

# Андеррайтинг залога

## Урок 8

Авторский курс финансовой грамотности от Светланы Казариновой

# Минимизируем первый взнос на вторичном рынке

- Покупка ниже рыночной стоимости
- Согласие продавцов(особенности долевого сделок)
- Риски продавцов – компенсирующие факторы
- Процедура оценки (репрезентативная выборка)
- Банковский мониторинг(залоговые службы)









# Письмо в оценочную компанию

Уважаемые коллеги!

Одобрена заемщик в рамках банка ХХХХХХ

Так как для нас критичен размер первого взноса. Очень нужно понимать- поместимся ли мы в оцен. диапазон ( не меньше 10 млн)?

Сколько стоит оценка ? насколько вы загружены ?( когда можно вызвать оценщика ?)

С уважением, ХХХХ

# Выборка оценщика

## 5. Таблица сравнения оцениваемого объекта с аналогами

### 1. Описание аналогов (по установленным для данного объекта оценки критериям)

Характеристики	ОБЪЕКТЫ СРАВНЕНИЯ				
	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Адрес	город Санкт-Петербург, 8-я Советская ул., 34	город Санкт-Петербург, Мытнинская ул., д.15	город Санкт-Петербург, Новгородская ул., 27	город Санкт-Петербург, Кирилловская ул., д.1	город Санкт-Петербург, Виленский пер., 17к5
Тип дома	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный
Дата предложения	10.12.2015	12.12.2015	03.12.2015	09.12.2015	03.12.2015
Этаж	5	5	6	3	2
Всего этажей	6	5	6	5	5
Общая площадь, кв.м.	87	100	91	103	89,13
Жилая площадь, кв.м.	53	57	62,5	67	60,7
Площадь кухни, кв.м.	10,5	16	9,4	9	8,8
Наличие лоджии/балкона	Нет	Нет	Балкон	Нет	Нет
Состояние и уровень отделки квартиры	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Санузел	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный
Состояние подъезда	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Местоположение оцениваемого объекта и аналогов	15 минут пешком от станции метрополитена «Площадь Восстания»	10 минут пешком от станции метрополитена «Площадь Восстания»	10 минут транспортом от станции метрополитена «Чернышевская»	10 минут пешком от станции метрополитена «Площадь Восстания»	10 минут пешком от станции метрополитена «Площадь Восстания»
Источник информации	<a href="http://www.emls.ru/fullinfo/1/830935.html">http://www.emls.ru/fullinfo/1/830935.html</a>	<a href="http://www.emls.ru/fullinfo/1/666473.html">http://www.emls.ru/fullinfo/1/666473.html</a>	<a href="http://www.emls.ru/fullinfo/1/693020.html">http://www.emls.ru/fullinfo/1/693020.html</a>	<a href="http://www.emls.ru/fullinfo/1/568599.html">http://www.emls.ru/fullinfo/1/568599.html</a>	<a href="http://www.emls.ru/fullinfo/1/674272.html">http://www.emls.ru/fullinfo/1/674272.html</a>
Контактное лицо (или Агентство недвижимости)	АН «Colibri Estate» Туев А.А.	АН «Центральное Бюро» Мишкина И.Н.	АН «Панорама» Евсеева Е.Л.	АН «Арис-Дом» Попова А.Г.	АН «ЮРИНФО Недвижимость» Каминская М.В.
Контактная информация	8 (911) 956-72-06 8 (921) 940-91-35	8 (812) 939-03-02	8 (812) 640-00-55 8 (960) 275-56-78	8 (812) 950-23-29 +7 (921) 403-72-09	8 (812) 718-69-69
Цена общей площади, рублей	8 990 000	10 750 000	10 500 000	11 800 000	9 600 000
Цена 1 кв.м., рублей/кв.м.	103 333,3	107 500,0	115 384,6	114 563,1	107 707,8

# Андеррайтинг залога



**Андеррайтинг  
объекта  
недвижимости —**  
рассмотрение объекта  
недвижимости на  
предмет кредитования,  
либо на  
предоставление в  
зalog по кредиту



# Ключевые документы (риски) по первичному рынку

- **Разрешение на строительство**
- Правоустанавливающие док-ты на землю (*разрешенное использование земли*)
- Экспертиза (*лицензированной компанией*) проекта
- ТУ, разрешит. документация на основные подключение к сетям
- Градостроительный план земельного участка



Кому ЖСК «Малая поляна»

(наименование застройщика)

Бласовой Е.А.

