурга на конец месяца составляет от 73,8 тыс. до 110,5 тыс. руб. за кв. м. Самым дорогим является Курортный район, самым дешевым – Колпинский.

Во Всеволожском районе Ленинградской области средняя цена квадратного метра составляет от 71,1 тыс. до 85,0 тыс. руб., в Ленинградской области без учета Всеволожского района – в среднем от 60,2 тыс. до 68,9 тыс. руб.

Район	Студии и однокомнатные квартиры			Двухкомнатные квартиры			Трехкомнатные квартиры		
	Цена, тыс. руб.	Цена, руб./кв. м	Изменение за месяц, %	Цена, тыс. руб.	Цена, руб./кв. м	Изменение за месяц, %	Цена, тыс. руб.	Цена, руб./кв. м	Изменение за месяц, %
Всеволожский ЛО	3 000	85 029	0.45%	4 352	77 834	0.23%	5 343	71 088	0.13%
Колпинский	2 993	84 521	-0.56%	4 266	77 467	0.56%	4 920	73 824	1.68%
Кронштадтский	3 190	82 989	1.36%	3 828	78 162	1.00%	4 901	79 531	1.12%
Курортный	4 811	110 545	0.29%	6 790	102 434	1.09%	8 858	96 321	1.01%
Петродворцовый	3 251	89 391	-0.04%	5 203	92 154	-0.87%	6 294	83 979	1.88%
Пушкинский	3 632	97 518	0.50%	5 515	94 033	1.55%	7 946	88 442	1.25%
Ленинградская область	2 303	68 934	3.08%	3 239	62 253	0.16%	4 223	60 223	0.23%

10. Цена по районам и типам квартир

Выводы:

Вторичный рынок сегодня - это самый распространенный вид сделок с недвижимостью. В этом сегменте больше всего самых разнообразных предложений. Это и элитные квартиры в центре и однокомнатные квартиры эконом-класса в спальных районах. Широкий выбор по типам домов, годам постройки, расположению. На вторичном рынке всегда можно без проблем выбрать квартиру на любой вкус.

На основе проведенного анализа состояния данного сегмента рынка можно сделать следующие выводы:

- Показатель средней цены предложения в феврале 2019 года составил 115,1 тыс. руб. за кв. м.
- Большую долю рынка занимает диапазон цены от 85 тыс. до 105 тыс. руб. за кв. м и от 105 тыс. до 125 тыс. руб., это 29,4% и 27,8% от объема выставленных на продажу квартир.
- Самое дорогое жилье предлагается в Центральном и Петроградском районах, самые дешевые квартиры – в Красносельском и Невском районах Петербурга.
- Средняя цена предложения в пригородных районах Санкт-Петербурга на конец месяца составляет от 73,8 тыс. до 110,5 тыс. руб. за кв. м. Самым дорогим является Курортный район, самым дешевым – Колпинский.

5 АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Ликвидность является важной характеристикой объекта недвижимости и характеризуется возможностью для объекта быть реализованным на рынке. В качестве показателя ликвидности используется типичный срок рыночной экспозиции объекта на открытом рынке, в течение которого он может быть реализован по рыночной стоимости.

В рамках настоящего Отчета, в зависимости от срока экспозиции объекта, используется следующая градация.

Таблица 5.1.1. Градация ликвидности имущества

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

Оценщиком был проведен анализ факторов, влияющих на ликвидность Объекта. Результаты анализа приведены в таблице ниже.

Таблица 5.1.2. Результаты анализа факторов, влияющих на ликвидность Объекта оценки

Наименование фактора	Результат анализа
Состояние рынка	Высокоразвитый
Привлекательность местоположения	Средняя
Физические характеристики (состояние) объекта	Хорошее
Масштаб (площадь) объекта	Малогобаритная
Иные факторы	Нет данных

По результатам анализа вышерассмотренных факторов объект оценки обладает высокой ликвидностью. Срок экспозиции составит 2 месяца.

6 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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.

7 МЕТОДИКА ОЦЕНКИ

7.1 Основные этапы процесса оценки

Процесс оценки включает в себя следующие действия:

- 1) Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- 2) Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 3) Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4) Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости Объекта оценки;
- 5) Составление отчета об оценке.

Анализ представленной Заказчиком информации представлен в нижеследующей таблице.

Таблица 7.1.1. Анализ представленной Заказчиком информации

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

Источник: ООО "Государственные ценные бумаги"

7.2 Основные понятия и терминология

В настоящем Отчете оценке подлежат рыночная и ликвидационная стоимости Объекта оценки. Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Федеральными стандартами оценки (ФСО), стандартами и правилами оценочной деятельности, утвержденными саморегулируемой организацией оценщиков, в которой состоит Оценщик.

Определение рыночной стоимости приводится в Федеральном законе от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Как субъект гражданских правоотношений Исполнитель придерживается требований федерального закона.

Для целей настоящей оценки было использовано следующее определение рыночной стоимости, содержащееся в Федеральном законе от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»: «...наиболее вероятная цена, по которой Объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Также при написании настоящего Отчета было использовано следующее определение ликвидационной стоимости, содержащееся в ФСО № 2:

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

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

Срок экспозиции объекта Оценки — период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) Объекта оценки, до даты совершения сделок с ним.

Ликвидность — характеристика того, насколько быстро можно продать по цене адекватной рыночной стоимости объект недвижимого имущества на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Риск ликвидности - это риск, связанный с отсутствием возможности реализовать объект недвижимости в необходимо короткие сроки по рыночной цене. Риск ликвидности в рамках данного отчета оценивается как разница между «истинной стоимостью» жилого помещения и его возможной ценой с учетом комиссионных выплат в процентном соотношении.

7.3 Выбор подходов к оценке

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

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

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

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

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

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

1. подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;

2. определение объектов-аналогов, наиболее схожих с оцениваемым объектом, и проведение сравнительного анализа по каждому аналогу;
3. сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка объектов-аналогов;
4. приведение ряда скоординированных показателей стоимости сравнимых объектов к рыночной стоимости Объекта оценки.

