



Отчёт об оценке № 224/2023/ОиК от 23 октября 2023 г.

порядковый №

дата составления

объекта недвижимого имущества - квартиры,
кадастровый № 78:10:0005210:9848,
расположенной по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный
округ Академическое, улица Обручевых, дом 5, строение 1, квартира 642

Цель оценки:

Реализация имущества в процедуре банкротства

Дата оценки

23 октября 2023 г.

Основание для проведения оценки:

Договор на оказание услуг по оценке № 3001/2023 от 30.01.2023 г.

Заказчик:

ПАО «БАНК «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ»

Исполнитель:

ООО «Оценка и Консалтинг»

РЕЗУЛЬТАТИВНАЯ ЧАСТЬ

В соответствии с Договором на оказание услуг по оценке 3001/2023 от 30.01.2023 г., и Заданием на оценку № 224/2023/ОиК от 16 октября 2023 г., проведена оценка объекта недвижимости.

Цель оценки – реализация имущества в процедуре банкротства. Иное использование результатов оценки не предусматривается, пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться Заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

Выводы и результаты, содержащиеся в настоящем Отчёте об оценке, основаны на информации, предоставленной Заказчиком, результатах исследования рынка, анализе технической, финансовой и прочей документации, на расчётах, нашем опыте и профессиональных знаниях.

Разделы настоящего Отчёта об оценке не могут использоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом, принимая во внимание все содержащиеся в Отчёте допущения и ограничения.

Указание на стандарты оценки: определение рыночной стоимости Объекта оценки проведено в соответствии с Федеральным Законом РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года, Федеральных стандартов оценки - ФСО № I-VI, утверждённых приказом N 200 от 14 апреля 2022 года Министерства экономического развития Российской Федерации, - ФСО № 7, утверждённым Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 года, а также стандартов СРО, в которой состоит оценщик, применяемых в частях не противоречащих ФСО.

Итоговая стоимость объекта оценки:

Рыночная стоимость Объекта оценки – 1 (студия)-комнатной квартиры, кадастровый № 78:10:0005210:9848, общей площадью 30,2 кв. м, расположенной по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ Академическое, улица Обручевых, дом 5, строение 1, квартира 642, по состоянию на дату оценки 23 октября 2023 г., с учётом округления составляет:¹

9 100 000

(Девять миллионов сто тысяч) рублей.

Итоговая стоимость 1/2 доли в праве собственности на объект оценки:

Рыночная стоимость 1/2 доли в праве собственности на Объект оценки – 1 (студия)-комнатная квартира, кадастровый № 78:10:0005210:9848, общей площадью 30,2 кв. м, расположенная по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ Академическое, улица Обручевых, дом 5, строение 1, квартира 642, по состоянию на дату оценки 23 октября 2023 г., с учётом округления составляет:²

3 500 000 (Три миллиона пятьсот тысяч) рублей.

Ограничения и пределы применения полученного результата: величина рыночной стоимости объекта оценки, указанная в данном отчете, может быть рекомендована для совершения сделки с объектом оценки в течение 6 месяцев от даты составления отчета.

Всю информацию и анализ, использованные для определения величины рыночной стоимости Объекта оценки, Вы найдёте в следующих Практической и Методической частях настоящего Отчёта. Его оптимальная для ознакомления компоновка и объём наполнения содержит достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту понять логику и объём проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по использованной нами методике её проведения, пожалуйста, обращайтесь, непосредственно, к нам.

Оценщик

Квалификационный аттестат по направлению
«Оценка недвижимости» № 018379-1 от 15.01.2021 г.

_____ **Е. В. Федотова**

Генеральный директор

ООО «Оценка и Консалтинг»

_____ **В. А. Милкин**

м. п.

¹ Согласно ст. 149, п. 3, подп. 22 и 23 части II Налогового Кодекса Российской Федерации (№ 109-ФЗ от 20.08.2004 г.), реализация жилых домов, жилых помещений, а также долей в них не облагаются налогом на добавленную стоимость.

² Согласно ст. 149, п. 3, подп. 22 и 23 части II Налогового Кодекса Российской Федерации (№ 109-ФЗ от 20.08.2004 г.), реализация жилых домов, жилых помещений, а также долей в них не облагаются налогом на добавленную стоимость.

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ						
№ 224 /2023/ОиК от 16.10.2023						
В соответствии с Федеральным законом N 135-ФЗ от 29.07.1998 оценочной деятельности в Российской Федерации и на основании Договора оказания услуг по оценке № 3001/2023 от «30» января 2023 г настоящее Задание на оценку подготовлено Заказчиком - ПАО «Банк «Санкт-Петербург», для Исполнителя - ООО «Оценка и Консалтинг», с поручением произвести оценку по следующим данным:						
Состав и характеристики объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации						
Действующие права на объект оценки					Право требования	
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:					Право собственности	
					1/2 права долевой собственности	
Объект оценки	- объект недвижимости,	1	- ком. квартира, общ. площадью	30,2	кв.м, на	11 этаже
Кадастровый №:	78:10:0005210:9848					
Адрес:	Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ Академическое, улица Обручевых, дом 5, строение 1, квартира 642					
Обременения указанных прав: Ипотека в силу закона						
Цель оценки (предполагаемое использование результатов оценки):			Реализация имущества в процедуре банкротства			
Вид стоимости:	Рыночная					
Дата оценки:	Оценка проводится на дату составления Отчёта и указывается оценщиком в Отчёте конкретной датой в рамках установленного срока проведения оценки					
Срок проведения оценки (с даты согласования Задания и предоставления информации для оценки), раб. дней, или к дате:				Проект Отчёта		23.10.2023
				Отчёт (в бумажном виде)		.
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (кроме Заказчика): - заёмщик по кредитному договору где объект оценки является предметом залога, - залогодатель, - прочие лица в соответствии с целью оценки						
Указание на форму составления Отчета об оценке,				на бумажном носителе,		
кол-во экземпляров (в том числе оригинал):				2(1)		
Ограничения оценки, в т. ч. на использование результата оценки:						
<p>- Ограничением в отношении источника информации по объекту оценки является невозможность проведения осмотра т.к. доступ в квартиру ограничен конфликтом интересов, - поэтому Оценщик не проводит её осмотр. Результаты осмотра (при их наличии) могут быть предоставлены Заказчиком в виде фотоматериалов.</p> <p>- Ограничением использования результата оценки является возможность его использования исключительно в соответствии вышеуказанным предполагаемым вариантом, а также по временному интервалу - не позднее 6-ти месяцев от даты составления Отчета.</p>						
Специальные допущения, иные существенные допущения, входящие в формулировку объекта оценки:						
<p>- При наличии фотоматериалов техническое состояние объекта на дату оценки предполагается идентичным на дату осмотра и создания фотоматериалов;</p> <p>- При отсутствии сведений о техническом состоянии и уровню отделки квартиры Оценщик проводит оценку из допущения о наличии в ней отделки эконом-класса и её удовлетворительном состоянии;</p> <p>- При отсутствии сведений о техническом состоянии и уровню отделки квартиры после её первичного приобретения у застройщика в состоянии «без отделки» Оценщик проводит оценку из допущения об отсутствии в квартире отделки;</p> <p>- При получении данных о наличии в квартире отделки (например, от застройщика), но при отсутствии сведений о её текущем техническом состоянии, Оценщик проводит оценку из допущения о том, что состояние отделки «удовлетворительное». А именно, потребуется проведение лишь косметических ремонтных работ до приведения состояния отделки в «хорошее», характеризующееся наличием ремонта современного уровня.</p> <p>- Оценка проводится без учёта обременений, влияющих на свободный рыночный оборот, в т. ч. Ипотекой.</p> <p>- Привести стоимость 1/2 доли в праве собственности на объект оценки.</p>						
Ввиду того, что на дату оценки подписан Акт приёма-передачи квартиры от застройщика, при проведении оценки предполагать беспрепятственное оформление заёмщиком права собственности на квартиру, и рассматривать оцениваемые права как право собственности.						
Следующий предоставляемый Оценщику состав документов и материалов в скан-образах, соответствует известным Заказчику фактам по объекту оценки:						
Копия Выписки из ЕГРН от: 11.09.2023 КУВИ-001/2023-207003365						
Копия Акта приема-передачи объекта долевого строительства от 16.04.2019г.;						
Копия Договора №784И-О5 участия в долевом строительстве от 02.11.2018г.						
Заказчик				Исполнитель		
Начальник отдела реализации непрофильных активов ПАО «Банк «Санкт-Петербург»				Генеральный директор ООО «Оценка и Консалтинг»		
_____/Фалева Н. В./				_____/ Милкин В. А./		
М. П.				М. П.		

* Исходя из ФСО IV 3, 2 и цели оценки: согласно п.4, ст. 54, и п. 9 ст. 77.1 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ (ред. от 14.07.2022) "Об ипотеке (залоге недвижимости)".

РАЗДЕЛ 1. ПРАКТИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

Данная Практическая часть настоящего Отчёта содержит описание объекта оценки по данным полученным из правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов, открытых источников, а также расчёт Итоговой стоимости. Прочие необходимые сведения, послужившие практической и теоретической базой для произведённых расчётов, а также методология определения стоимости, приведены в Методической части настоящего Отчёта.

1.1. Описание объекта оценки

Таблица 1, Имущественные права на объект оценки и перечень документов

Характеристика	Описание
Зарегистрированное право:	Право требования
Оцениваемые права:	Право собственности, а также 1/2 доля в праве собственности на объект оценки
Заемщик и Правообладатель:	Физическое лицо
Информация о долях	В настоящем Отчёте рассматривается право собственности на весь объект целиком, а также 1/2 доля в праве собственности на объект оценки
Обременения (ограничения) права:	Ипотека в силу закона
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	
Правоустанавливающие документы:	Копия Акта приема-передачи объекта долевого строительства от 16.04.2019г.; Копия Договора №784И-О5 участия в долевом строительстве от 02.11.2018г.
Правоудостоверяющие документы:	Копия Выписки из ЕГРН от 11.09.2023 КУВИ-001/2023-207003365
Прочие документы:	-

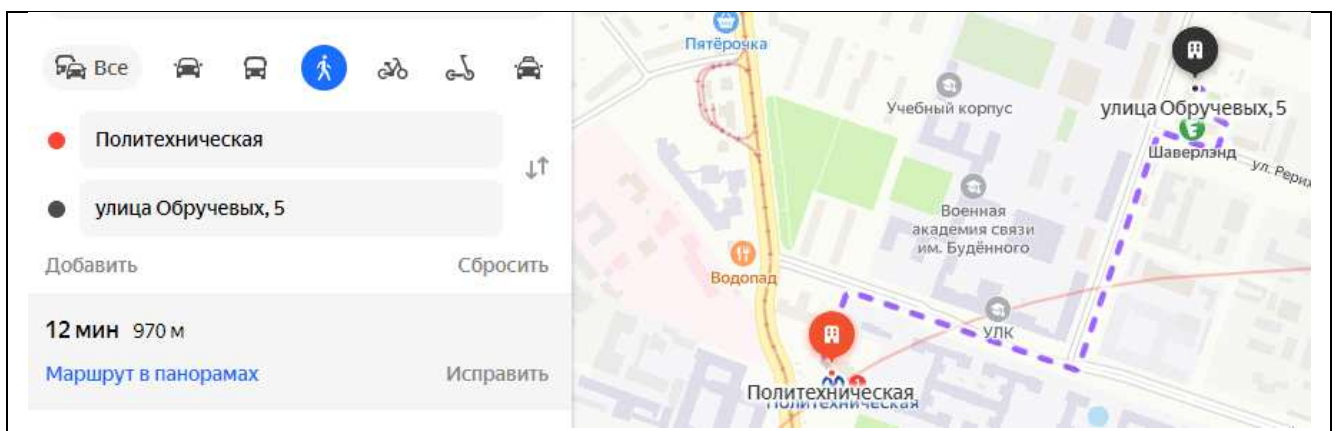


Рис. 1, Локация района объекта оценки относительно транспортных доминант - удаление от ближайшей станции метрополитена (источник: <https://yandex.ru/maps>)

Таблица 2, Количественные и качественные характеристики оцениваемой квартиры

Показатель	Характеристика
Адрес	Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ Академическое, улица Обручевых, дом 5, строение 1, квартира 642
Кадастровый №	78:10:0005210:9848
Этаж квартиры	11
Количество (тип комнат)	1 (студия)
Общая площадь, кв. м	30,2
Площадь кухни, кв. м	Нет данных
Количество и тип санузлов	Один, совмещённый
Высота потолков, м	Нет данных
Наличие балкона/лоджии, кв. м	Есть, 1 шт.
Подключение к коммуникациям	Все центральные, подключены к дому
Локальные коммуникации	-
Кухонная плита	Электрическая
Уровень состояния отделки помещений	отличное, комфортный ремонт (см. раздел «Допущения и ограничивающие условия»)
Видовые характеристики квартиры	Во двор
Фактическое использование	По прямому назначению в качестве жилого помещения

Показатель	Характеристика
<p><i>Рис. 2, Планировка объекта оценки согласно предоставленным Заказчиком документам</i></p>	

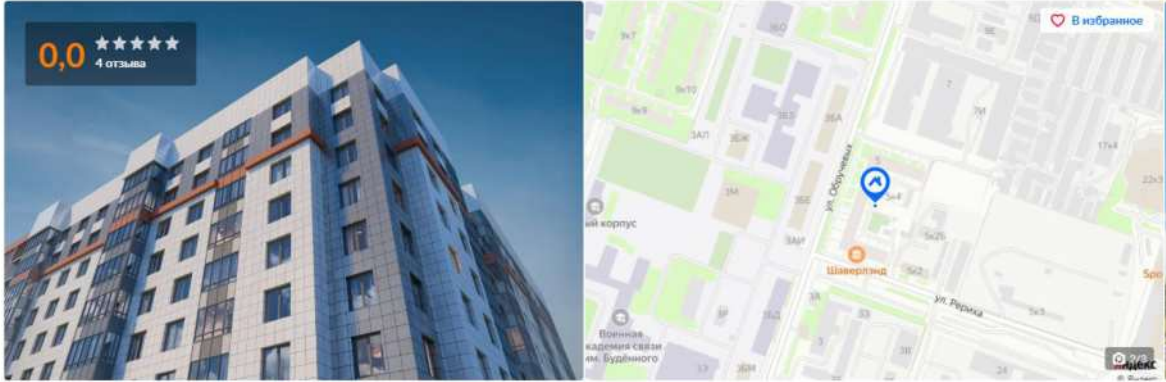
Таблица 3, Описание дома в котором расположена оцениваемая квартира³

Показатель	Характеристика
Год постройки дома / сведения о кап. ремонте	2018/ не проводился, не требуется
Серия дома / индивидуал. проект	Индивидуальный проект
Материал стен	Кирпичные, блоки из газобетона
Материал перекрытий	Монолитные железобетонные
Этажность	20
Лифт	Есть
Прочие важные ценообразующие факторы:	-