(фамилия, имя, отчество – для граждан,

191036, Санкт-Петербург

полное наименование организации – для юридических лиц),

П. М. Копылова

его почтовый индекс и адрес)

## РАЗРЕШЕНИЕ на строительство

№ « RU 4750430 »

Администрация МО «Всеволожский муниципальный район»

(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти,

или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или органа местного

самоуправления, осуществляющих выдачу разрешения на строительство)

руководствуясь статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешает  
строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства

(ненужное зачеркнуть)

Малоэтажный жилой комплекс

(наименование объекта капитального строительства)

Два жилых корпуса-Площадь застройки-3516,70 кв.м., общая площадь здания 10749 кв.м.,

в соответствии с проектной документацией, краткие проектные характеристики,

Строительный объем-38683,70 м.куб, количество этажей-3,

описание этапа строительства, реконструкции, если разрешение выдается на этап строительства, реконструкции)

количество квартир -246, в одну очередь,

расположенного по адресу Ленинградская область, Всеволожский район,

(полный адрес объекта капитального строительства с указанием

п. ....

субъекта Российской Федерации, административного района и т.д. или строительный адрес)

Срок действия настоящего разрешения – до « 27 » 12 / 20 15 г.

Глава Администрации

(должность уполномоченного  
сотрудника органа, осуществляющего  
выдачу разрешения на строительство)

(подпись)



(расшифровка подписи)

«28» июня 2015 г.

# Незаконная постройка



Приморский районный суд Санкт-Петербурга удовлетворил иск Службы государственного строительного надзора и экспертизы, потребовавшей снести многоквартирный жилой дом на ул. Тбилисской, 32 (входит в квартал «Никитинская усадьба» в Коломягах). Служба признала **построенный в 2007 г. и заселенный дом самостроем**, который возведен без необходимых разрешений. В частности, застройщик – ООО «Северо-Западная строительная корпорация» – **строил без разрешения на строительство**, кроме того, **высота четырехэтажного объекта с мансардой превышает разрешенную в этом месте**, сообщила представитель Службы госстройнадзора.

регистрация права на объект самовольного строительства не препятствует обращению в суд с иском о его сносе, а решение суда о сносе самовольной постройки служит основанием для прекращения права собственности ответчика.



# Отмена разрешения на строительство

Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области

в составе:

судьи **Семенов И.С.**,

при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Болотовой Л.Д. рассмотрев в судебном заседании дело по заявлению:

заявитель Всеволожская городская прокуратура Ленинградской области заинтересованное лицо Жилищно-строительный кооператив "Помесье у озера" о привлечении к административной ответственности при участии

от заявителя: представитель не явился, извещен;

**- в рамках проверки Прокуратурой было установлено, что в соответствии с постановлением администрации МО «Город Всеволожск» от 17.01.2013 №23, разрешение на строительство № RU47504101-0135/11-18 от 03.12.2012, выданное администрацией МО «Город Всеволожск» Власовой Е.А. на строительство объекта капитального строительства «малоэтажный жилой дом», расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, Всеволожск, ул. Советская, д,41, отменено (л.д.16);**

-20.03.2013 Заместителем Всеволожской городской прокуратуры Ленинградской области Коряченцовой С.И., с участием представителя Кооператива Василенко В.В., действующего по доверенности от 19.03.2013, вынесено постановление о возбуждении дела **об административном правонарушении в отношении Жилищно-строительного кооператива "Помесье у озера"** по ч.1 ст.9.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (л. д.7-10), а также получено объяснение представителя



# Стоп факторы, влияющие на ликвидность вторичного рынка

- Старый фонд (*степень износа – БТИ*)
- Хрущевки
- Дома-памятники
- Конструктив (*деревянные перекрытия*)
- Незаконенные перепланировки (*несогласуемые*)
- Сделки между родственниками (*ед. банки*)
- Наличие задолженности по ком. Платежам
- Сделки с участие детей (мат капитал)!