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

Доходный подход для определения стоимости объекта не использовался ввиду того, что приобретение квартиры для последующей сдачи ее в аренду нетипично на рынке. Большая доля квартир приобретается лицами для собственного проживания. Поэтому цены на рынке формируются не уровнем возможной доходности, а уровнем платежеспособного спроса на квартиры.

Даже если предполагать возможность сдачи объекта в аренду, рынок аренды подобного жилья сформирован не в полном объеме, арендные ставки зависят от многих факторов, учесть которые в силу их разнообразия полностью невозможно. Также цены предложения существенно отличаются от фактически установленных в результате переговоров хозяина и арендатора, а скидки на торг зависят зачастую от личных (субъективных) предпочтений.

Все вышеперечисленные причины не позволяют с достаточной степенью достоверности определить арендную ставку и, следовательно, эффективный валовый доход от сдачи объекта в аренду и тем самым делают результат оценки стоимости с применением доходного подхода недостоверным.

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

8 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

8.1 Выбор объектов-аналогов

Сравнительный подход при оценке рыночной стоимости оцениваемой квартиры был реализован применением метода прямого сравнительного анализа продаж, который основывается на посылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т. е. основываясь на информации об аналогичных сделках.

При этом перед применением сравнительного подхода Оценщик должен сделать вывод о способности оцениваемого объекта недвижимости быть объектом обращения на свободном рынке купли-продажи.

В целях оценки Оценщиком анализировалась большая совокупность аналогов. Далее на основе предварительного анализа была подготовлена выборка наиболее близких аналогов, в стоимость которых вносились последовательные поправки для достижения их сопоставимости с оцениваемыми помещениями.

Таблица 8.1.1. Описание объектов-аналогов и их характеристик

	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Адрес	поселок Мурино, Воронцовский бул., д. 12	поселок Мурино, ул. Шувалова, д. 11	поселок Мурино, Воронцовский бул., д. 8	поселок Мурино, бул. Менделеева, д. 22
Источник информации	https://spb.cian.ru/sale/flat/204437635/	https://spb.cian.ru/sale/flat/203795569/	https://spb.cian.ru/sale/flat/203607946/	https://spb.cian.ru/sale/flat/205072683/
Контактная информация	Максим Коржов (965 022-75-28)	Людмила Плошенко (981 152-16-72)	Руслана Ковалюк (905 208-20-38)	Наталья Литовченко (931 366-76-63)
Цена предложения	2 776 000	2 890 000	2 650 000	2 900 000
Цена за 1 кв. м	108 438	115 600	106 000	111 538
Населенный пункт	поселок Мурино	поселок Мурино	поселок Мурино	поселок Мурино
Тип дома (материал стен)	Монолит-кирпич	Монолит-кирпич	Монолит-кирпич	Монолит-кирпич
Этаж	19/22	11/22	2/25	7/12
Площадь, кв. м	25,60	25,00	25,00	26,00
Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее

8.2 Обоснование корректировок

Корректировка на уторговывание.

Скидки на торг - 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.

На основании on-line-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей портала Statrielt (данные Некоммерческой организации Ассоциации развития рынка недвижимости "СтатРиелт" по состоянию на 01.04.2019 г. (<https://statrielt.ru/>)).

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

Учитывая локальное местоположение объекта оценки и его ликвидность Оценщиком было принято решение провести корректировку по верхней границе.

Корректировка на материал стен дома.

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

К объектам в подгруппе "кирпичные" относится жильё, расположенное в домах с кирпичными и кирпично-монолитными стенами.

К объектам в подгруппе "панельные" относится жильё, расположенное в панельных, монолитно-панельных и блочных домах.

К объектам в подгруппе "монолитные" относится жильё, расположенное в монолитных постройках.

Материал стен здания на рынке может быть воспринят потребителем на основе внешнего вида фасада. Так, например, монолитно-кирпичные дома отнесены к подгруппе "кирпичные", а не "монолитные"

Для расчета корректировки по данному фактору Оценщик использовал данные "Справочника оценщика недвижимости - 2018. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок. Нижний Новгород, 2018", стр. 179, табл. 90.

Санкт-Петербург		Аналог		
		монолитные	кирпичные	панельные/блочные
Объект оценки	монолитные	1,00	0,93	0,95
	кирпичные	1,08	1,00	1,14
	панельные/блочные	0,95	0,88	1,00

При проведении расчетов корректировки вносились в рамках указанного выше диапазона.

Корректировка на этаж.

Следует отметить, что этаж, на котором расположена квартира, влияет на ее стоимость, при этом величина корректировки зависит от года постройки жилого дома.

Наименьшим спросом пользуются квартиры на первых этажах домов.

Для расчета корректировки по данному фактору Оценщик использовал матрицу коэффициентов согласно Справочнику оценщика недвижимости - 2018, таблица 131. (Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок - Нижний Новгород 2018) .

Санкт-Петербург		Аналог		
		первый этаж	средний этаж	последний этаж
Объект оценки	первый этаж	1,00	0,97	0,99
	средний этаж	1,03	1,00	1,02
	последний этаж	1,01	0,98	1,00

Наличие технических этажей и пр., в свою очередь, не удешевляет квартиры, находящиеся на верхних этажах.

При проведении расчетов корректировки вносились в рамках указанных выше диапазонов.

Корректировка на общую площадь.

Чем больше площадь объекта, представленного к продаже, тем ниже его стоимость в пересчете на 1 кв.м. Таким образом, цены предложений объектов сравнения корректировались в зависимости от их площади в сторону увеличения или уменьшения.

Для расчета корректировки по данному фактору Оценщик использовал данные "Справочника оценщика недвижимости - 2018. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок. Нижний Новгород, 2018", стр. 179, табл. 90.