Таблица 4, Характеристики местоположения Объекта оценки⁴

Показатель	Характеристика
Престижность района	Средняя
Транспортная доступность	Высокая (по мнению Оценщика)
Расстояние от метро	ст. м. «Политехническая» – около 12 мин. пешком (сервис «маршрут» Яндекс-карты)
Объекты социальной инфраструктуры	В пределах пешей доступности имеются школы, детские сады, медицинские учреждения, объекты коммерческой инфраструктуры и сферы услуг
Экологическая обстановка района	Относительно благоприятная

³ См. Приложение 1⁴ <https://yandex.ru/maps>, см. Приложение 1

Показатель	Характеристика								
	<p>Дополнит. существенная информация, краткое описание микрорайона, или ЖК⁵: Жилой комплекс «Дом на Обручевых» – это восьмисекционное 20-этажное монолитно-кирпичное здание с навесным вентилируемым фасадом, относящееся к категории «комфорт». Здание находится в микрорайоне «Гражданка», в пятистах метрах от метро «Политехническая» и в 750 метрах от метро «Академическая», рядом с Гражданским проспектом, проспектом Науки и проспектом Непокоренных, в 8 километрах от КАД. Дополняют хорошую транспортную доступность новостройки расположенные рядом остановки автобусов, трамваев и троллейбусов.</p> <p>Собственная инфраструктура «Дома на Обручевых» включает в себя встроенный детский сад, рассчитанный на 80 малышей, а также магазины, предприятия услуг и коммерческие помещения, располагающиеся на первых двух этажах здания.</p> <p>В окрестностях комплекса расположены: детские сады №1, №2, № 21, № 23, № 58, несколько школ, в том числе школа с профильным изучением английского языка, гимназия и лицей, центр развития ребенка «Бенуа», лицей «Физико-техническая школа», Елизаветинская больница, Политехнический университет, Академический университет, Военная академия связи им. С.М. Буденного, супермаркеты, торгово-развлекательный центр «Академ-Парк», торговые центры «Прогресс» и «Платформа», гипермаркет «Максидом». Недалеко находятся гипермаркеты «Карусель» и «Окей». За двадцать минут можно доехать до торгового центра «Мега Парнас».</p> <p>Спортивная инфраструктура района представлена стадионом «Зенит», стадионом Политехнического университета, колледжем олимпийского резерва №1, центром плавания, спорткомплексом «Красный Октябрь», спорткомплексом им. В.И. Алексеева, спорткомплексом Nova Arena.</p> <p>Экологическая ситуация здесь, по городским меркам, хорошая. Комплекс находится в окружении сразу нескольких больших зеленых зон. В нескольких сотнях метров от него расположен сад Бенуа, немногим дальше – Пискаревский парк, парк Сосновка площадью более 300 гектар, Муринский парк, парк Технического университета и сквер Чингиза Айтматова.</p> <p>В «Доме на Обручевых» представлено к продаже 765 квартир с количеством комнат от одной до трех (а также квартиры-студии) площадью от 24,8 кв. метров до 96,6 кв. метров. Все квартиры передаются собственникам с минимальной отделкой.</p> <p>Холлы и все общественные здания комплекса украшает авторская дизайнерская отделка. В каждой секции работают быстрые малолучные лифты. Во дворе расположен крытый паркинг, рассчитанный на 204 автомобиля. Есть охраняемая наземная парковка для 272 автомобилей. Восемь секций здания образуют уютное полузамкнутое дворовое пространство, в котором располагаются: физкультурная площадка с набивным покрытием, игровые городки, тротуары, газоны и цветники.</p>								
<p>https://zhk-dom-na-obruchevyyh-spb-i.cian.ru</p>  <p>ЖК «Дом на Обручевых»</p> <p>Сдан</p> <p>Санкт-Петербург, Калининский район, Обручевых ул.</p> <p> 9 м. Политехническая 9 минут 17 м. Академическая 17 минут 3 м. Площадь Мужества 3 минуты 5 м. Лесная 5 минут 5 м. Удельная 5 минут </p> <table border="1"> <tr> <td>Срок сдачи 2018</td> <td>Класс Комфорт</td> <td>Этажность 20</td> <td>Корпусов 1 корпус</td> </tr> <tr> <td>Тип дома Монолитно-кирпичный</td> <td>Высота потолков —</td> <td>Варианты отделки —</td> <td>Парковка Подземная</td> </tr> </table> <p> Застройщик «Группа Эталон» Строится 9 домов Сдано 195 домов </p> <p> КОНСУЛЬТАНТ Цена Основан в 2001 году </p> <p> Подобрать другой ЖК Перезвоните мне </p>	Срок сдачи 2018	Класс Комфорт	Этажность 20	Корпусов 1 корпус	Тип дома Монолитно-кирпичный	Высота потолков —	Варианты отделки —	Парковка Подземная	
Срок сдачи 2018	Класс Комфорт	Этажность 20	Корпусов 1 корпус						
Тип дома Монолитно-кирпичный	Высота потолков —	Варианты отделки —	Парковка Подземная						
<p>Рис. 3. Характеристики жилого комплекса, в котором расположен объект оценки</p>									

⁵ <https://zhk-dom-na-obruchevyyh-spb-i.cian.ru/>



Далее представлены имеющиеся фотоматериалы по объекту оценки:

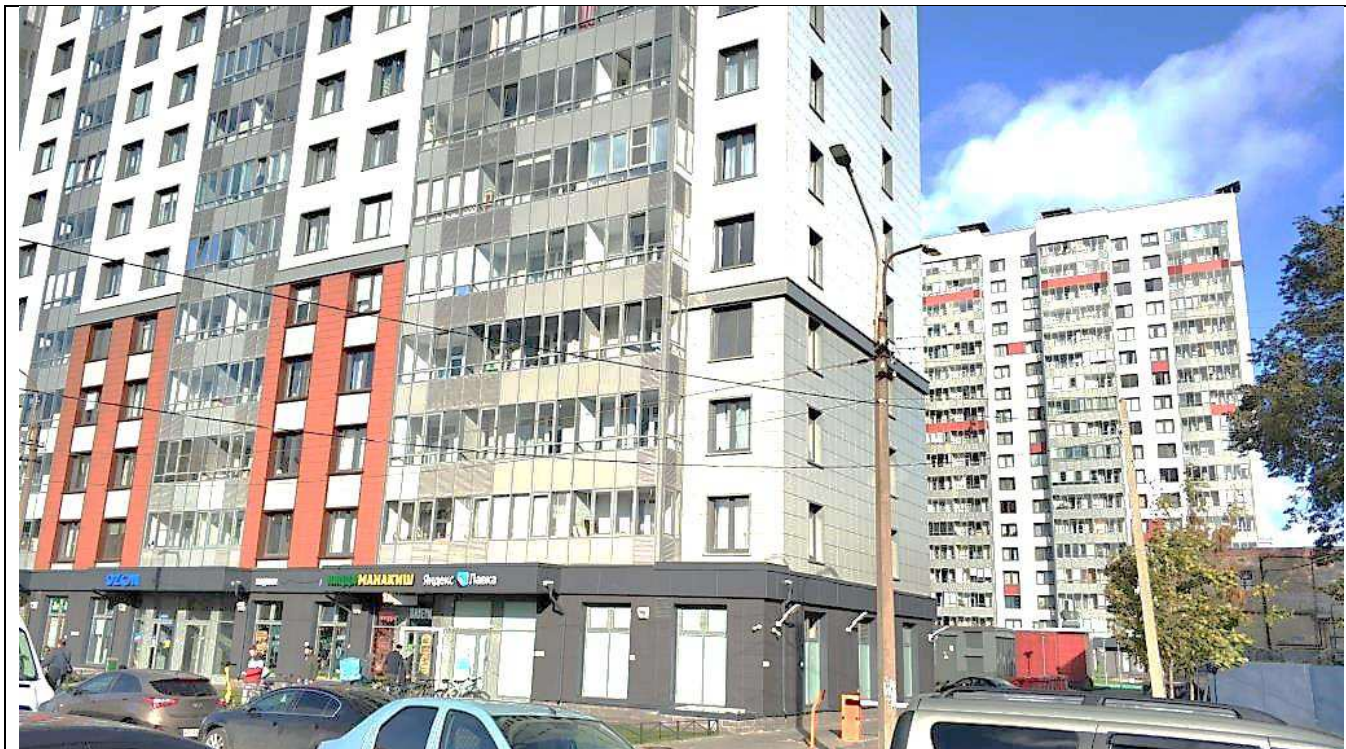


Фото 1. Общий вид жилого дома

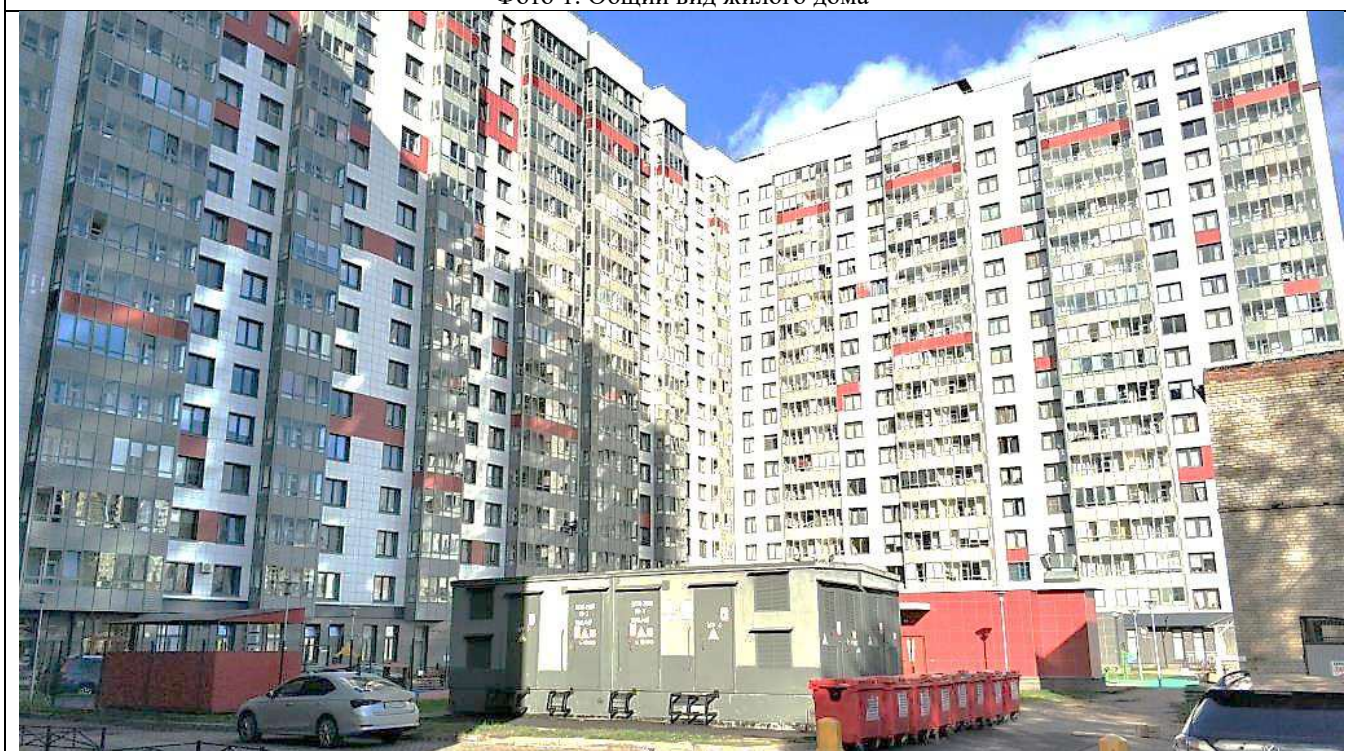


Фото 2. Общий вид жилого дома



Фото 3. Общий вид дворовой территории



Фото 4. Общий вид дворовой территории

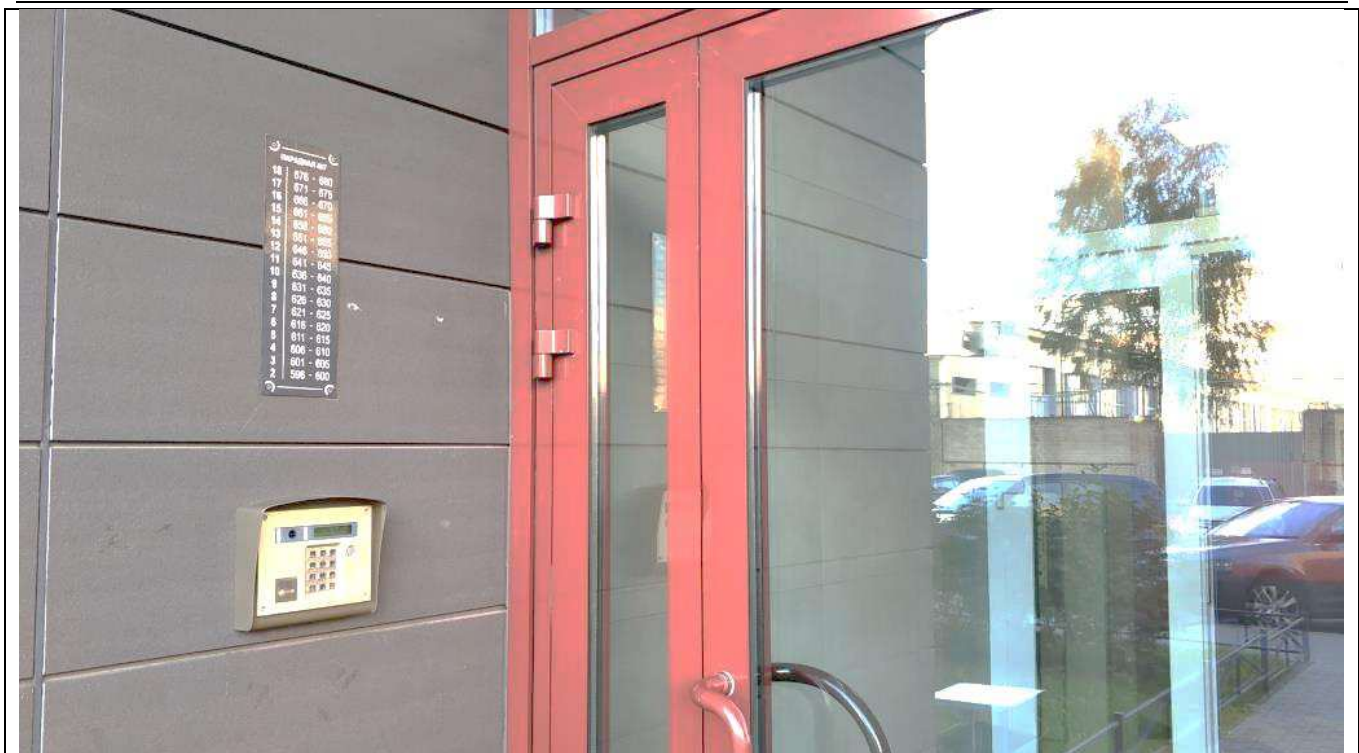


Фото 5. Входная дверь в парадную, установлен домофон



Фото 6. Состояние парадной



Фото 7. Межквартирная площадка



Фото 8. Межквартирная площадка



Фото 9. Входная дверь объекта оценки

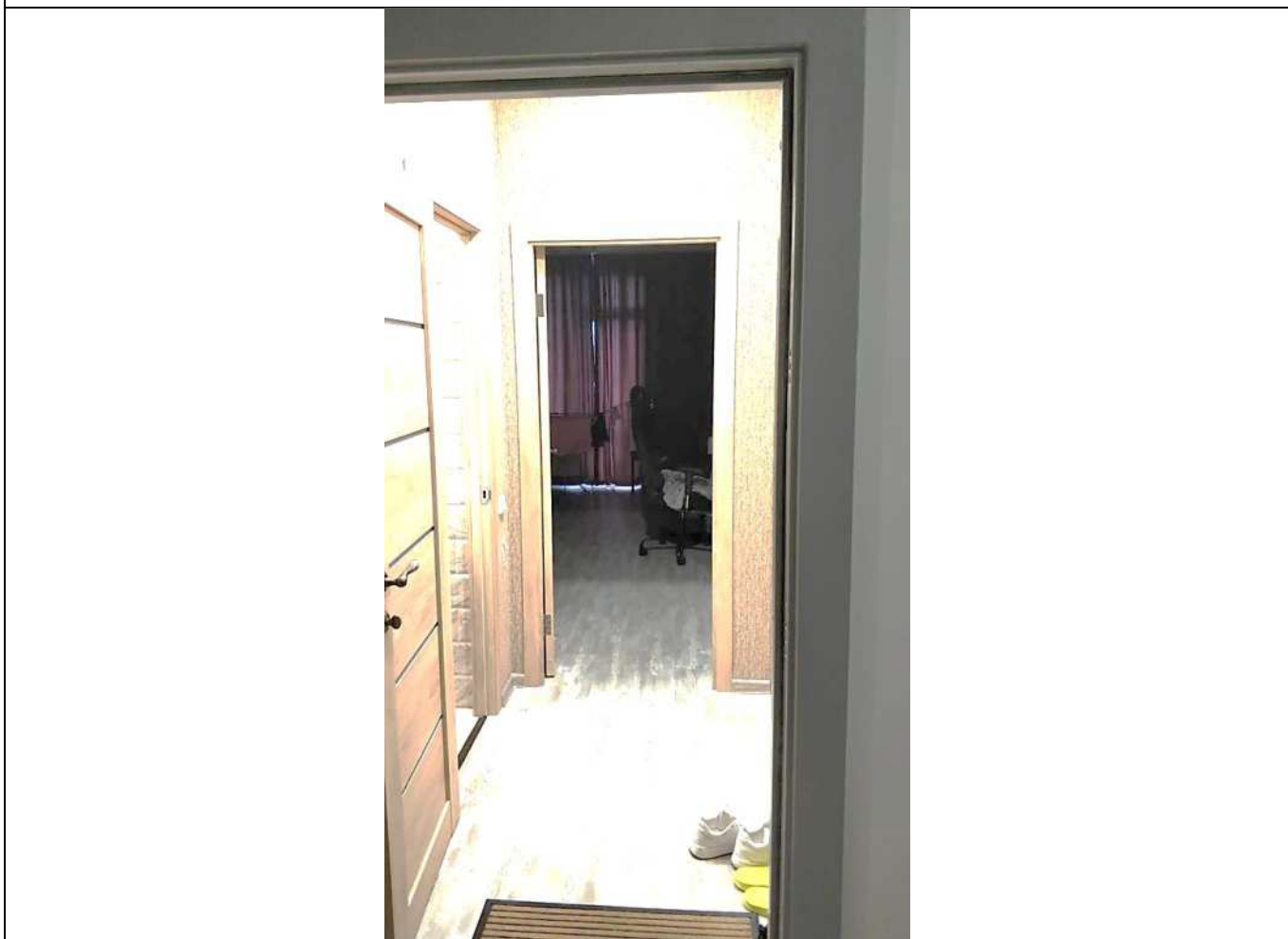


Фото 10. Состояние отделки объекта оценки, коридор

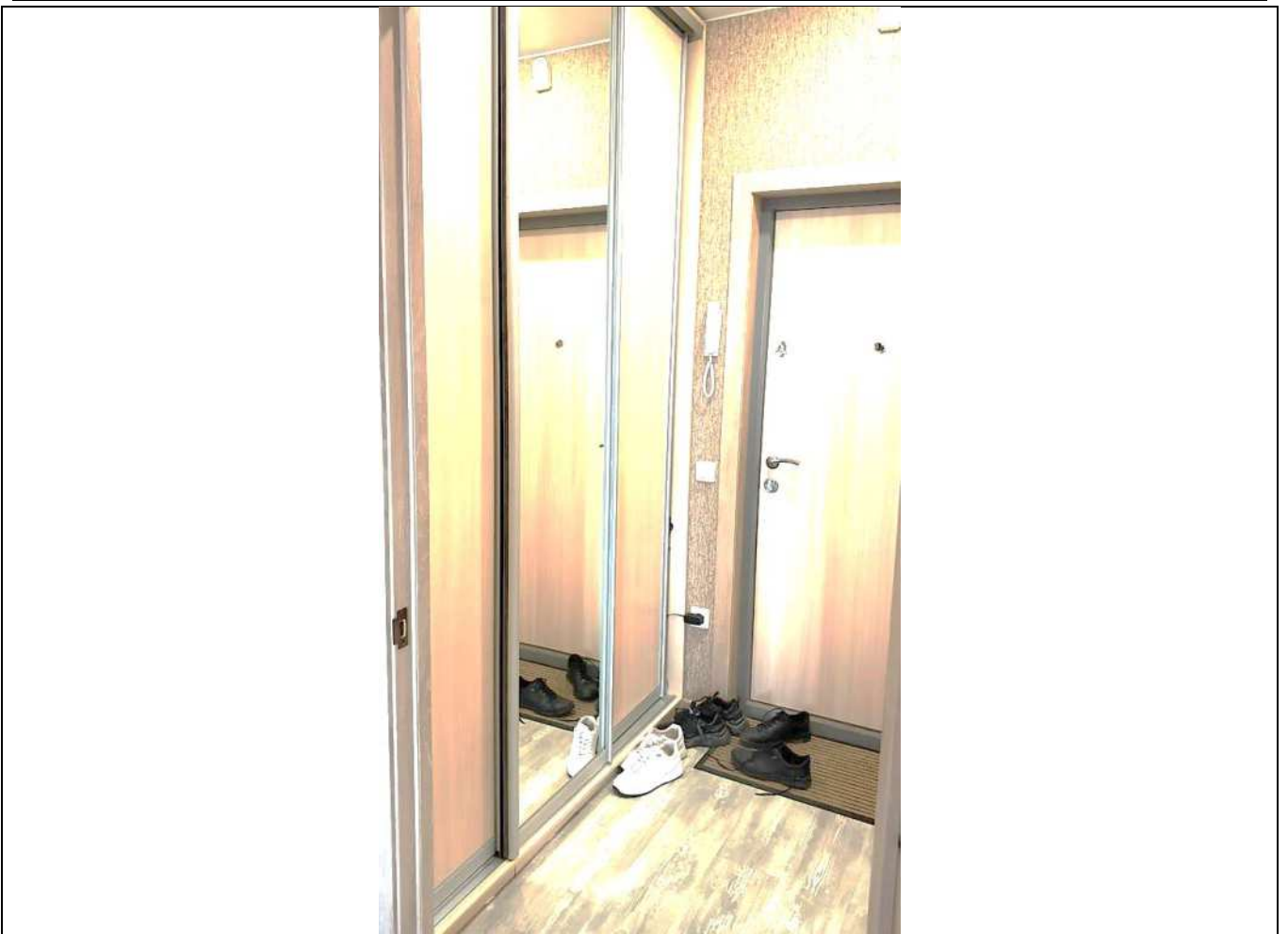


Фото 11. Состояние отделки объекта оценки, коридор



Фото 12. Состояние отделки объекта оценки, коридор

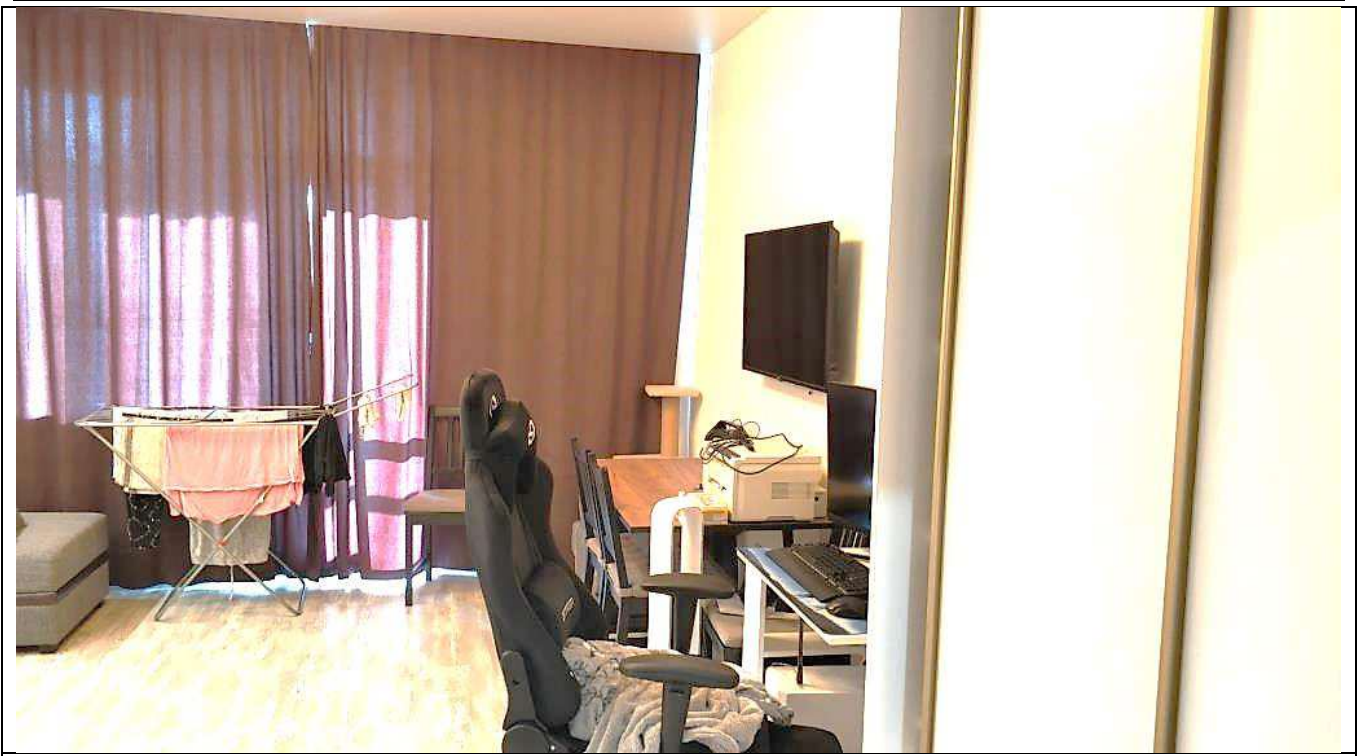


Фото 13. Состояние отделки объекта оценки, комната



Фото 14. Состояние отделки объекта оценки, комната

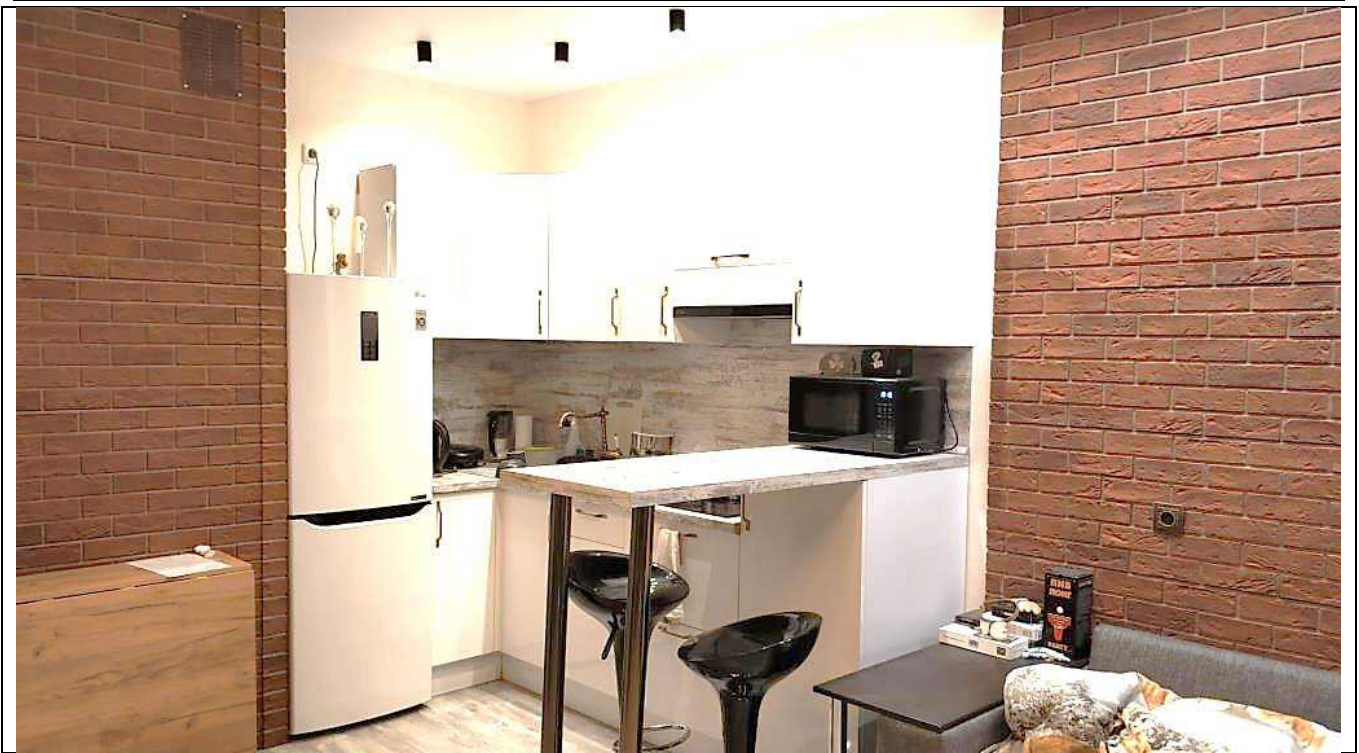


Фото 15. Состояние отделки объекта оценки, комната

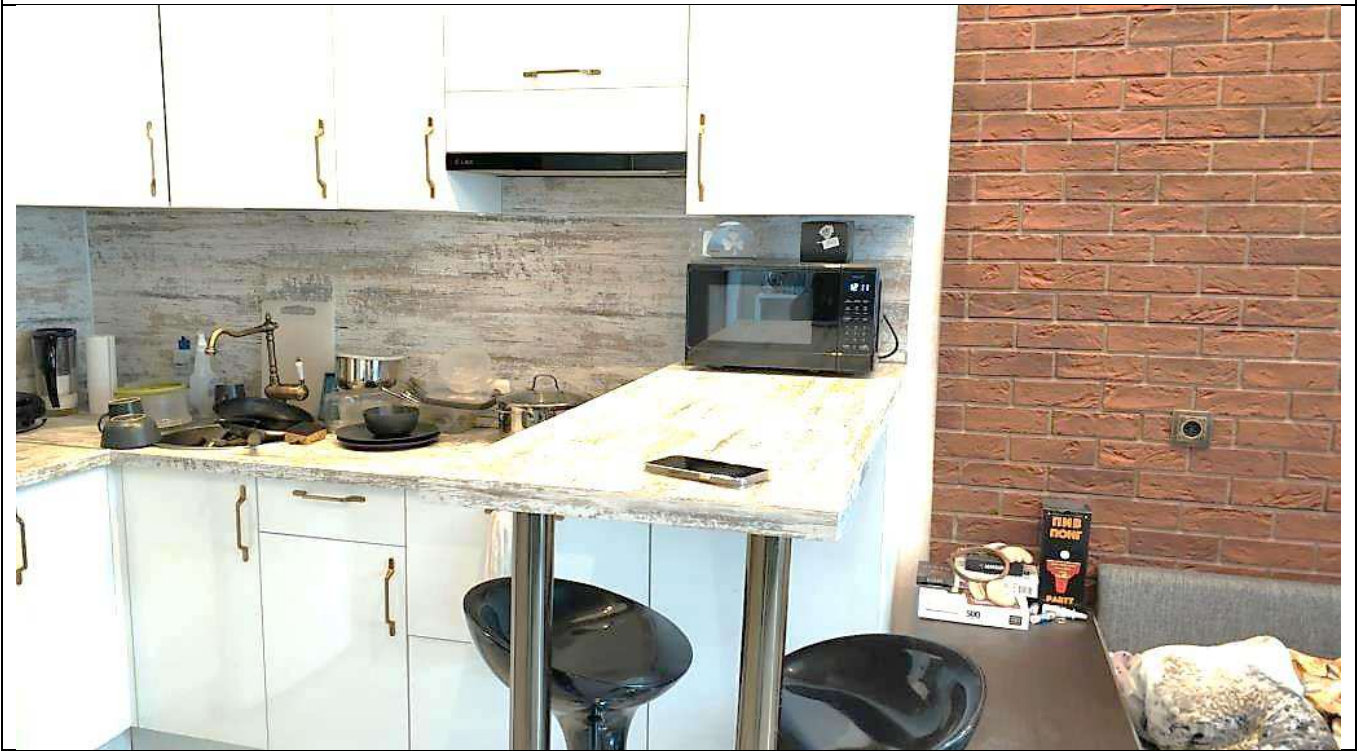