# Требования к объекту

- Иметь статус квартиры с назначением «жилое» в соответствии с правоустанавливающими документами. При этом отдельные доли квартир и/или комнаты в коммунальных квартирах в залог не принимаются.
- Иметь отдельные от других квартир кухню и санузел.
- Быть подключенной к электрическим, паровым или газовым системам отопления, обеспечивающим подачу тепла на всю площадь жилого помещения.
- Быть обеспеченной горячим и холодным водоснабжением в ванной комнате и на кухне.
- Располагаться в здании, которое не стоит на учете по постановке на капитальный ремонт, снос или реконструкцию с отселением.
- Коэффициент физического износа здания, в котором находится квартира, не должен превышать 55%.
- Не располагаться в здании с деревянными перекрытиями.
- Квартира должна быть свободна от обременения правами третьих лиц, подлежащих государственной регистрации.
- Необходимо дополнительное согласование до внесения аванса:
  - со Страховой компанией, в случае наличия в квартире газовой колонки или в случае если квартира, находится в доме со смешанными перекрытиями;
  - с Банком, в случае несоответствия планировки Квартиры поэтажному плану БТИ;

# ДОМ ПАМЯТНИК



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
КОМИТЕТ ПО ГОСУДАРСТВЕННОМУ КОНТРОЛЮ, ИСПОЛЬЗОВАНИЮ И ОХРАНЕ  
ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ

пл. Ломоносова, д.1, Санкт-Петербург, 191023. Тел. (812) 315-43-03, (812) 571-64-31, факс (812) 710-42-45  
e-mail: kgiop@gov.spb.ru http://www.gov.spb.ru  
ОКПО 00086941 ОКОГУ 23310 ОГРН 1037843025527 ИНН/КПП 7832000069/784001001

13.11.2013 № 30-5280 -С

На № б/н от 13.11.2013

Мусиной Е.Е.

## СПРАВКА

Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры сообщает, что объект по адресу: **193024, г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 170, литера А** на основании "**Приказ председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001**" относится к числу **выявленных объектов культурного наследия "Дом В.М. Давыдова"**.

Объект подлежит государственной охране и использованию в соответствии с Федеральным законом от 24.05.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", Законом Санкт-Петербурга от 20.06.2007 № 333-64 "Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге", а также иными нормативными правовыми актами.

Начальник отдела информации об объектах культурного наследия и зонах охраны

Исполнитель



Е.В. Коробкова

В.В. Королькова



# Справка от износе дома



САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЕ  
ГОСУДАРСТВЕННОЕ КАЗЕННОЕ  
УЧРЕЖДЕНИЕ  
**ЖИЛИЩНОЕ АГЕНТСТВО  
ЦЕНТРАЛЬНОГО РАЙОНА  
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА**

Невский пр., д. 176, Санкт-Петербург, 191167  
Тел./факс (812) 274-6473  
ОКПО 40298564000 ОКОНХ 90290  
ИНН/КПП 7825680085/784201001

18.11.2013 № 26-3824/13  
На № \_\_\_\_\_ от 14.11.2013

Начальнику ОПРП  
Северо-Западного Филиала

пр.Непокоренных,  
Санкт-Петербург, 195220

## О рассмотрении обращения

На Ваше обращение ГКУ «Жилищное агентство Центрального района Санкт-Петербурга» сообщает, что д.170 по Невскому пр. 1896 года постройки, капитальный ремонт не производился, физический износ дома составляет 45 %.

По состоянию на 01.11.2013 указанный дом не включен в Адресный перечень многоквартирных домов, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции.

Дополнительно сообщаем, что для получения сведений о задолженности по оплате коммунальных услуг по кв.8, расположенной в вышеуказанном доме, Вам необходимо обратиться в ТСЖ «Невский 170» (председатель Хорева Вера Ивановна тел.8-911 920 6 00).



# Справка об отсутствии задолженности

## Товарищество собственников жилья «НЕВСКИЙ 170»

=====

191024 Санкт-Петербург, Невский пр. д.170 кв.  
тел/факс (812) 717-20-11  
ОАО «Банк Санкт-Петербург» коммерческий департамент – 2  
р\с 40703810533000002804  
к\с 30101810900000000790 БИК 044030790  
ИНН 7842320188 КПП 784201001  
ОГРН 1057812089301

29.11.2013года

### СПРАВКА

Выдана

Обществу с ограниченной ответственностью «Северо-Западное Бюро  
Недвижимости», ИНН 7802763105, ОГРН 1117847391936.