В случае если значение площади объекта оценки и объекта аналога относятся к различным диапазонам, но при этом различаются по площади между собой незначительно (или значение площади находится на границе диапазона), то корректировка на общую площадь не проводится.

Значения корректировок приведены в таблице ниже.

1. Старый фонд. 2. Массовое жилье советской постройки							
Площадь, кв.м.		Аналог					
		< 30	30-40	40-50	50-65	65-80	>=80
Объект оценки	< 30	1,00	1,03	1,08	1,13	1,18	1,20
	30-40	0,97	1,00	1,05	1,10	1,15	1,17
	40-50	0,93	0,95	1,00	1,05	1,09	1,12
	50-65	0,88	0,91	0,95	1,00	1,05	1,06
	65-80	0,85	0,87	0,91	0,96	1,00	1,02
	>=80	0,83	0,85	0,90	0,94	0,98	1,00

3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности							
Площадь, кв.м.		Аналог					
		< 30	30-50	50-65	65-90	90-120	>=120
Объект оценки	< 30	1,00	1,07	1,15	1,23	1,32	1,36
	30-50	0,94	1,00	1,08	1,16	1,24	1,27
	50-65	0,87	0,92	1,00	1,07	1,14	1,18
	65-90	0,81	0,86	0,94	1,00	1,07	1,10
	90-120	0,76	0,81	0,88	0,94	1,00	1,03
	>=120	0,74	0,79	0,85	0,91	0,97	1,00

Корректировка на качество отделки.

Учитывает разницу в качестве отделки объекта оценки по сравнению с качеством отделки аналогов. Величина поправки определяется экспертным путем, в соответствии со сложившимися на дату оценки цен на стройматериалы и работы специализированных организаций (источники информации: <http://www.a-servis.ru/services/remont-otdelka/primernaya-stoimost-remonta/>, <http://www.remhouse.spb.ru/smeta.shtml>, <http://remont-vm.com/prays>). Указывается в рублях.

Таблица 8.2.1. Корректировки на состояние внутренней отделки, руб./кв. м

Аналог/Объект	Без отделки	Удовлетворительное	Хорошее	Отличное	Евростандарт
Без отделки	от 0	от -6000	от -10000	от -14000	от -18000
Удовлетворительное	от 6000	от 0	от -4000	от -8000	от -12000
Хорошее	от 10000	от 4000	от 0	от -4000	от -8000
Отличное	от 14000	от 8000	от 4000	от 0	от -4000
Евростандарт	от 18000	от 12000	от 8000	от 4000	от 0

Описание ремонтных работ

Без отделки. Стены в помещении, обыкновенно оштукатурены грубой штукатуркой, то есть имеют достаточно ровную поверхность, но при этом требуют обработки финишной шпатлевкой, прежде чем наносить декоративное покрытие, например, клеить обои или осуществлять покраску. На полу в квартире имеется стяжка, которая делает его пригодным для осуществления работ по устройству напольного покрытия. В помещении установлены окна и двери; однако следует иметь в виду, что если окна обычно ставятся пластиковые, то дверь представляет собой простую деревянную или фанерную конструкцию, которую жильцы чаще всего меняют. Все коммуникации, включая электричество, водоснабжение и водоотведение, к такой квартире, как правило, подведены, установлены батареи или иные приборы отопления. Однако при этом электрические приборы в квартире обыкновенно не установлены, а остальные кабели - телевизионный, телефонный и прочие, если они предусмотрены, требуют разводки по квартире.

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

Хорошее. Хорошее. Помещение пригодно к использованию в соответствии с целью использования без проведения ремонта (стены и потолки - штукатурка, шпатлевка, покраска. Полы - линолеум, плитка. Инженерное оборудование - эконом-класса качества)..

Отличное. Отличное. Помещение пригодно к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов, ремонт выполнен с использованием высококачественных материалов (поверхности потолков и стен - ровные и отшлифованные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из ГКЛ (могут быть с встроенными светильниками) или натяжные. Полы - из ламината, качественного линолеума, керамической плитки, частично могут быть теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества)..

Евростандарт. Евростандарт. Объект пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов, после ремонта с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов и разработкой дизайн-проекта, оснащен высококачественным электротехническим, санитарно-техническим, пожарно-техническим и охранным оборудованием, системами вентиляции и (или) кондиционирования, находящимися в работоспособном состоянии (Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отшлифованные. Стены покрыты высококачественными обоями, или декоративной штукатуркой, или дорогостоящим природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального наборного паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, в некоторых помещениях теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование премиум-класса качества)..

Внесение весовых коэффициентов

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался следующей формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$K = \frac{\left(1 - \frac{S_i}{\sum_{i=1}^n (S_{i+1})}\right)}{\sum_{i=1}^n \left(1 - \frac{S_i}{\sum_{i=1}^n (S_{i+1})}\right)}$$

где:

K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S_i – общее количество корректировок i-ого аналога;

8.3 Выведение стоимости оцениваемого объекта недвижимости

На основе показателей стоимости выбранных объектов-аналогов при помощи внесенных корректировок нами была рассчитана рыночная стоимость Объекта оценки. Таким образом, рыночная стоимость на дату оценки составляет:

2 740 000 (два миллиона семьсот сорок тысяч) рублей.

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки представлен в таблице ниже.