Фото 16. Состояние отделки объекта оценки, комната

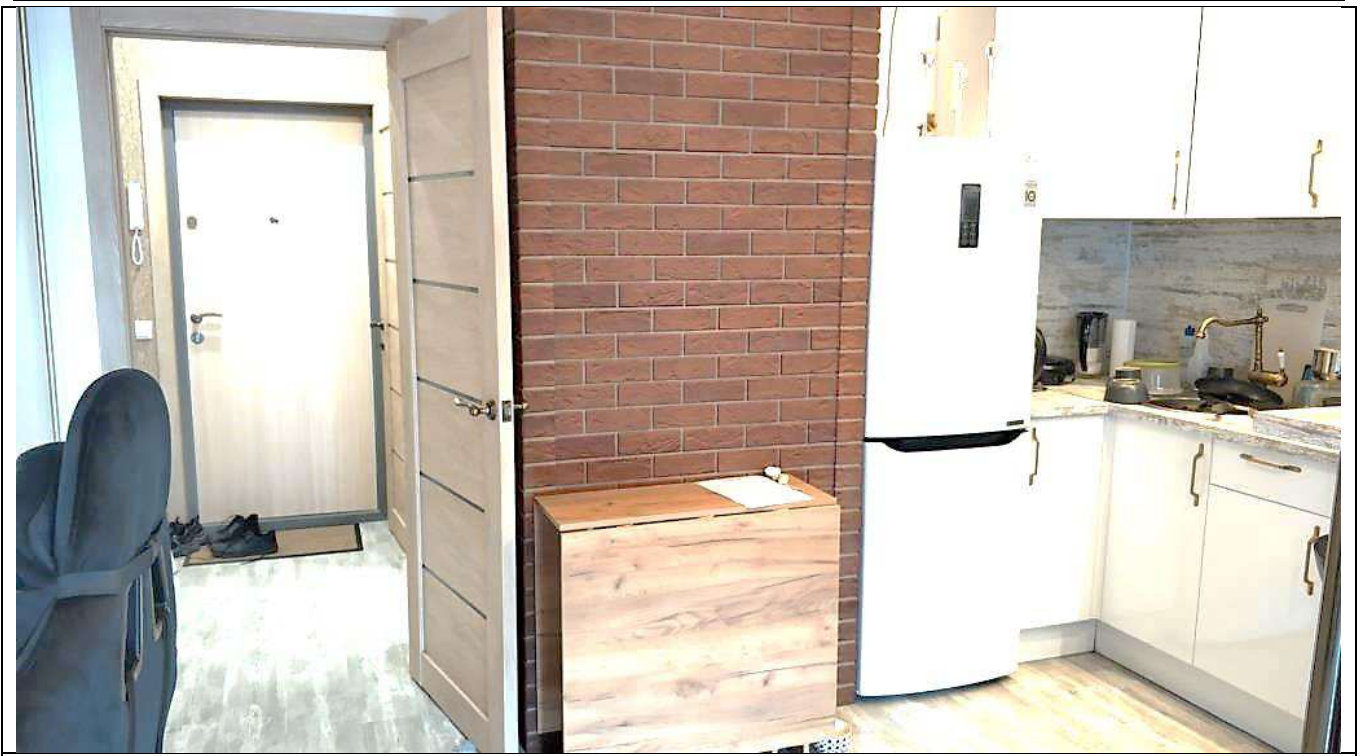


Фото 17. Состояние отделки объекта оценки, комната



Фото 18. Состояние отделки объекта оценки, комната



Фото 19. Состояние отделки объекта оценки, санузел



Фото 20. Состояние отделки объекта оценки, санузел

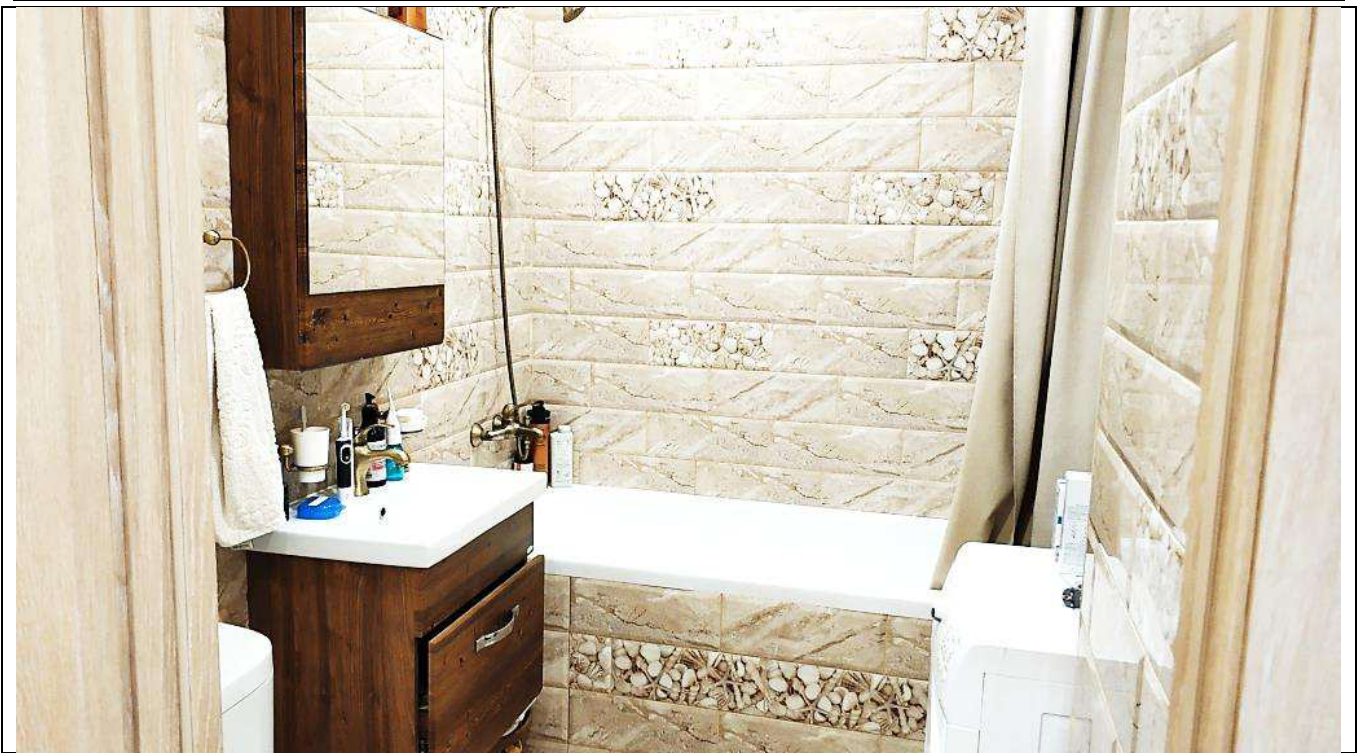


Фото 21. Состояние отделки объекта оценки, санузел

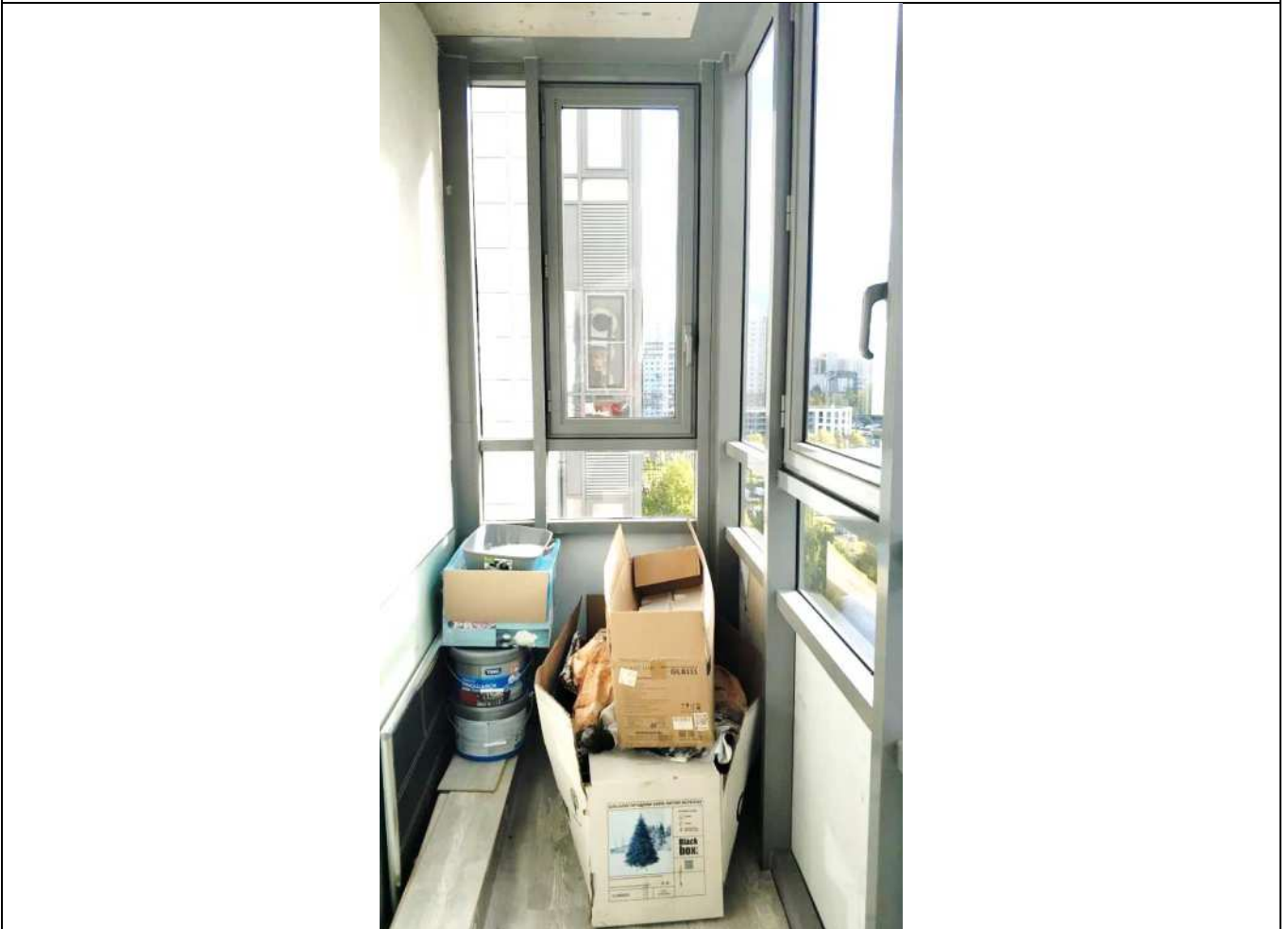


Фото 22. Состояние отделки объекта оценки, балкон

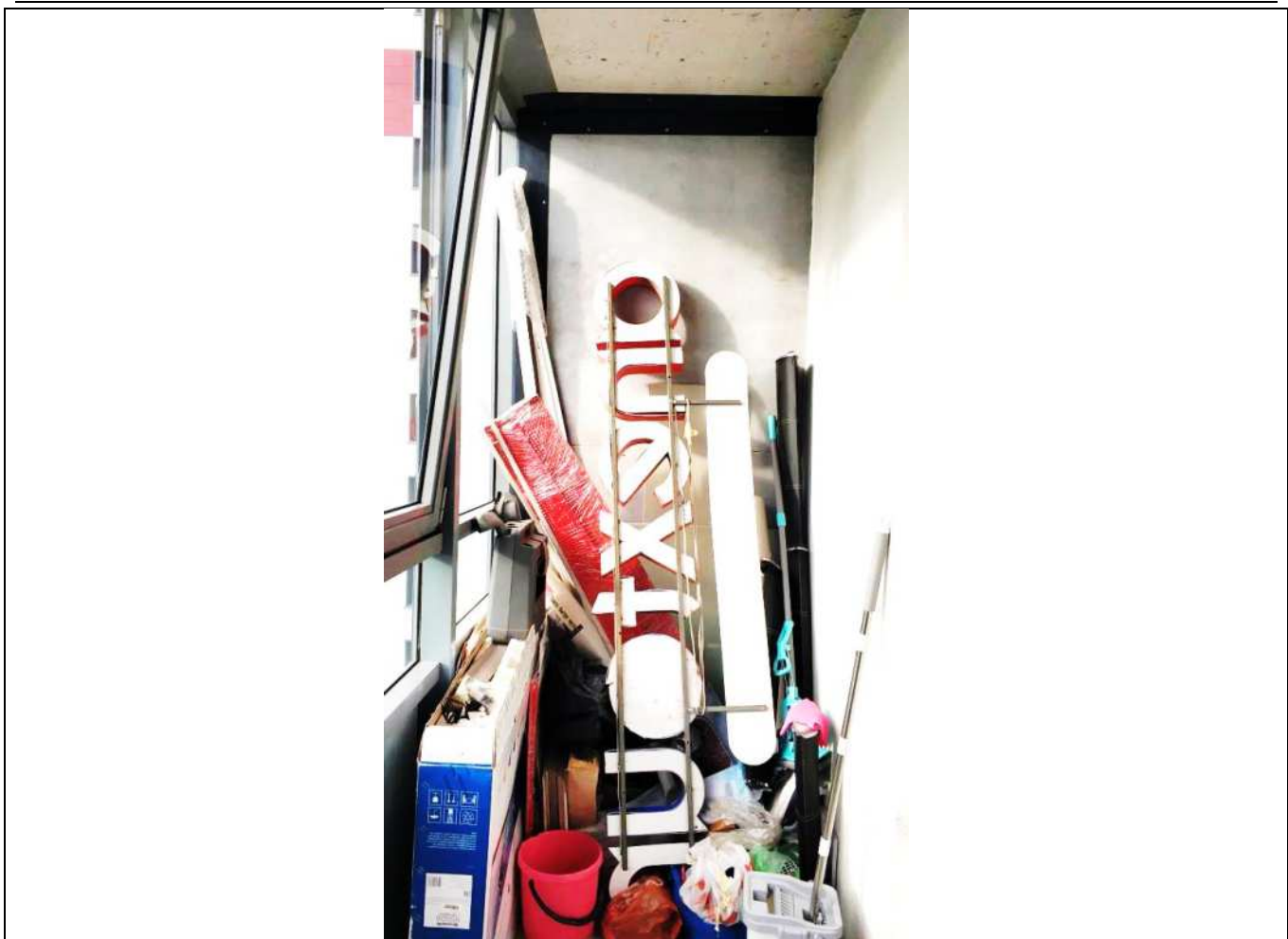


Фото 23. Состояние отделки объекта оценки, балкон



Фото 24. Вид из окна



Фото 25. Вид из окна

1.2. Процесс определения стоимости объекта оценки в рамках Сравнительного подхода

Все необходимые теоретические изложения, анализ и выводы, предопределившие применение данного подхода и метода оценки, приведены в Методологической части настоящего Отчёта. В настоящем разделе подробно отражена реализация выбранного Сравнительного подхода.