Задолженность перед ТСЖ «Невский 170» на 29 ноября 2013 года за  
коммунальные платежи по квартире № по Невскому проспекту дом 170  
отсутствует.

# Перечень основных несогласуемых перепланировок

Демонтаж в части/полностью несущей стены

Общая жилая площадь квартиры в результате перепланировки согласно документам БТИ стала менее 9 м<sup>2</sup>

Изменение границ СТК/кухни за счет жилой площади и/или кухни

Перенос кухни в жилые помещения квартиры

Капитальная закладка оконного блока в рамках жилой/нежилой площади с единственным оконным блоком. Демонтаж оконного блока при объединении комнаты с балконом

Объединение кухни и жилой комнаты при наличии газовой плиты

Монтаж оконных блоков в крыше

Устройство лоджии выше первых этажей

Монтаж/демонтаж балкона/оборудование козырьков в качестве балкона

## Вынос батареи на балкон/лоджию

Перенос газовой плиты/газовой колонки за пределы кухонного помещения, в котором они находились изначально

## Вынос мокрых точек за пределы СТК/кухни

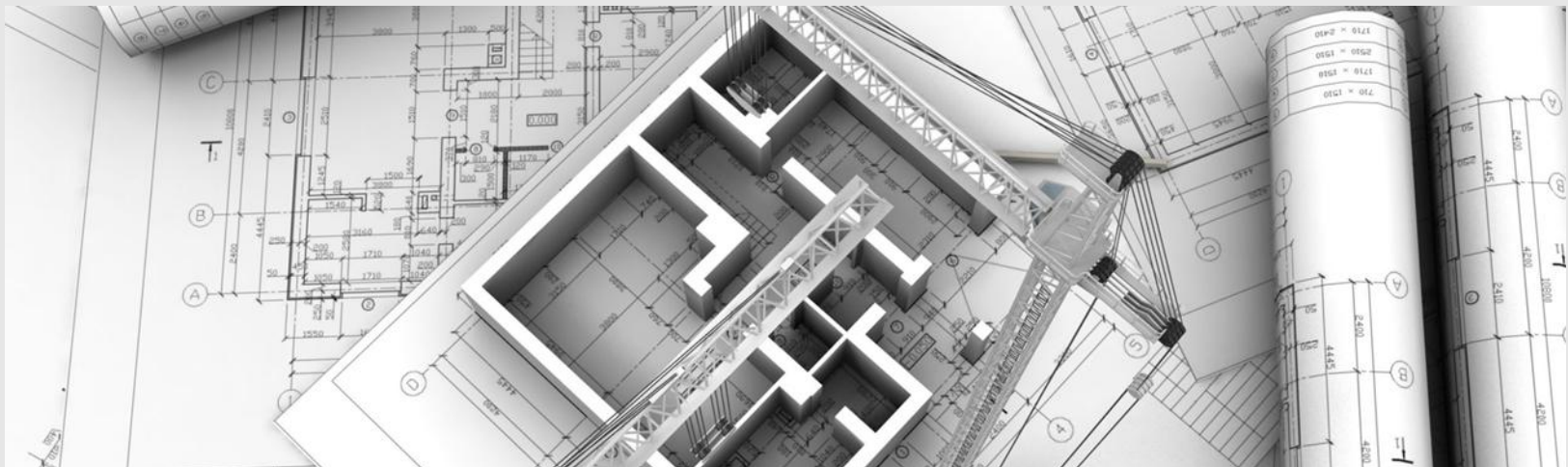
## Оборудование сауны/бассейна (купели)

Установка камина с дымоходом

## Перенос нагревательных элементов на площадь летних помещений(батарея на балкон)

Присоединение подвала/чердачных помещений к общей площади квартиры

Монтаж погреба на площади квартиры, в том числе на площади балкона/лоджии



# Стоп-факторы рынка загородной недвижимости

- Кредитование определенного статуса земли (земли нас. Пунктов, земли пром. назначения, земли сельхоз. Назначения)
- Для: ИЖС, ЛПХ, ДНП, СНТ
- Обременения и ос.отметки кадастрового паспорта ( границы объекта, сервитуты, ЗРЗ)
- Долевая собственность (таунхаусы)