Таблица 8.3.1. Расчет рыночной стоимости объекта сравнительным подходом

Группы элементов сравнения, ед. изм.	Объект оценки	Расчет рыночной стоимости объекта оценки							
		Аналог № 1		Аналог № 2		Аналог № 3		Аналог № 4	
Адрес	xxx	поселок Мурино, Воронцовский бул., д. 12		поселок Мурино, ул. Шувалова, д. 11		поселок Мурино, Воронцовский бул., д. 8		поселок Мурино, бул. Менделеева, д. 22	
Цена предложения	—	2 776 000		2 890 000		2 650 000		2 900 000	
Цена за 1 кв. м	—	108 438		115 600		106 000		111 538	
Уторговывание	—	-4,0%		-4,0%		-4,0%		-4,0%	
Скорректированная цена предложения за 1 кв. м., руб.	—	104 100		110 976		101 760		107 077	
Тип дома (материал стен)	Монолит-кирпич	Монолит-кирпич	0,0%	Монолит-кирпич	0,0%	Монолит-кирпич	0,0%	Монолит-кирпич	0,0%
Этаж	2	19/22	0,0%	11/22	0,0%	2/25	0,0%	7/12	0,0%
Площадь, кв. м	25,90	25,60	0,0%	25,00	0,0%	25,00	0,0%	26,00	0,0%
Общая процентная поправка		-4,0%		-4,0%		-4,0%		-4,0%	
Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	0	Хорошее	0	Хорошее	0	Хорошее	0
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.		104 100		110 976		101 760		107 077	
Весовые коэффициенты		0.25		0.25		0.25		0.25	
Средневзвешенная стоимость 1 кв. м, руб.								105 978	
Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб.								2 744 830	
Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб. (округленно)								2 740 000	

9 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В процессе выполнения задания на оценку были проанализированы три основных подхода к определению стоимости объекта недвижимости; затратный, сравнительный и доходный. Задачей Оценщика являлось дать как можно более четкий и однозначный ответ Заказчику относительно величины стоимости его собственности.

- Затратный подход полезен в основном для оценки объектов, для которых не существует рынка сбыта. Недостатком затратного подхода являются его статичность и невозможность учесть политическую и экономическую ситуацию в стране, ожидания инвестора, и все негативные элементы. В данном Отчете затратный подход не применялся.
- Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей.
- Доходный подход отражает ту предельную стоимость, больше которой потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые ставки доходности, не будет платить. Инвесторы для данного типа объектов опираются в основном на стремление получить максимальный доход от владения. Учитывая, что дом не является объектом коммерческой недвижимости, доходный подход не применялся.

С учетом вышеизложенного даны весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости:

Таблица 9.1.1. Согласование полученных результатов

Наименование подхода	Значение	Удельный вес	Удельное значение
Затратный подход	Не применялся	—	—
Сравнительный подход	2 740 000	1,0	2 740 000
Доходный подход	Не применялся	—	—

Источник: расчеты ООО "Государственные ценные бумаги"

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: Ххх, составляет: 2 740 000 (два миллиона семьсот сорок тысяч) рублей

10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для расчета ликвидационной стоимости объекта оценки, в данном Отчете использован метод Галасюков, который учитывает два базовых фактора: фактор стоимости денег во времени и фактор эластичности спроса по цене. С учетом указанных факторов ликвидационная стоимость объекта оценки определяется по следующей формуле:

$$C_{л} = \frac{C_{р}}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^{t_{д} \times m}} \times K_{\epsilon}$$

где,

$C_{л}$ – ликвидационная стоимость объекта оценки, соответствующая фиксированному периоду его экспозиции (t_f), который короче разумно долгого периода экспозиции (ден. ед.);

$C_{р}$ – рыночная стоимость объекта оценки (ден. ед.);

$t_{д}$ – продолжительность периода дисконтирования (лет);

m – количество периодов начисления процентов в течение года;

i – годовая ставка дисконта (выраженная как десятичная дробь);

K_{ϵ} – поправочный коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта оценки.

Величина t_d , в свою очередь, рассчитывается по формуле:

$$t_{д} = t_{рд} - t_{ф}$$

где,

$t_{д}$ – продолжительность периода дисконтирования (лет);

$t_{рд}$ – продолжительность разумно долгого периода экспозиции объекта (лет);

$t_{ф}$ – продолжительность фиксированного периода экспозиции объекта (лет).

В качестве годовой ставки дисконта принята среднерыночная среднесрочная ставка доходности рынка ГКО и ОФЗ на дату оценки, которая составляет 8,76% (Московская биржа. <http://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/>).

Базовыми факторами, влияющими на эластичность спроса по цене являются: количество потенциальных покупателей и степень специализации объекта. Чем большее число потенциальных покупателей, тем выше эластичность спроса по цене на него. Чем выше степень специализации объекта, тем ниже эластичность спроса по цене на него.

Таблица 10.1.1. Зависимость типа спроса от факторов.

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса
Значительное	Незначительное	Абсолютно эластичный
Значительное	Среднее	Сильно-эластичный
Значительное	Значительное	Средне-эластичный
Среднее	Незначительное	Слабо-эластичный
Среднее	Среднее	С единичной эластичностью
Среднее	Значительное	Слабо-неэластичный
Незначительное	Незначительное	Средне-неэластичный
Незначительное	Среднее	Сильно-неэластичный
Незначительное	Значительное	Абсолютно неэластичный

Источник: Галасюк В.В., Галасюк В.В. «Практические аспекты учета фактора эластичности спроса по цене при определении ликвидационной стоимости объектов оценки и характеристика их ликвидности». Вестник оценки. – 2003 г. - №4 – С.28-33

Значения поправочного коэффициента K_{ϵ} в зависимости от подтипа спроса приведены в таблице ниже.

Таблица 10.1.2. Определение исходных параметров для расчета скидки на ликвидность применительно к Объекту оценки.

Подтип спроса	Коэффициент эластичности спроса по цене	Коэффициент, учитывающий эластичность
Абсолютно эластичный	бесконечность	1,00
Сильно-эластичный	3,00	1,00
Средне-эластичный	1,75	0,94
Слабо-эластичный	1,25	0,85
С единичной эластичностью	1,00	0,76
Слабо-неэластичный	0,83	0,68
Средне-неэластичный	0,50	0,46
Сильно-неэластичный	0,16	0,16
Абсолютно неэластичный	0,00	0,00

Источник: Галасюк В.В., Галасюк В.В. «Практические аспекты учета фактора эластичности спроса по цене при определении ликвидационной стоимости объектов оценки и характеристика их ликвидности». Вестник оценки. – 2003 г. - №4 – С.28-33

Объект оценки характеризуется значительным количеством покупателей (степень ликвидности – высокая) и значительным степенью специализации. Коэффициент, учитывающий эластичность спроса по цене, составит 0,94.