Выбор объектов-аналогов

Сравнительный подход при оценке стоимости квартиры был реализован с применением метода прямого сравнения с объектами-аналогами («метод сравнения продаж»). Данный метод основывается на предпосылке, о том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т.е. основываясь на информации об аналогичных сделках. На этапе сбора информации оценщик столкнулся с тем, что сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки. Поэтому собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов не представляется возможным. При сравнительном анализе стоимости Объекта оценки с ценами аналогов оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных Интернет - сайтов и т.п.), именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (ст. 435 и 437). Следовательно, оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

Анализ предложений, позиционируемых в сегменте рынка квартир, производился с использованием данных сайтов <https://www.cian.ru>, <https://www.avito.ru/> и прочих. В целях оценки анализировалась совокупность аналогов, а далее на основе проведенного анализа была осуществлена выборка из них наиболее близких, в цены предложений которых вносились последовательные корректировки для достижения их сопоставимости с объектом оценки. Для определения стоимости Оценщиком была подобрана следующая группа аналогичных квартир, характеристики которых приведены в данной таблице:

Таблица 5, Основные ценообразующие характеристики объекта оценки и объектов-аналогов

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Условия рынка, - дата объявления	23.10.2023	25.09.2023	16.10.2023	03.10.2023	01.10.2023
Тип объекта	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Адрес объекта	Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ Академическое, улица Обручевых, дом 5, строение 1, квартира 642	Санкт-Петербург, р-н Калининский, Академическое, ул. Обручевых, 5	Санкт-Петербург, р-н Калининский, Гражданка, ул. Бутлерова, 9к2	Санкт-Петербург, р-н Калининский, Гражданка, ул. Верности, 17	Санкт-Петербург, р-н Калининский, Академическое, просп. Науки, 17к2
Источники информации	-	https://spb.domclick.ru/card/sale_flat_1782441869	https://spb.cian.ru/sale/flat/290469773/	https://spb.cian.ru/sale/flat/293300605/	https://spb.cian.ru/sale/flat/293176396/
Контакты продавца	-	+7 967-965-43-61	8 911-001-79-31	+7 968-189-56-57	8 968-189-96-38
Цена предложения, руб.		8 700 000	7 900 000	7 450 000	8 500 000
Цена предложения, руб./кв. м		306 338	305 019	305 328	311 355
Качество передаваемых прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования	Единовременный расчёт в рублях РФ	Единовременный расчёт в рублях РФ	Единовременный расчёт в рублях РФ	Единовременный расчёт в рублях РФ	Единовременный расчёт в рублях РФ
Условия продажи	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Условия рынка, - этап сделки	Оформление сделки	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Характеристика объекта					
Транспортная доступность, близость к остановкам общественного транспорта	пешая доступность станции метро, остановка общественного транспорта рядом с домом	пешая доступность станции метро, остановка общественного транспорта рядом с домом	пешая доступность станции метро, остановка общественного транспорта рядом с домом	пешая доступность станции метро, остановка общественного транспорта рядом с домом	пешая доступность станции метро, остановка общественного транспорта рядом с домом
Тип дома	монолитно-кирпичный	монолитно-кирпичный	монолитный	монолитно-кирпичный	монолитно-кирпичный
Этаж расположения / этажность дома	11/20	17/18	21/21	18/18	8/17
Количество комнат в квартире	1 (студия)	1 (студия)	1 (студия)	1 (студия)	1 (студия)
Состояние и уровень отделки, оснащения	отличное, комфортный ремонт	отличное, комфортный ремонт	отличное, комфортный ремонт	отличное, комфортный ремонт	хорошее, современный ремонт, с мебелью и техникой
Площадь квартиры, кв. м	30,20	28,40	25,90	24,40	27,30

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Тип санузла	не выделена	не выделена	не выделена	не выделена	не выделена
Наличие лоджии, балкона	один, совмещённый	один, совмещённый	один, совмещённый	один, совмещённый	один, совмещённый
Наличие лифта	есть, 1 шт.	есть, 1 шт.	есть, 1 шт.	есть, 1 шт.	есть, 1 шт.

1.3. Обоснование вносимых корректировок и порядок их внесения.

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

Выбор единицы сравнения, используемой в расчётах. Использование в качестве единиц сравнения полных цен объектов будет некорректным, т.к. в большинстве случаев объекты отличаются по площади. При принятии решений о заключении сделок по купле-продаже объектов жилой недвижимости участники рынка оперируют, как правило, удельными показателями их стоимости, приходящимися на единицу площади (руб./м²). Данный показатель является достаточно универсальным для рынка жилой недвижимости. Таким образом, в качестве единицы сравнения Оценщиком выбрана стоимость 1 квадратного метра.

Внесение корректировок. Применяя сравнительный подход к оценке, Оценщик должен скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по учитываемому элементу сравнения. При расчёте все корректировки вносятся применительно только к объектам-аналогам. В результате корректировок происходит «сглаживание отличий» в характеристиках и ценах.

Корректировки к аналогам со знаком «-» являются понижающими, т.е. применяются в том случае, если объект оценки хуже по тем или иным показателям сравнения. Корректировки к аналогам со знаком «+» являются повышающими, т.е. применяются, когда оцениваемый объект лучше по какому-либо показателю сравнения. При отсутствии различий по элементам сравнения между оцениваемым объектом и объектом-аналогом корректировки не применяются, т.е. корректировка равна «0». Все применяющиеся далее корректировки по каждому ценообразующему фактору подробно рассмотрены и приведены с интервалами значений в разделе «Анализ рынка», и в Приложении к настоящему Отчёту.

Первая группа элементов сравнения.

Передаваемые имущественные права: учитывает влияние качества и объёма передаваемых прав на результат оценки. В связи с тем, что отобранные объекты сравнения также находятся в собственности, и передаются в полноте этого права, корректировка на тип передаваемых прав не проводилась.

Условия финансирования: особо важны к учёту, когда цены предложений для разных объектов недвижимости отличаются по схемам финансирования будущей сделки. Так, например, могут использоваться кредитные схемы, в которых сделку финансирует продавец с процентными ставками по кредиту ниже рыночного уровня, либо с учётом какой-то скидки, или рассрочки. Отличаться цены могут и в том случае, если они предусматривают разные формы оплаты, - наличными или безналичными деньгами, или в различных валютах, бартером. Объект оценки и все объекты-аналоги сопоставимы по данному показателю, поэтому введении поправки по этому фактору не требуется.

Условия продажи: могут существенно влиять на цену сделки. При анализе сделок важно анализировать отсутствие заинтересованности сторон в нерыночной цене, аффилированность, финансового давления обстоятельств, связанных с банкротством или реализацией обязательств, родственных связей, партнерских и других отношений, длительных договоров аренды. Что касается цен предложений, то сделка может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства, поэтому их анализировать необходимо в первую очередь на срочность продажи.

Условия рынка: важны к учёту, так как с течением времени цены на рынке изменяются под влиянием экономической, политической и социальной конъюнктуры. Корректировку на рыночные условия часто называют *корректировкой на дату продажи*, она вносится на основании выводов анализа ретроспективной динамики рынка. В данном случае корректировки не вносились, так как на дату оценки все аналоги находятся в экспозиции.

Этап сделки (скидка на торг): фактически обычно сделка состоит из трёх этапов – предложение продавца, далее, возможно – процесс торга, и в завершении – оформление сделки. Поэтому содержащиеся в нашем случае в объявлениях цены предложений должны быть приведены к завершающему этапу оформления сделки. По сложившейся рыночной практике и разности целей продавцов и покупателей, они окончательно договариваются, поторговавшись, и совершают сделку купли-продажи по цене, несколько меньшей, чем цена предложения продавца. Данную поправку в обиходе и называют «поправкой на торг».

В общем случае с течением времени экспозиции, цены предложений на рынке имеют тенденцию к снижению. При наличии данной информации (период экспозиции аналога и изменения цены) оценщик выбирал предложения не имеющие истории снижения, к величинам цен которых скидка на торг обоснованно может применяться в полном объёме своего среднестатистического значения.

По данным, приведённым в разделе «Анализ рынка», в расчётах использовалось минимальное значение скидки на торг для данной ниши рынка, составляющая 2,8% (из справочного интервала 2,8%-8,1%), учитывая незначительную площадь объекта оценки и высокую ликвидность квартир-студий на рынке.

Вторая группа элементов сравнения.

Аналогично, в соответствии с выявленными ценообразующими факторами (такие, как например, уровень отделки и оснащённости, наличие балкона/лоджии, тип и количество санузлов), по которым имелись различия объекта оценки и объектов-аналогов проводились необходимые корректировки второй группы. Корректировка на местоположение не требовалось, аналоги находятся в локации объекта оценки (см. рис. 4).

Состояние отделки, оснащение. По фактору «состояние отделки» поправка применяется к аналогу № 4 в размере 4945 руб., на «наличие мебели» поправка применяется к аналогу № 4 в размере 2% (минимальное значение, учитывая количество мебели на фотографиях).

Этаж расположения. Поправка применяется к аналогам №№ 2, 2 в размере 2%.

Применение иных корректировок не требуется.

Весовые коэффициенты аналогов

Стоимость C_0 оцениваемого объекта по сравнительному подходу определяется как средневзвешенное значение откорректированных цен объектов-аналогов:

$$C_0 = \sum (C_{\text{пр.}i} \times N_i), \text{ где: } C_{\text{пр.}i} - \text{откорректированная цена аналога,} \\ N_i - \text{весовой коэффициент аналога.}$$

Весовой коэффициент определяется по принципу – чем меньше абсолютная валовая коррекция по второй группе элементов сравнения, тем больше вес. Таким образом, веса распределяются пропорционально сходству аналога с оцениваемым объектом. Расчет весовых коэффициентов производится по формуле:

$$N_i = \frac{1 - a^n A}{A}, \text{ где:}$$

N_i – весовой коэффициент n-го аналога;

a – абсолютная валовая коррекция аналога (сумма модулей корректировок);

A – сумма разниц $(1 - a^n)$ – должна составлять 100%.

1.4. Расчёт рыночной стоимости в рамках Сравнительного подхода.

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки, проведенный в рамках сравнительного подхода, представлен в нижеследующей таблице. В расчетной таблице приводятся только применённые корректировки, значения которых определены в разделе «Анализ рынка».

Таблица 6, Расчет рыночной стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Цена предложения, руб./кв. м		306 338	305 019	305 328	311 355
<i>Корректировки, учитывающие условия сделки (последовательные корректировки по независимым элементам сравнения)</i>					
Условия рынка, - этап сделки	Оформление сделки	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка, %	-	-2,8%	-2,8%	-2,8%	-2,8%
Корректировка, руб./кв.м	-	-8 577	-8 541	-8 549	-8 718
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	297 761	296 478	296 779	302 637
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	297 761	296 478	296 779	302 637
<i>Корректировки, учитывающие параметры объекта оценки (кумулятивные корректировки)</i>					
Состояние и уровень отделки, оснащения	отличное, комфортный ремонт	отличное, комфортный ремонт	отличное, комфортный ремонт	отличное, комфортный ремонт	хорошее, современный ремонт, с мебелью и техникой
Размер корректировки, руб./кв. м		0	0	0	4945
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	1,6%
Корректировка на наличие мебели, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	-2,0%
Корректировка на наличие мебели, руб./кв. м	-	0	0	0	-6 053
Этаж расположения	11/20	17/18	21/21	18/18	8/17
Корректировка, %	-	0,0%	2,0%	2,0%	0,0%
Корректировка, руб./кв.м	-	0	5 930	5 936	0
Суммарная корректировка, %	-	0,0%	2,0%	2,0%	-0,4%
Суммарная корректировка, руб./кв. м	-	0	5 930	5 936	-1 108
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	297 761	302 408	302 715	301 529
Абсолютная валовая коррекция	-	0,00%	2,00%	2,00%	3,60%
Величина, обратная абсолютной валовой коррекции	-	1,000	0,980	0,980	0,964
Вклад в стоимость оцениваемого объекта	-	0,2550	0,2500	0,2500	0,2460

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Вклад в стоимость оцениваемого объекта, руб.	-	75 929	75 602	75 679	74 176
Рыночная стоимость (расчетное значение), руб./кв.м	301 386				
Рыночная стоимость (расчетное значение), руб.	9 101 857				
Рыночная стоимость (округленное значение), руб.	9 100 000				

Так как при определении рыночной стоимости объекта оценки был использован только один Сравнительный подход, необходимость согласования результатов - отсутствует. Рыночная стоимость в рамках Сравнительного подхода с учётом допустимого округления полученная в настоящем разделе, принимается как Итоговая стоимость объекта оценки, и отражена на втором листе данного Отчёта.

1.5. Расчёт рыночной стоимости 1/2 доли в праве собственности.

На практике основной вопрос по оценке стоимости доли сводится к выбору одного из двух возможных вариантов оценки – линейной или нелинейной. Линейная оценка стоимости доли равна произведению относительного размера доли на полную стоимость объекта. При нелинейной оценке стоимость доли определяется с учетом обесценения долевой собственности по сравнению с полным правом собственности.