Таблица 10.1.3. Расчет ликвидационной стоимости объекта оценки

Наименование	Значение
Рыночная стоимость (СР), руб.	2 740 000
Количество периодов начисления процентов в течение года (m)	12
Годовая ставка дисконта (i), %	8,76
Продолжительность разумно долгого периода экспозиции объекта (трд), лет	0,17
Продолжительность фиксированного периода экспозиции объекта (тл), лет	0,08
Коэффициент, учитывающий эластичность спроса по цене	0,94
Ликвидационная стоимость (Сл), руб. (округленно)	2 550 000

Источник: Галасюк В.В., Галасюк В.В. «Практические аспекты учета фактора эластичности спроса по цене при определении ликвидационной стоимости объектов оценки и характеристика их ликвидности». Вестник оценки. – 2003 г. - №4 – С.28-33

Таким образом, ликвидационная стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: xxx, составляет: 2 550 000 (два миллиона пятьсот пятьдесят тысяч) рублей

11 СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА

В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещных или обязательственных прав вне договора.

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком Оценщика.

Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Размер оплаты Оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Юридическое лицо не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика, а также в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации.

12 СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

При подготовке данного Отчета Исполнителем были использованы нижеследующие материалы.

Данные, предоставленные Заказчиком (копии):

- Право собственности/ЕГРН;
- Техническая документация;

Нормативные акты:

- Конституция Российской Федерации;
- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Налоговый кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон Российской Федерации от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 297 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»;
- Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 298 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»;
- Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 299 (ред. от 06.12.2016) «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»;
- Федеральный стандарт оценки от 25.09.2014 № 611 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»;
- Федеральный стандарт оценки от 01.06.2015 № 327 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)»;
- Федеральный стандарт оценки от 17.11.2016 № 721 «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)»;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: СРО Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (в части, не противоречащей ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7, ФСО № 9, ФСО № 12).

Научная литература:

- Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости / Е. И. Тарасевич. — С.-Пб: СПбГТУ, 1997.
- Оценка рыночной стоимости недвижимости / Под ред. В. М. Рутгайзера. Учебно-практическое пособие. — М.: Дело, 1998.
- Федотова М. А., Уткин Э. А. Оценка недвижимости и бизнеса / М. А. Федотова, Э. А. Уткин. — М., 2002.
- Галасюк В.В., Галасюк В.В. «Практические аспекты учета фактора эластичности спроса по цене при определении ликвидационной стоимости объектов оценки и характеристика их ликвидности». Вестник оценки. – 2003 г. - №4 – С.28-33

Приложение 1. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ



ООО «Страховая компания «Капитал-полис»
(ООО «СК «Капитал-полис»)
190013, г. Санкт-Петербург,
Московский пр., д.22, литер 3
тел. (812) 322-63-51, 322-63-52
Лицензия ЦБ РФ СИ № 1336



р/с 40701810301200000026
в Филиал Петровский
ПАО Банк «ФК Открытие»
БИК 044030795, к/с: 30101810540300000795
ИНН 7838066700 КПП 783801001
ОКПО 27494772 ОГРН 1177847090057

ПОЛИС
страхования ответственности оценщиков
ОТВ – ОЦ №00160

г. Санкт-Петербург

"04" апреля 2018 г.

ООО «СК «Капитал-полис», далее «Страховщик», в лице генерального директора **Кузнецова Алексея Николаевича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **Силкина Светлана Игоревна**, паспорт серия 40 05 № 044232, выдан 15 о/м Калининского района г. Санкт-Петербурга, 21.01.2004 г., далее «Страхователь», с другой стороны (далее вместе – Стороны), на основании Заявления на страхование от "04" апреля 2018 г. (Приложение 2) и в соответствии с "Правилами страхования ответственности оценщиков" от 24.03.2015г. Страховщика (далее – Правила, Приложение 1) заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Объект страхования	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с наступления риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам.
2. Выгодоприобретатели	Заказчики, заключившие договоры на проведение оценки, и/или третьи лица, которым причинен вред вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком.
3. Страховые случаи	Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.
4. Срок действия договора страхования:	Договор страхования вступает в силу с 23 апреля 2018 года и действует по 22 апреля 2019 года (включительно).
5. Страховая сумма:	3 000 000 (Три миллиона) рублей.
6. Лимиты ответственности	Не установлены
7. Франшиза	Не установлена
8. Страховая премия Порядок уплаты:	3 500 (Три тысячи пятьсот) рублей. <input checked="" type="checkbox"/> единовременно <input type="checkbox"/> в рассрочку; подлежит уплате до "23" апреля 2018 г.
9. Страховые выплаты	В соответствии с Правилами
10. Внесение изменений и прекращение договора страхования:	В соответствии с Правилами
11. Дополнительные условия:	В случае неоплаты страхового взноса в размере и в сроки, предусмотренные п.8., договор считается не заключенным.
12. Приложения, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Полиса	1. "Правила страхования ответственности оценщиков" от 24.03.2015 года Страховщика. 2. Заявление на страхование от "04" апреля 2018 г.

Страхователь
Правила страхования получил

 / С.И. Силкина /
М.П. (подпись)

Страховщик


/ А.Н. Кузнецов /


**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 006430-1

« 26 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

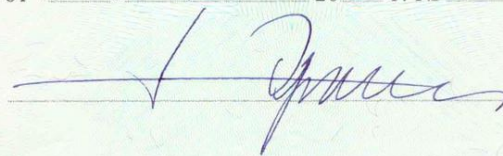
выдан

Силкиной Светлане Игоревне

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

от « 26 » марта 20 18 г. № 56

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 26 » марта 20 21 г.

ООО «Страховая компания «Капитал-полис»
 (ООО «СК «Капитал-полис»)
 190013, г. Санкт-Петербург,
 Московский пр., д. 22, литер 3
 тел. (812) 322-63-51, 322-63-52
 Лицензия ЦБ РФ СИ № 1336



р/с 4070181002626000001
 к/с 30101810300000000811
 в ФИЛИАЛ N 7806 ВТБ 24
 (ПАО) Санкт-Петербург
 БИК 044030811 ИНН 7838066700 КПП 783801001
 ОГРН 1177847090057 ОКПО 27494772

Полис ОТВ-ОЦ №00166
 страхования ответственности оценщиков

г. Санкт-Петербург

"26" сентября 2018 г.

ООО «СК «Капитал-полис», именуемое в дальнейшем "Страховщик", в лице генерального директора Кузнецова Алексея Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Государственные ценные бумаги», именуемое в дальнейшем "Страхователь", в лице генерального директора Прошкова Игоря Николаевича, действующего на основании Устава с другой стороны (далее вместе – Стороны), на основании Заявления на страхование от "26" августа 2018 г. (Приложение 2) и в соответствии с "Правилами страхования ответственности оценщиков" от 24.03.2015 г. Страховщика (далее – Правила, Приложение 1) заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Объект страхования	Объектом страхования являются не противоречащие действующему законодательству РФ имущественные интересы Страхователя, связанные с обязанностью последнего: - возместить убытки причиненные заказчику, заключившему Договор на проведение оценки в связи с нарушением Страхователем Договора на проведение оценки; - возместить вред имуществу третьих лиц, причиненный в результате нарушения Федерального Закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, а так же иных правовых актов РФ в области оценочной деятельности. По настоящему Полису застрахован риск ответственности Страхователя при осуществлении оценочной деятельности оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор.
2. Выгодоприобретатели	Заказчики, заключившие договоры на проведение оценки, и/или третьи лица, которым причинен вред вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком.
3. Страховые случаи	Страховым случаем, является установленный вступивший в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба вследствие нарушения договора на проведение оценки Страхователем и/или за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушений требований Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба
4. Срок действия договора страхования:	с 01 октября 2018 года по 30 сентября 2019 года.
5. Страховая сумма:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей 00 копеек
6. Лимиты ответственности	Не установлены
7. Франшиза	Не установлена
8. Страховая премия Порядок уплаты: Первый / единовременный взнос: Остальные взносы:	37 000 (Тридцать семь тысяч) рублей 00 копеек. <input type="checkbox"/> единовременно V в рассрочку, первая часть взноса: 18 500 (Восемнадцать тысяч пятьсот) рублей подлежит уплате до "01" октября 2018 г. -вторая часть взноса в размере 18 500 (Восемнадцать тысяч пятьсот) рублей подлежит уплате до "01" января 2019 г.
9. Дополнительные условия	В случае неоплаты первого или последующего страхового взноса в размере и в сроки, предусмотренные Договором, полис ОТВ-ОЦ №00166 прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора.
10. Приложения, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Полиса	1. "Правила страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности" от 24.03.2015 г. Страховщика, Правила обязательны для сторон. 2. Заявление на страхование от "26" сентября 2018 г.

Страхователь
 Правила введены Страхователем
 Генеральный директор
 /И.Н. Прошков/
 М.П. (подпись)

Страховщик
 Генеральный директор
 /А.Н. Кузнецов /
 М.П. (подпись)

ООО «Страховая компания «Капитал-полис»
(ООО «СК «Капитал-полис»)
190013, г. Санкт-Петербург,
Московский пр., д. 22, литер 3
тел. (812) 322-63-51, 322-63-52
Лицензия ЦБ РФ СИ № 1336



р/с 40701810301200000026
в Филиал Петровский
ПАО Банк «ФК Открытие»
БИК 044030795, к/с: 30101810540300000795
ИНН 7838066700 КПП 783801001
ОКПО 27494772 ОГРН 1177847090057

Полис ОТВ-ОЦ №00149
страхования ответственности оценщиков

г. Санкт-Петербург

"22" августа 2017 г.

ООО «СК «Капитал-полис», именуемое в дальнейшем "Страховщик", в лице генерального директора Кузнецова Алексея Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и ООО «Государственные ценные бумаги», именуемое в дальнейшем "Страхователь", в лице генерального директора Прошкова Игоря Николаевича, действующего на основании Устава с другой стороны (далее вместе – Стороны), на основании Заявления на страхование от "22" августа 2017 г. (Приложение 2) и в соответствии с "Правилами страхования ответственности оценщиков" от 24.03.2015 г. Страховщика (далее – Правила, Приложение 1) заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Объект страхования	Объектом страхования являются не противоречащие действующему законодательству РФ имущественные интересы Страхователя, связанные с обязанностью последнего: - возместить убытки причиненные заказчику, заключившему Договор на проведение оценки в связи с нарушением Страхователем Договора на проведение оценки; - возместить вред имуществу третьих лиц, причиненный в результате нарушения Федерального Закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, а так же иных правовых актов РФ в области оценочной деятельности. По настоящему Полису застрахован риск ответственности Страхователя при осуществлении оценочной деятельности оценщиками, заключившими со Страхователем грудовой договор.
2. Выгодоприобретатели	Заказчики, заключившие договоры на проведение оценки, и/или третьи лица, которым причинен вред вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком.
3. Страховые случаи	Страховым случаем, является установленный вступивший в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба вследствие нарушения договора на проведение оценки Страхователем и/или за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушений требований Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба
4. Срок действия договора страхования:	с 01 октября 2017 года по 30 сентября 2018 года.
5. Страховая сумма:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей 00 копеек
6. Лимиты ответственности	Не установлены
7. Франшиза	Не установлена
8. Страховая премия Порядок уплаты: Первый / единовременный взнос: Остальные взносы:	37 000 (Тридцать семь тысяч) рублей 00 копеек. <input type="checkbox"/> единовременно <input checked="" type="checkbox"/> в рассрочку: - первая часть взноса: 18 500 (Восемнадцать тысяч пятьсот) рублей подлежит уплате до "01" октября 2017 г. - вторая часть взноса в размере 18 500 (Восемнадцать тысяч пятьсот) рублей подлежит уплате до "31" января 2018 г.
9. Дополнительные условия	В случае неоплаты первого или последующего страхового взноса в размере и в сроки, предусмотренные Договором, полис ОТВ-ОЦ №00149 прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора.
10. Приложения, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Полиса	1. "Правила страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности" от 24.03.2015 г. Страховщика. Правила обязательны для сторон. 2. Заявление на страхование от "22" августа 2017 г.