В настоящее время как оценщиков (экспертов), так и суды, рассматривающие иски недовольных результатами оценки, часто склоняют исходить из линейной оценки доли как более простой и понятной. Однако при этом игнорируются реальные обстоятельства рыночного ценообразования – вряд ли можно оспорить факт, что площадь отдельной квартиры будет стоить дороже, чем такая же площадь в другой квартире, находящейся в общей долевой (совместной с кем-то) собственности. Иначе говоря, одна и та же площадь, являющейся отдельной и коммунальной будут стоить по-разному. Разумеется, стоимость отдельной площади будет выше. Это утверждение будет справедливо и для объектов коммерческой недвижимости.

Нелинейная оценка в наибольшей степени соответствует понятию рыночной стоимости, поскольку учитывает реальные условия рынка и мотивацию его участников. При этом рыночная стоимость доли будет ниже ее номинальной стоимости, рассчитанной исходя из произведения общей стоимости всего объекта и рассматриваемой доли.

Если участникам долевой собственности не удастся договориться, то на продажу выставляют долю в квартире. При этом цена такой доли не равна произведению относительного размера доли на полную стоимость объекта. То есть, стоимость доли не соответствует стоимости приходящимся на неё квадратным метрам, так как владелец ограничен в правах и комфорте при сожительстве с иными собственниками. Поэтому сделки происходят с определенным дисконтом.

При продаже долей важно понимать, что является объектом продажи, то есть какой объект получит в результате сделки покупатель. Если дольщикам удастся договориться и продавать «единый объект» (то есть покупатель получит единую отдельную квартиру), то тогда можно говорить о линейной оценке доли (произведения общей стоимости всего объекта и рассматриваемой доли). Если же доля будет продаваться сама по себе (то есть это будет часть квартиры), то ее стоимость будет рассчитываться с дисконтом от полной стоимости единого объекта.⁶

Правильная математическая формула расчета:⁷

$$(A * B) * C = D$$

* / – откуда исходит:

A – рыночная цена всей жилплощади (например, 5 000 000 рублей);

B – размер высчитываемой доли (например, ¼);

C – фактор внешних параметров (коэффициент увеличения/уменьшения цены);

D – итоговая стоимость доли в квартире.

Рис. 5. Формула расчета стоимости доли в праве

В таблице ниже приведены результаты экспертного опроса о размерах скидки на долевой характер собственности для различных видов недвижимости.⁸

⁶ Источник информации: «Об оценке доли в общей собственности на недвижимость», Нечаев В.Л., доцент, к.э.н., Ракова Н.В., профессиональный оценщик, гендиректор ООО «АФИЦ» [интернет-ссылка: <https://ocenschiki-i-eksperty.ru/files/open/165/4ec8c7cf533d409a0763df31766f157774f67b89a1cdaced19f95f2b17235a0e/%D0%9E%D0%91>].

⁷ <https://law-divorce.ru/kak-rasschitat-stoimost-doli-v-kvartire/>.

⁸ Источник информации: <https://ocenschiki-i-eksperty.ru/files/open/165/4ec8c7cf533d409a0763df31766f157774f67b89a1cdaced19f95f2b17235a0e/%D0%9E%D0%91>.

Таблица 7, Экспертные оценки размеров скидок (поправок) на обесценение долевой собственности

Виды недвижимости	Жилая	Офисная	Производственно-складская
Доля в праве собственности, %	Диапазон скидок с цены предложения (в расчете на 1 кв.м.) на аналогичные объекты без долевой собственности, %		
до 1/10	80-85%	65-70%	-
от 1/10 до 1/4	50-60%	40-45%	25-40%
от 1/4 до 1/2	30-45%	30-40%	15-25%
от 1/2 до 3/4	20-25%	15-20%	10-15%
от 3/4 до 9/10	5-15%	5-10%	3-10%

Источники: Сборник рыночных корректировок и данных подлежащий использованию при определении стоимости объектов недвижимости. №18. По состоянию на 01.07.2022 г. (для даты оценки недвижимости в пределах второго полугодия 2022 года) под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД 18/2-2022Н)

Сегмент: Квартиры
Территория: Санкт-Петербург

Активный и неактивный рынок
(Рыночные данные)

Скидка к цене при продаже доли в праве (долевой собственности) на объект недвижимости

Дополнительная информация: Нет информации (или неизвестно) о возможности определения порядка пользования: Среднее значение: -24% Расширенный интервал [0%...-39%].

Имеется возможность выделения доли в натуре или определение порядка пользования: Среднее значение: -15% Расширенный интервал [0%...-28%].

Отсутствует возможность выделения доли в натуре или определение порядка пользования: Среднее значение: -47% Расширенный интервал [-25%...-77%].

Рис. 6, Скидка при продаже доли в праве⁹

Средние значения дисконтов для наиболее распространённых размеров долей очень близки, находятся в диапазоне 1,09-54,66%.¹⁰

Количество комнат в квартире	Количество предложений	Средний дисконт	Диапазон	
1	19	-24,63%	-1,09%	-54,66%
2	107	-28,39%	-0,79%	-61,44%
3	149	-29,09%	-0,87%	-64,07%
4	21	-31,09%	-1,25%	-59,36%

Рис. 7, Скидка при продаже доли в праве в зависимости от количества комнат в квартире

В рамках настоящего Отчета необходимо оценить рыночную стоимость 1/2 доли в праве общей долевой собственности на 1 (студия)-комнатную квартиру общей площадью 30,2 кв. м. Так как квартира 1 (студия)-комнатная, то выделить в пользование одну из комнат в пользу собственника 1/2 доли в праве собственности невозможно.

⁹ Источник информации: Сборник рыночных корректировок и данных, подлежащий использованию при определении стоимости объектов недвижимости. № 18. По состоянию на 01.07.2022 [интернет-ссылка: <https://архивоценщика.пф/app/correctionsSearch>].

¹⁰ <https://pravo.ru/opinion/215936/>

По данным <https://pravo.ru/opinion/215936/> диапазон скидки для доли в 1 (студия)-комнатной квартире составляет 24,63%. По данным <https://архивоценщика.рф> если не имеется возможности выделения доли в натуре, то скидка составляет в среднем 47%, диапазон 25%-77%. По данным <https://ocenschiki-i-eksperty.ru> диапазон скидки для доли «от 1/2 до 3/4» составляет 20-25%. В расчёт принимается среднее значение 23% ($= (24,63+25+20)/3$), минимальные значения, учитывая что продаваемая доля превышает минимально возможную к реализации площадь в 6 кв. м¹¹ (1/2 доля в праве собственности соответствует 15,1 кв. м в рассматриваемой квартире, = 30,2 кв. м * 1/2).

В таблице ниже приведен расчет стоимости доли в праве собственности на оцениваемую квартиру.

Таблица 8, Расчет рыночной стоимости доли в праве собственности на объект оценки

Наименование	Показатель	Комментарии
Размер оцениваемой доли в квартире	1/2	Дано
Общая площадь квартиры, кв. м	30,20	Дано
Рыночная стоимость квартиры на 23 октября 2023 г., руб.	9 100 000	Рассчитанная величина
Расчетная стоимость доли без применения скидки на ликвидность, руб.	4 550 000	= 9 100 000 * размер доли
Величина дисконта при продаже доли (скидка на ликвидность), %	23,0%	Обоснование приведено по тексту ранее
Рыночная стоимость рассматриваемой доли, руб.	3 503 500	= расчетная стоимость доли * (1 - скидка на ликвидность)
Рыночная стоимость рассматриваемой доли, руб., с учетом округления	3 500 000	—

Таким образом, рыночная стоимость 1/2 доли в праве общей долевой собственности на 1 (студия)-комнатную квартиру, кадастровый № 78:10:0005210:9848, общей площадью 30,2 кв. м, расположенную по адресу: **Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ Академическое, улица Обручевых, дом 5, строение 1, квартира 642**, по состоянию на дату оценки 23 октября 2023 г., с учётом округления составляет:¹²

3 500 000 (Три миллиона пятьсот тысяч) рублей.

¹¹ <https://realty.rbc.ru/news/631990fe9a794782f067fd6a>

¹² Согласно ст. 149, п. 3, подп. 22 и 23 части II Налогового Кодекса Российской Федерации (№ 109-ФЗ от 20.08.2004 г.), реализация жилых домов, жилых помещений, а также долей в них не облагаются налогом на добавленную стоимость.

РАЗДЕЛ 2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

2.1. Принятые при проведении оценки допущения и ограничения.

- В рамках настоящего отчета Оценщик руководствовался информацией в документальном виде (копии предоставленных документов приведены в Приложении к настоящему отчету, перечень указан в Задании на оценку) и в устной форме, предоставленной Заказчиком. Оценщик предполагает, что вся информация, предоставленная Заказчиком, является достоверной и соответствует действительности. У Оценщика не было оснований подвергать сомнению предоставленную информацию. Таким образом, стоимость определённого права на Объект оценки является рыночной в тех условиях и при том объеме предоставленной информации, из которых исходил Оценщик на дату оценки. В процессе подготовки настоящего Отчета Оценщик исходил из достоверности всех документов на Объект оценки, предоставленных Заказчиком.
- Данные о заемщике и залогодателе в Отчете не приводятся, в целях сохранения конфиденциальности личных данных, на распространение которых у Оценщика нет согласия от их владельцев. Так же к Отчету прикладываются документы с удаленными регистрационными данными участников сделки. Полные данные будут храниться в архиве Оценщика, и могут быть предоставлены по запросу компетентных органов.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость прав на оцениваемое имущество. На Исполнителя и Оценщика не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
- Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.
- От Исполнителя и Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
- Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Заданием на оценку и Договором между Исполнителем и Заказчиком.
- Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель и Оценщик не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что он перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости.
- В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приведены округленные значения промежуточных расчётных величин. Итоговые же показатели получены при использовании точно исчисляемых данных в программе Microsoft Excel, поэтому, при пересчете итоговых значений по отражённым в таблицах округленным данным, результаты, в пределах погрешности могут не совпасть с данными, указанными в Отчете.
- В рамках настоящего Отчета Оценщик рассчитывает стоимость объекта без учета любых обременений, ограничивающих свободный рыночный оборот объекта оценки.
- Некоторые данные (например, площадь, цена квартиры, точный адрес, материал стен здания) по объектам-аналогам могут отличаться от информации, опубликованной на интернет-страницах, в периодической печати и от приложенных к отчету копий страниц с объявлениями. Это связано с тем, что в процессе проведения оценки Оценщиком проводились телефонные переговоры с собственниками и представителями собственников объектов-аналогов. В отчете указываются уточненные данные по объектам-аналогам, выявленные в процессе проведения телефонных переговоров.
- Данные о планировке оцениваемой квартиры представлены в копии Выписки из ЕГРН от 11.09.2023 КУВИ-001/2023-207003365. Перепланировка в квартире не выявлена (на основании предоставленных фотоматериалов).
- Ограничением в отношении источника информации по объекту оценки является невозможность проведения осмотра т.к. доступ к объекту оценки ограничен конфликтом интересов, - поэтому Оценщик не проводит осмотр объекта оценки.
- Состояние отделки объекта оценки и её уровень приняты в соответствии с Заданием на оценку и предоставленным документам. Состояние объекта оценки принято как отличное, комфортный ремонт (на основании предоставленных фотоматериалов). В случае выявления фактического несоответствия по результатам осмотра возможна коррекция стоимости.
- К настоящему Отчёту прикладываются только те фрагменты документов, которые содержат информацию, использованную непосредственно для определения стоимости.

2.2. Аналитические ОБЗОРЫ

На рыночную стоимость Объекта оценки существенное влияние оказывают общая политическая и социально-экономическая обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки. Далее приведены краткие обзоры социально-экономической ситуации в России и регионе объекта оценки, а также анализ рынка в сегменте объекта оценки.

2.3. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости России в сентябре 2023 года¹³

Рынок недвижимости тесно взаимосвязан со всеми сторонами жизни общества, с социальной, финансовой и научной сферами, со всеми отраслями экономики. Поэтому изменения в политике, экономике, налогах, финансах, доходах бизнеса и населения, в достижениях науки, техники и технологий, в достижениях архитектуры и дизайна оказывают влияние и на рынок недвижимости.

Россия, её положение в мире и основные внешнеполитические события

Российская Федерация является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощный военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире.

Россия – крупнейшая страна - обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую точку мира и самыми большими запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье – по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий. Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка и наука, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), частично сохранила тяжёлую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную науку. Россия имеет наилучшие компетенции в атомной энергетике, в строительстве ледокольного флота. У России имеются огромные возможности развития и использования своих северных территорий и континентального шельфа Арктики, значительные перспективы - у Северного морского пути.

Лидерство стран Запада (военное, финансовое, технологическое, научное) и высокий уровень жизни исторически были достигнуты путем интенсивного использования ими своих колоний в Африке, Азии, Америке, Австралии, а также путем истощения собственных природных ресурсов, что обуславливает и объясняет их сегодняшнюю агрессивность по отношению к остальным странам мира. Экспансионизм, заложенный в 1949 году в основу образования Северо-атлантического военно-политического блока НАТО во главе с США (Великобритания, Франция, Италия, Канада, Нидерланды, Дания, Норвегия, Португалия, Исландия, Люксембург, Бельгия), привёл к его расширению (Греция, Турция, ФРГ, Испания, Венгрия, Польша, Чехия, Болгария, Латвия, Литва, Румыния, Словакия, Словения, Эстония, Хорватия и Албания) и войнам по всему миру (Корея, Ливан, Вьетнам, Куба, Югославия, Ирак, Ливия, Грузия, Сирия, Украина). Для продвижения НАТО в ход идет экономическая и финансовая зависимость, подкуп национальных лидеров и элит, искажение истории и разложение единства общества, разжигание межнациональной и религиозной нетерпимости, организация беспорядков, операции спецслужб и военные провокации, оккупация и размещение в этих странах военных баз.

Поэтому сегодняшнее военно-политическое наступление США по всему миру, с одной стороны, и ответные защитные меры России, а также Китая, Ирана, стран Ближнего Востока и Латинской Америки - с другой, на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы (проявляющихся в рецессии, инфляции, огромных госдолгах и вероятности дефолтов, в социальных и внутривнутриполитических конфликтах), на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне расслоения доходов от использования мировых ресурсов ведут к радикальным изменениям сложившихся международных отношений. Мир вошёл в период глобального противостояния и изменения, разделяясь на новые зоны влияния. И пока не сложатся новые балансы сил, пока не установятся новые принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики центральных полюсов, мировая экономика в целом будет испытывать политические, экономические и социальные изменения. В большей степени конфликтам и потрясениям становятся подвержены территории стран, находящихся между основными центрами влияния и военной силы, территории, обладающие природными ресурсами.

Сегодня самым значимым фактором риска для всех национальных экономик являются кризисные процессы, происходящие в странах Запада и, прежде всего, США: социальное расслоение и политический раскол общества, дефицит энергии и ресурсов, огромные госдолги и дефицит госбюджетов, структурный кризис экономики, инфляция и высокая вероятность дефолта.

В такой обстановке, учитывая гарантированную обороноспособность России, полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, учитывая прочность сложившейся структуры власти и высокую сплоченность российского общества, считаем, что наша страна находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и перспективной.

¹³ Анализ подготовлен специалистами ресурса СтатРиелт <https://statrielt.ru/downloads/> Анализ 2023 октябрь.pdf

Основные экономические показатели России

(по данным Росстата)

зеленый – положительные показатели или динамика, красный - отрицательные показатели или динамика
(в рублях в сопоставимых ценах)

№		21/20	22/21	1 плг.23/22
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	+5,6	-2,1	+1,6
2.	Инвестиции в основной капитал (18,2% от ВВП)	+8,6	+4,6	+7,6
№		21/20	22/21	1плг.23/22
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым)	-0,5	-1,0	+4,7

(в рублях в сопоставимых ценах)

№		21/20	22/21	янв-август 23/22
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Промышленное производство	+6,3	-0,6	+3,0
5.	Продукция сельского хозяйства	-0,4	+10,2	-2,4
6.	Строительство (объем СМР)	+6,0	+5,2	+8,8
7.	Введено в эксплуатацию общей площ. зданий, млн. кв. м.: - в том числе, жилых зданий и помещений (около 83%)	+24,6	+11,0	+0,7
8.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд. пасс-км	+38,9	+1,1	+14,0
9.	Грузооборот транспорта, млрд т-км, в том числе: - железнодорожного транспорта (доля - около 49% от общ объема г/о): - Трубопроводного (около 45%) - Автомобильного (около 5%)	+5,8 +4,3 +7,4 +5,0	-2,6 -0,1 -7,3 +1,8	-1,6 +1,2 -6,3 +16,2
10.	Оборот розничной торговли, млрд. руб.	+7,3	-6,7	+3,7
11.	Объем платных услуг населению, млрд. руб.	+17,5	+3,6	+4,2
12.	Оборот общественного питания, млрд. руб.	+27,5	+4,7	+14,0

(в рублях в текущих ценах)

		21/20 г.	22/21г., %	янв-июль 23/22г., %
13.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, руб.:			
	- номинальная	+11,5	+12,6	+12,9
	- реальная (учитывает инфляцию)	+4,5	-1,0	+7,1
14.	Инфляция январь-июль, %			
	- промышленная		-3,3	-3,3
	- потребительская		+11,9	+5,3

(в рублях в текущих ценах)

		22/21г., %	янв-июль 23/22г., %
15.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах	в 2,6 раза (в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-6,4 р)	+0,8
	- Сельскохозяйственных, рыболовецк и лесн. хоз (доля - около 1,7% в общем объеме фин результатов)		-28,9
	- Добыча полезных ископаемых (доля - около 22,3%)		+4,0
	- Обрабатывающие производства (около 30,1%), в т.ч.:		-16,1
	- пищевых продуктов (около 2,6%)		+38,3
	- одежды		+34,9
	- производство нефтепродуктов (около 11,6%)		+5,7
	- химические производства (около 2,4%)		-72,9
	- металлургическое производство (около 5,3%)		-34,2
	- обеспечение эл. энерг., газом и паром; кондиционирование (6,0%)		+84,1
	- Строительных (доля - около 2,4%)		+95,2
	- Торговля; ремонт автотранспортных средств (доля - около 11,8%)		-41,2
	- Транспортировка и хранение (доля - около 5,6%)		+10,3
16.	Кредиторская задолженность организаций на 01.08.	+3,3	+20,8
	в т.ч. просроченная кредиторская задолженность	6,0 % от кредиторск задолж	4,5 % от кредиторск задолж
17.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.09.	+10,0	+18,9
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля ~ 52%)	+18,1	+23,4
	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам, %	0,4%	0,4%
18.	Международные резервы (ЗВР), на 22.09.23г.: 576,0 млрд. долл. США	-7,7	+4,8
19.	Фонд национального благосостояния на 01.09.23г.: 13,7 трлн. руб. или 142,8 млрд. долл. США (9,1 % от ВВП)	-18,8	+17,1
20.	Государственный внешний долг, на 01.09.23г. 55,8 млрд. долл. США	-3,9	-1,4

Другие показатели на 04.10.2023		2022	2023
21.	Ключевая ставка ЦБР с 18.09.23г., %	+8,5	+13,0
22.	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи	58,95	99,49
23.	Нефть Brent (коэффициент для нефти Urals ~ 0,89)	93,09	89,67

Выводы и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западцентричную мировую экономику и долларовую систему финансов, где России была уготована участь сырьевой колонии, привела к разорению ключевых отраслей российской экономики: машиностроения, судостроения, авиастроения, станкостроения и значительной зависимости страны от импорта продукции этих отраслей: станков, оборудования, машин, самолетов, судов, автотранспорта, электроники, комплектующих и запасных частей и пр. Поэтому типичные для капиталистической системы экономические кризисы (2009, 2020 годов) и сегодняшняя рецессия экономики стран Запада, а также геополитическая и экономическая блокада со стороны США оказывали и оказывают непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что отражается в нарушении хозяйственных связей, в нестабильности и снижении внешнеторгового оборота, ВВП, промышленного производства, внутреннего товарооборота и объемов грузоперевозок, в росте инфляции, задолженности, в снижении доходов.

В январе-августе 2023 года макроэкономические показатели России улучшаются. Отмечен рост индексов грузооборота (кроме трубопроводного транспорта, зависящего от внешней торговли), пассажирооборота, обеспечения электроэнергией и водоснабжения, общественного питания, услуг населению, производства пищевых продуктов, одежды, электроники, мебели, что косвенно или прямо демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста. Снижались цены производителей, что ведет к прекращению роста потребительских цен. Возросла средняя реальная заработная плата и стабилизировались реальные располагаемые доходы населения. Восстанавливается потребительский спрос и торговля. Вместе с тем, снизились финансовые результаты предприятий металлургии, химического производства, сельского хозяйства, растут задолженности производящего и торгового бизнеса, увеличивается задолженность населения по кредитам, увеличивается неравенство доходов населения.

Господдержка и субсидирование ипотеки положительно отражается на объемах жилищного строительства, что развивает строительную и смежные со строительством отрасли, обновляет жилищный фонд, но не обеспечивается общеэкономическим ростом и реальным ростом доходов населения. Это ведет к росту цен недвижимости и к дальнейшей закредитованности населения. Вместе с тем, это усиливает роль кредита, как инструмента повышения деловой активности населения и бизнеса.

В поддержку экономической стабильности Правительство России продолжает реализацию комплексных федеральных программ развития перспективных направлений экономики, реализует инфраструктурные проекты, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных крупных предприятий, что вселяет надежду на улучшение экономической перспективы.

Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, низкая экономическая база и перспективы развития территорий и инфраструктуры дают все возможности, чтобы сохранять финансовую устойчивость и совершенствовать отраслевую структуру экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях ограниченности мировых природных ресурсов и кризиса долларовой системы финансов, а также высокая емкость рынков России и ближнего зарубежья, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность роста доходов бизнеса и населения, устойчивость и активность на всех рынках, включая рынок недвижимости.

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости.

За период январь – июнь 2023 года отмечен рост цен жилой недвижимости:

- новых квартир в среднем по РФ на 5%,
- квартир вторичного рынка – на 5%,
- индивидуальных домов – на 8%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 3-5%.
- Торговых помещений и зданий – на 4%,
- Административных помещений и зданий – на 2%,
- Складских помещений и зданий – на 6%,
- Производственных помещений и зданий – на 3%,

По данным Росреестра, за январь-июнь 2023 года заключено 372,68 тыс. договоров участия в долевом строительстве, что на 3% меньше, чем за тот же период 2022 года. Государство стремится поддерживать строительную отрасль и рыночную стабильность. Реализуются льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан, долгосрочные программы комплексного регионального развития территорий, программы строительства новой инженерной инфраструктуры. Способствует стабилизации рынка «первички» и сезонная активизация спроса населения и строительного бизнеса.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также стабилизируется.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, однако низкоактивен по причине общей низкой активности предпринимательства в условиях геополитической нестабильности, низких финансовых и общеэкономических показателей. Но на фоне структурных изменений в экономике наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения: пищевое производство, сельское хозяйство, производство бытовых товаров, оборудования, пластмасс, транспортных средств. Активизируется рынок складской недвижимости.

Рынок земельных участков достаточно стабилен в категории земель населенных пунктов: для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства. Востребованы земли на узловых местах: для розничной торговли, для автосервиса, для автозаправочных станций, для складов. Эти направления бизнеса пока недостаточно развиты и имеют большую перспективу. Участки для других целей пока мало востребованы, за исключением участков, выбранных для комплексного развития территорий в рамках реализации государственных программ.

Цены продажи и аренды на рынке недвижимости балансируют: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства (обусловленным инфляционным ростом и коррекцией объемов строительно-монтажных работ) и ростом затрат на содержание объектов (которые растут в пределах инфляции в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, рост цен продажи и ставок аренды ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне низких доходов населения и бизнеса, а также на фоне низкой потребительской и деловой активности.

Выводы:

1. Большая территория страны и полная обеспеченность энергией и всеми необходимыми минералами дают несравнимую с другими странами возможность развития промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере развития общества, экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция цен способствует здоровой конкуренции на рынке, повышению качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволит перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости. Востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома, обеспеченные развитой социальной и инженерной инфраструктурой, с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран в 2020 году показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха и спорта, что влечёт за собой развитие и строительство качественной отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

2. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов сохранения и накопления средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое. Это тем более актуально на фоне волатильности курса рубля и его девальвации.

3. В таких условиях приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим способом сохранения и накопления средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная капитальная «вторичка») в административных и исторических центрах, в новых развитых экологически чистых районах), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.

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

Объектом оценки является объект недвижимости – квартира, уже первично приобретённая от застройщика в собственность – т.е. при следующей продаже объект оценки будет позиционирован на вторичном рынке квартир Санкт-Петербурга. Исходя из этого, далее оценщиком был проанализирован вторичный рынок квартир Санкт-Петербурга.

Законодательно отличия классов жилья в России пока не закреплены. Даже среди риелторов и профессионалов рынка нет договорённости об их чётких границах классификационных критериев. Единственный, до недавнего времени, документ объединяющий мнения риелторов, и более менее подробно описывающий разные типы жилья, — «Единая классификация многоквартирных жилых новостроек», составленная экспертами Российской гильдии риелторов и Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства. Она содержит критерии для

4 основных классов квартир¹⁴. Однако, риэлторы, при первичных продажах фактически транслируют покупателю классификацию своего объекта самим же застройщиком, который имеет субъективное мнение, и использует классификацию как маркетинговый инструмент. Так как независимый подход к классификации необходим то продолжением проекта риэлторов можно назвать более позднюю классификацию, в работе над которой официально уже приняли участие коллективы и риэлторов и застройщиков, таких известных игроков рынка недвижимости как Knight Frank, Blackwood, Kalinka Realty, "Миэль", МИАН, Penny Lane Realty, "Дон-Строй", КРОСТ, НДВ, Capital Group, "Конти", "Ведис", "Гута-девелопмент", "Система-Галс", "Уникор", "Баркли", "Пересвет Групп". Системная классификация уровня квартир была произведена ими для самого престижного ежегодного российского конкурса на премию в сфере недвижимости Urban Awards¹⁵. В Приложение № 1 К положению о Федеральной премии 2023, приведена достаточно проработанная и взвешенная на сегодняшний день классификация с точки зрения застройщиков.

Тем не менее, в настоящее время, в России и Санкт-Петербурге отсутствует законодательно, или рекомендательно утверждённая со стороны регулятора оценочной деятельности классификация жилой недвижимости. В общем виде, существующие системы классификации жилой недвижимости включают в себя 4 класса: «эконом», «комфорт», «бизнес» и класс «элит» (часто включающий в себя несколько подклассов). Развитие рынка недвижимости и периодические скачки качества и стандартов строительства приводят к тому, что классификацию приходится периодически подновлять в сторону роста уровня показателей «элитности».¹⁶

Далее приводится классификация квартир, используемая в отчете, аккумулирующая не все, но основные данные для проведения оценки по существующим источникам. Так как пока нет регулирования в данном вопросе со стороны законодательства, обобщённые и приведённые ниже данные не соблюдаются всеми участниками рынка недвижимости, поэтому в целом эти сведения могут характеризоваться как средние величины, отражающие существующие тенденции в жилой недвижимости.

Таблица 9, Основные классификационные признаки классов квартир

Параметр	Классы жилья массового строительства		Классы жилья повышенной комфортности	
	Эконом-класс	Комфорт-класс	Бизнес-класс	Элитный класс
Мотивация приобретателя	Необходимость приобрести «единицу жилья»: отдельную квартиру с необходимым количеством комнат. Главный фактор — ограниченность средств на покупку. Из базового перечня характеристик недвижимости граждан прежде всего (и практически исключительно) интересует только стоимость.	Приобретение жилья более высокого качества, чем в эконом-классе. Покупатели готовы платить за улучшения, для них становятся значимыми комфортные характеристики квартиры, либо окружение, либо и то и другое вместе. Этот класс весьма широк, и его широта определяется суммой «доплаты за улучшения»: некоторые готовы платить больше, некоторые — меньше, но и те и другие делают это осознанно.	Покупатель стремится зафиксировать социальный статус, изменяющийся вслед за экономическим, существенно улучшая качество недвижимости. Мотивация предполагает приобретение недвижимости очень высокого качества с точки зрения как планировочных решений, так и технических характеристик дома в целом. Важным для покупателя является социальная однородность окружения.	Приобретение недвижимости этого класса основано исключительно на соображениях престижа, на потребности максимально зафиксировать достигнутый уровень материального благосостояния и социального статуса. Квартира должна быть только в доме, доступном ограниченному кругу «избранных».
Общая площадь помещений, кв. м				
студии	от 12	от 28	-	-
1-ком.	от 28	от 34	-	-
2-ком.	от 44	от 50	от 65	от 80
3-ком.	от 56	от 65	от 85	от 120
4-ком.	от 70	от 85	от 120	от 250
5-ком.	от 84	от 100	от 150	от 350
Кухня	до 8 м, возможна кухня-ниша	от 8	от 12	от 20
Высота потолков	высота потолков «в чистоте» может быть менее 2,7 м	высота потолков «в чистоте» от 2,7 м	высота потолков «в чистоте» от 2,8 м	высота потолков в чистоте от 3,0 м
Местоположение	«Бюджетное» местоположение: «спальные районы» и окраины города, не относящиеся к числу фешенебельных, малопривлекательные, с плохой транспортной доступностью, либо в застройке центральной части, соседствующей с промзонами.	«Спальные районы» города, не относящиеся к числу фешенебельных, окраины и ближайшие пригороды с хорошей инфраструктурой. Популярные «спальные районы» недалеко от станции метро и других центров притяжения.	Престижные районы массовой застройки, исторический центр с видовыми характеристиками, престижные пригороды.	Центральный и прилегающие к центру районы города - ядро исторического центра, фешенебельные пригородные районы.