Страхователь
Подпись генерального директора
Директор
И.Н. Прошков
М.П. [подпись]

Страховщик
Генеральный директор
А.Н. Кузнецов
М.П. [подпись]



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

СООБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛОВ ОЦЕНКИ

№ 0009 от 20 ноября 2009 года
в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков

Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков

№1670

Настоящая выписка из реестра Саморегулируемой организации
Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки»
выдана по заявлению

_____ ООО "Государственные ценные бумаги"

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

о том, что _____ Силкина Светлана Игоревна

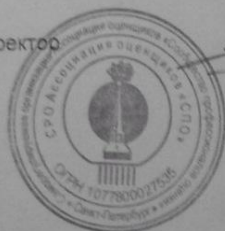
_____ (ФИО оценщика)

является членом Саморегулируемой организации Ассоциации
оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» и включен(а) в
реестр оценщиков 20.11.2009 года за регистрационным №0247.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 06.07.2018 года

Дата составления выписки 09.07.2018 года

Директор



А.Н. Луняк

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 8630



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 887664

Настоящий диплом выдан Силкиной
Светлане Игоревне (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 11 октября 2008 г. по 10 мая 2008 г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)

Санкт-Петербургской
государственной университет (наименование учреждения образования)

по программе "Оценка стоимости
предприятия (бизнеса)" (наименование программы дополнительного профессионального образования)

Государственная аттестационная комиссия решением от 19 мая 2008 г.
удостоверяет право (соответствие квалификации) Силкиной
Светланы Игоревны (фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки
стоимости предприятия (бизнеса) (наименование сферы деятельности)

Представитель государственной
аттестационной комиссии

Город Санкт-Петербург год 2008
Ректор (директор)

МФ Гознак. 1996.

Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА
Право собственности/ЕГРН

Приложение 3. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ

Аналог 1

https://spb.cian.ru/sale/flat/204437635/

сегодня, 02:05 80 просмотров, 0 за сегодня

Студия, 25,6 м²
в ЖК «GreenЛандия», 7 очередь, корпус 12, сдан
Ленинградская область, Всеволожский район, Мурино поселок бул. Воронцовский, 12
На карте
Десяткино - 21 мин. пешком

Эта квартира в кредит с Ипотекой от ЦИАН
Ущерб рассчитан за 10 минут

2 776 000 ₽ 108 438 €/м²
Покупаете в ипотеку?
Свободная продажа, возможна ипотека
+7 965 022-75-28
Попытка, означающая, что вы нешли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Этажи
Агентство недвижимости
Еще 3516 объектов

Максим Корнов
Нет отзывов

Месец семейных квартир!
Специальное предложение при покупке квартиры от застройщика Эталон ЛенСпецСМУ в апреле - 2-ж квартира за 32 900 €/мес.
+7 (812) 416-97-61
Проектная декларация на сайте застройщика АО «Эталон ЛенСпецСМУ». Акция до 30.04.2019, подробности на теплестратия.ru

ЖК «Дом у Каретного»
Квартиры бизнес-класса от 118 тыс./кв.м.
10 минут пешком до метро. 3 вида отделки. Подземный паркинг. Вечный!

Проектная декларация на сайте СК Инвестторг

ЖК Ариосто!
Привлекательный р-н. Дизайнерская отделка.
Разрочка платежа 0%. Ипотека 9%. Скидки до 10%.

Ипотека от 8% от Банка ПАО Промсвязьбанк. Лич. №3251 от 17.12.2014. Пр. декларация на сайте «Арсенал-Недвижимости». Акция действительна до 30.04.2019

Общая Жилая Этаж Построен
25,6 м² 19 м² 19 из 22 2017

EMLS ID 706574919. Продается студия. Все необходимое рядом: магазины, супермаркеты, аптеки, школы и дошкольные учреждения, остановки общественного транспорта. Рядом яркая детская площадка, в районе есть сад и школа. Квартира идеально подходит для молодых родителей. Двор тихий и уютный, оборудованный скамейками. Дом оснащен пассажирским и грузовым лифтами. Вкладывая деньги сегодня в эту квартиру - Вы приобретаете комфорт на несколько лет. Из окна вид на детскую площадку и детский сад. Теперь вы всегда можете видеть, чем занимается ваш ребенок на улице. Всегда чисто. Плюс квартиры относительно небольшая цена и огромный простор для фантазии дизайнера или самого владельца! Квартира очень просторная, светлая с высокими потолками, панорамными окнами. Уютная, светлая, просторная квартира в новом районе. Номер объекта в базе: 2971517

Аналог 2

https://spb.cian.ru/sale/flat/203795569/

вчера, 14:43 95 просмотрев, 0 за сегодня

Студия, 25 м²
в ЖК «GreenЛандия», 7 очередь, корпус 13, сдан
Ленинградская область, Всеволожский район, Мурино поселок ул. Шувалова, 11
На карте
Десяткино - 15 мин. пешком

КРЕДИТ НА КВАРТИРУ До 1 млн. ₽
Оформить онлайн

2 890 000 ₽ 115 600 €/м²
Покупаете в ипотеку?
Следить за изменением цены
Свободная продажа, возможна ипотека
+7 981 152-16-72
Попытка, означающая, что вы нешли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

АН Панорама
Агентство недвижимости
Еще 2351 объект

Людмила Площенко
Нет отзывов

ЖК Ариосто!
Привлекательный р-н. Дизайнерская отделка.
Разрочка платежа 0%. Ипотека 9%. Скидки до 10%.

Ипотека от 8% от Банка ПАО Промсвязьбанк. Лич. №3251 от 17.12.2014. Пр. декларация на сайте «Арсенал-Недвижимости». Акция действительна до 30.04.2019

Общая Жилая Этаж
25 м² 16 м² 11 из 22

EMLS ID 1479912. Продаю квартиру-студию. В хорошем состоянии. Документы в собственности. Один взрослый собственник. Плита: электрическая. Мусоропровод, есть. Пол: ламинат; Горячая вода: теплосетр. Вход: со двора.

Аналог 3

https://spb.cian.ru/sale/flat/203607946/

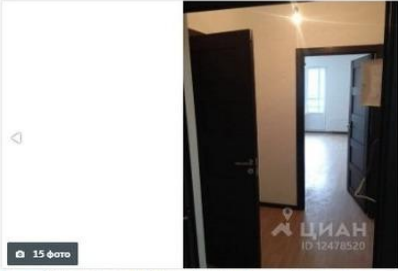
16 апр, 22:35 213 просмотров, 1 за сегодня

Студия, 25 м²

в ЖК «GreenЛандия», 5 очередь, корпус 8а, сдан
Ленинградская область, Всеволожский район, Мурино поселок, бул. Воронцовский, 8
На карте

В избранное | Поделиться | Добавить в избранное | Пожаловаться

Эта квартира в кредит с Ипотекой от ЦИАН
Уникальное решение за 10 минут



15 фото

Общая	Жилая	Этаж	Построен
25 м ²	18 м ²	2 из 25	2015

EMLS ID 1405051. Продается просторная квартира-студия в пешей доступности от метро Девяткино, ул. Воронцовский бульвар, дом 8/угол Менделеева; ЖК Грэнландия. Общая площадь 25 м.кв. + 4м застекленная лоджия. Квартира с ремонтом от застройщика. Уютная квартира с хорошими параметрами от зарекомендовавшего себя застройщика (Seti City) в новом динамично развивающемся районе. Взрослой собственник. Прямая продажа. Собственность, есть обременение! 700 тыс. руб) Стоимость 2700 т.р. Плиты: электрическая; Пол: ламинат; Горячая вода: теплоцентр; Вход: с улицы;

2 650 000 Р +106 000 м²/м²

Покупаете в ипотеку?
Свободная продажа

+7 905 208-20-38
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

РГ ЛЕГИОН
Агентство недвижимости
Еще 361 объект

Руслана Ковлюк
Нет отзывов

ЖК «Капитал Квартал»
Для сдачи ЖК комфорт-класса. На весь ЖК 127 квартир и 99 машиномест. Метрополит в центре Колпино. +7 (812) 605-05-60

Проекты департамент на рекламируемом сайте ООО Развитие

ЖК «Golden City»
Этой весной - дарим метры на Васильевском острове! Жилой комплекс Бизнес-класс на берегу Финского залива +7 (812) 600-43-22

ЖК «Полдан Сити». Проектная декларация на сайте застройщика Group Development. Акция до 30.04.2019, подробности на www.grex.com

Месяц семейной квартиры! Специальное предложение при покупке квартир от застройщика Эталон ЛеоСпецОСМУ в апреле - 2-м квартиром за

Аналог 4

https://spb.cian.ru/sale/flat/205072683/

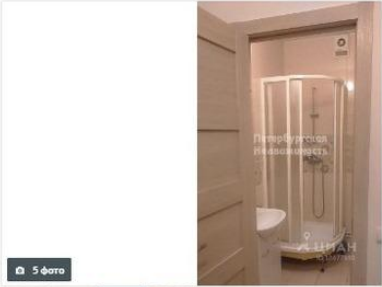
16 апр, 22:35 24 просмотра, 1 за сегодня

Студия, 26 м²

в ЖК «GreenЛандия», 4 очередь, корпус 8б, сдан
Ленинградская область, Всеволожский район, Мурино поселок, бул. Менделеева, 22
На карте

В избранное | Поделиться | Добавить в избранное | Пожаловаться

Оформи Ипотеку онлайн
10 банков за 10 минут
Уникальное решение



5 фото

Общая	Жилая	Этаж	Построен
26 м ²	18,3 м ²	7 из 12	2015

EMLS ID 706576575. ЖК «GreenЛандия-1». Студия с большой прихожей, с хорошим ремонтом от застройщика - компании Seti City. Уютная, светлая, в динамично развивающемся районе со всей инфраструктурой. Площадь прихожей позволяет установить встроенный шкаф. Плита: электрическая; Пол: ламинат; Вход: с улицы;

2 900 000 Р 111 538 м²/м²

Покупаете в ипотеку?
Следить за изменением цены
Свободная продажа

+7 931 366-76-63
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Петербургская Недвижимость
Агентство недвижимости
Еще 1253 объекта

Наталья Литовченко
Нет отзывов

ЖК Aristot
Привлекательный р-н. Дизайнерская отделка. Разорвана платеж 0%. Ипотека 8%. Скидки до 10%.

Ипотека от 8% от банка ПАО Промсвязьбанк, Лиц. №3251 от 17.12.2014. Пр. декларация на сайте «Арсенал-Недвижимость». Акция действительна до 30.04.2019

ЖК «Статус у Писка Победы»
Сквозь продажи! Престижный Московский район +7 (812) 779-15-47

Проекты департамент на рекламируемом сайте Seti City