¹⁴ <http://realtymarket.ru/docs/pdf/ekmzhd.pdf>

¹⁵ <https://www.urbanawards.ru/classification>

¹⁶ https://www.bsn.ru/articles/liveestate/3773_klassifikaciya_zhiloy_nedvizhimosti/

Параметр	Классы жилья массового строительства		Классы жилья повышенной комфортности	
	Эконом-класс	Комфорт-класс	Бизнес-класс	Элитный класс
Окружение	В окружении или в зоне прямой видимости: массовой застройки аналогичного класса, ветхого фонда советского периода, промышленных, складских зон, путепроводов, пустырей. Локация, как правило, характеризуется плохой транспортной доступностью, недостаточно развитой сервисно-торговой и социальной инфраструктурой.	В окружении или в зоне прямой видимости: массовой застройки аналогичного класса, или производственных зон имеющих перспективы реновации территорий. Локация может характеризоваться недостаточной транспортной доступностью, нехваткой торговой и соц. инфраструктуры.	В окружении обжитой зоны, с хорошо развитой инфраструктурой (социальной и торговой). В непосредственном окружении могут отсутствовать знаковые, статусные объекты (известные памятники, сформировавшиеся кластеры фешенебельного жилья).	В окружении или в зоне прямой видимости объекта находятся: знаковые памятники, водоемы, зеленые зоны, центры размещения объектов государственного управления, сформировавшиеся зоны проживания политической и бизнес элиты.
Фонд, материал	"Старый" фонд - кирпичные - бывшие доходные дома - без капитального ремонта и реконструкции, "советский" фонд - дома массовых серий застройки, новостройки с 2000 г – материал - практически всегда недорогой панельный железобетон, возможна облицовка	"Старый фонд" – кирпич. дома с кап. ремонтом или после реконструкции, "советский" фонд – кирпич. "сталинки" индивидуальных проектов, дома "директорские" и "ведомственные". Современные серии домов со стенами из качественных многослойных ж/б панелей, бескаркас. из кирпича и монолитно - ж/б - каркасные дома (стены – кирпич, пеноблоки с облицовкой).	"Старый фонд" - полностью реконструированные дома клубного формата, с восстановленными после «коммуналок» планировками дореволюционных квартир. Современный фонд - дома индивидуальных проектов кирпичные и монолитно - ж/б - каркасные (наружные стены из монолитного ж/б, пеноблоков, кирпича).	«Старый фонд» - бывшие особняки, полностью реконструированные с эксклюзивными интерьерами, с хорошими видами. Современные дома индивидуальных проектов кирпичные и монолитно - ж/б - каркасные дома (ограждающие конструкции из кирпича).
Внутренняя отделка квартир	От застройщика - без отделки или эконом-класса. Во вторичном фонде – выполнены ремонтные работы минимального объема из дешёвых современных материалов или освежающий интерьер косметический ремонт	От застройщика - без отделки (черновая отделка), или стандартная отделка полного объёма из качественных материалов среднего ценового уровня; вторичный фонд – ремонт до уровня комфорт-класса, иногда выше	От застройщика - без отделки (черновая отделка) или отделка объёма «комфорт» и дороже (декоративная штукатурка, искусственный камень и т.д.). Вторичный фонд – ремонт до уровня «элит».	От застройщика – с дизайн. отделкой эксклюзивными материалами, системами «умный дом» или без отделки (полная подготовка под чистовую отделку).
Отделка общественных зон	Стандартная отделка в минимальном объёме без элементов дизайна, декора	Улучшенная отделка с элементами декора и доп. объектами оснащения - колясочные, душевые для собак	Высококачественная отделка с декоративными элементами, худож. штукатурка, дизайнерское освещение, облицовка искусств. камнем и т.д.)	Эксклюзивная отделка с предметами роскоши
Придомовая территория и безопасность	Благоустройство стандартное, система доступа ограничена подъездом (домофон)	Наличие типовых детских и хозяйственных площадок, общее озеленение территории по нормативам. Система доступа - домофон, возможно консьерж. Возможна ограда двора по периметру, охрана территории возможна, но не обязательна.	Благоустроенная, конструктивно выделенная прилегающая территория, с согласованным на стадии проекта (раздела генплана) огороженным периметром. Двери с домофоном в подъездах, повышенная тепло- и звукоизоляция входных групп, помещение для консьержа. Видеонаблюдение на входе в дом и по периметру дома. Система уведомления о доступе третьих лиц на территорию – домофон через консьержа. В квартирах металлические сейф-двери, с наружной и внутренней отделкой, с 4-сторонним запирающим.	Ландшафтный дизайн, малые архитектурные формы. Система доступа - в жилой комплекс в целом, собственная служба охраны, консьержи или ресепшн в холле дома, патрулирование территории. Видеонаблюдение на лестничных клетках, коридорах. Пожарная безопасность на системах экстра-класса, круглосуточная диспетчеризация всех инженерных сетей.

Вывод:

Объект оценки расположен в жилом монолитно-кирпичном многоэтажном многоквартирном доме 2018 г. п. Здание оборудовано домофоном, лифтом, подземным паркингом. Входная группа и холлы имеют уровень отделки комфорт-класса. Территория жилого дома имеет замощение, детскую площадку. Ближайшее окружение представлено жилым фондом, коммерческими и социальными объектами.

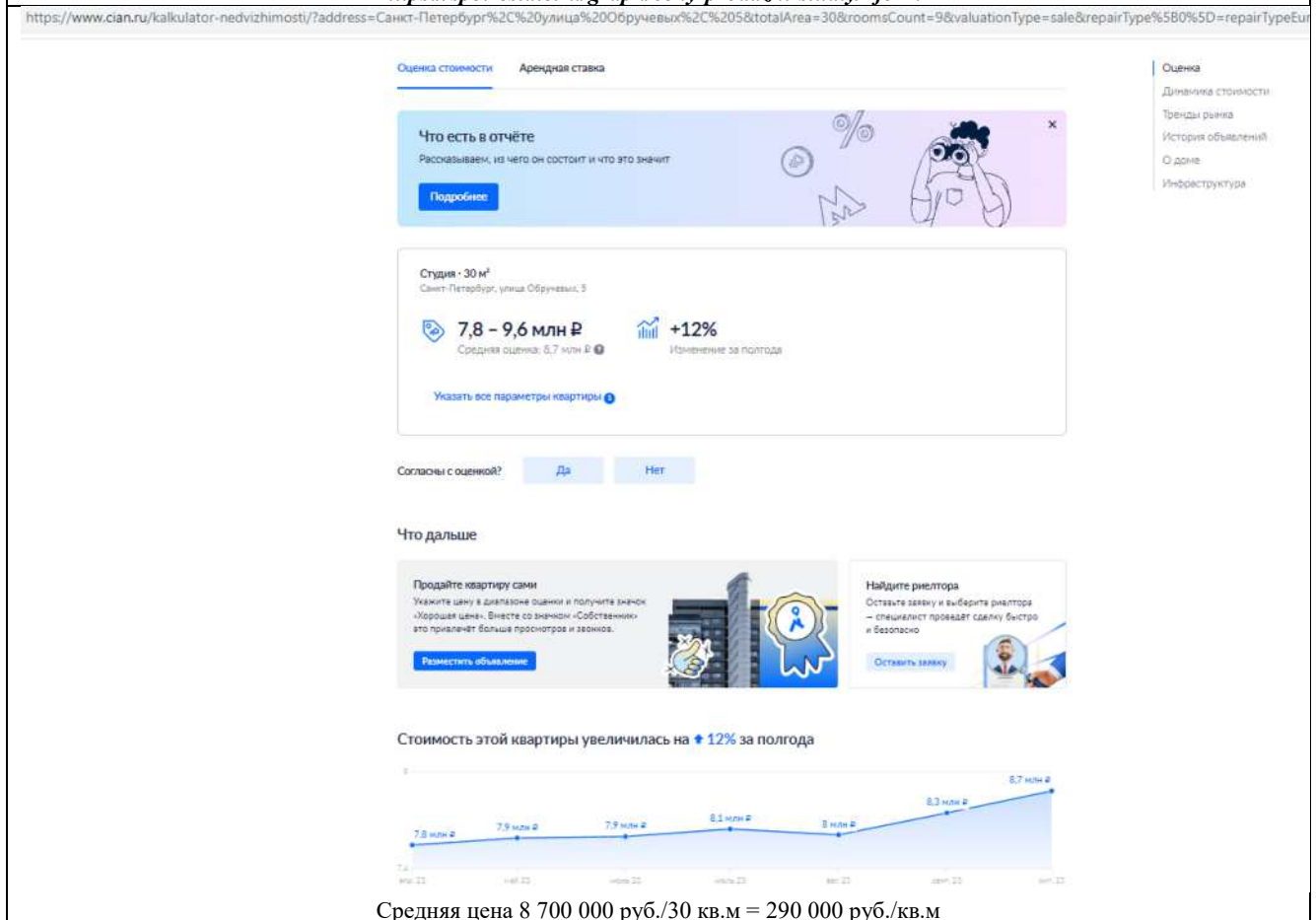
Таким образом, рассматриваемый объект недвижимости можно отнести к сегменту квартир комфорт-класса современной массовой застройки.

2.5. Анализ фактических данных о ценах предложений на вторичном рынке квартир Санкт-Петербурга, интервалы цен

Оценщик анализировал фактические данные о ценах предложений в масштабе непосредственной локации объекта оценки. На специализированных нижеприведённых ресурсах площадок-агрегаторов объявлений о продаже квартир анализируются значительные объёмы данных (тысячи объявлений) за выбранный период. Оценщик считает, что эти обширные статистические данные позволяют ориентироваться как по интервалам цен, так и по средним величинам цен предложений. На следующих графиках отражена динамика по квартирам различной комнатности а также их средние цены (параметры и локация указаны на графиках):



Динамика цен в ретроспективе по 1 (студия)-комнатным квартирам в Калининском районе, <https://spb.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-studiy/#form1>



Средняя цена в ретроспективе по 1 (студия) (студия)-комнатным квартирам в ЖК расположения объекта оценки,
<https://www.cian.ru/kalkulator-ndvizhimosti>

Далее представлены фактические предложения о продаже квартир, опубликованные и доступные для ознакомления на одном из массовых ресурсов по продаже недвижимости. Объекты задавались к поиску на данном агрегаторе по локации и основным характеристикам объекта оценки.

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kvartiry/prodam/studi/monolitno_kirpichny-A5gBAQICAUSSA8YQAKDk8xSW65kCygguU_lg7q – Калининский + район

Все Вторичка Новостройка

Количество комнат

Студия 4 комнаты

1 комната 5 комнат и больше

2 комнаты Свободная планировка

3 комнаты

Цена, Р

от до

Можно в ипотеку Выгодно

Общая площадь, м²

от до

Этаж

от до

Не первый Не последний

Тип жилья

Неважно Квартира Апартаменты

Продавец

Частное Агентство

Застройщик

Способ продажи

Балкон Поджик

Высота потолков, м

Неважно от 2,7 от 3 от 3,5

Санузел

Неважно Совмещенный Раздельный

Окна

Во двор На солнечную сторону

На улицу

Этажей в доме

от до

Тип дома

Кирпичный Монолитный

Панельный Монолитно-кирпичный

Блочный Деревянный

Лифт

Пассажирский Грузовой

Парковка

Подземная Открытая во дворе

Наземная многоуровневая За шлагбаумом во дворе

Слова в описании

Что-то важное для вас

Объявления с фото

Квартира-студия, 28,4 м², 17/18 эт.

8 700 000 Р 306 338 Р за м²

Онлайн-показ

ул. Обручевых, 5

● Политическая: 11-15 мин.

В лучшем ЖК Калининского района продается уютная студия. «ЖК Дом на Обручевых» от компании Эталон лентисесму. Квартира расположена на 17 этаже 18-этажного кирпично-монолитного жилого дома. Квартира в хорошем состоянии – современный...

3 недели назад

Ирина Ходкина
83 завершённых объявления
На Авито с июня 2020

Квартира-студия, 27,3 м², 2/25 эт.

5 650 000 Р 206 960 Р за м²

Кондратьевский пр-т, 68к4

● Площадь Мужества: 1 от 31 мин.

В продаже отличная квартира в ЖК Полострово Парк. Удобная планировка даёт преимущество перед другими студиями. Кухня отделана от комнаты. В кухне остается кухонная мебель. В комнате – шкаф и диван. Потолки в помещении высокие, есть...

1 неделю назад

Этажи Санкт-Петербург
38076 завершённых объявлений
Реквизиты проверены

Квартира-студия, 24,3 м², 24/25 эт.

5 800 000 Р 238 683 Р за м²

Рыночная цена Проверена в Росреестре

Кондратьевский пр-т, 64к9

● Площадь Мужества: 1 от 31 мин.

Продается студия в Калининском районе. – Общая площадь студии – 24,3 м². Квартира в хорошем состоянии. Совмещенный санузел. В комнате – косметический ремонт в светлых тонах, можно сразу же выезжать и постепенно улучшать ее под свои предпочтения...

2 недели назад

Агентство Константина Федорова
717 завершённых объявлений
Реквизиты проверены

Квартира-студия, 25,3 м², 6/22 эт.

7 000 000 Р 276 680 Р за м²

ЖК «БелАрт»

пр-т Полостровский, оч. 2

● Лесная: 16-20 мин.

В продаже квартира-студия в доме комфорт-класса в Калининском районе Санкт-Петербурга от застройщика ГК «Росстройинвест». Студия отлично подойдет как для жизни, так и для сдачи в аренду. До метро «Лесная» всего 1,2 км. Район с развитой инфраструктурой...

1 неделю назад

Виталий Лавров
16 завершённых объявлений
Документы проверены

Квартира-студия, 28,1 м², 7/22 эт.

6 850 000 Р 243 732 Р за м²

Онлайн-показ

Кувальцовский дороги, 7к6

● Площадь Мужества: 1 от 21-30 мин.

Код объекта: 514742. Продано студию на седьмом этаже ЖК «Центр Кинтемосковский» – это квартал комфорт-класса, в состав которого входит восемь монолитно-кирпичных зданий высотой от 13 до 25 этажей. Дом находится в Калининском районе, в муниципальном...

4 дня назад

Владис Север
778 завершённых объявлений
Реквизиты проверены

Квартира-студия, 23,3 м², 3/23 эт.

7 498 000 Р 321 803 Р за м²

ЖК «БелАрт»

пр-т Полостровский, ЖК «БелАрт»

● Лесная: 16-20 мин.

Продано квартиру-студию в ЖК «БелАрт» – современный квартал комфорт-класса, расположенный в Калининском районе Санкт-Петербурга, в шаговой доступности от станции метро «Лесная»...

12 часов назад

Анна Алева
4 завершённых объявления
На Авито с декабря 2016

Квартира-студия, 26,8 м², 2/13 эт.

6 600 000 Р 246 269 Р за м²

ЖК «БелАрт»

пр-т Полостровский, ЖК «БелАрт»

● Лесная: 16-20 мин.

Код объекта: 763187. Продается Студия в ЖК беларт от застройщика Холдинг «РСт» (Росстройинвест). Общая площадь квартиры 26,77 кв. м. ЖК «БелАрт» расположен в Калининском районе Санкт-Петербурга, в шаговой доступности от станции метро «Лесная»...

12 часов назад

Владис
9434 завершённых объявления
Реквизиты проверены

Квартира-студия, 26,5 м², 5/23 эт.

7 600 000 Р 286 792 Р за м²

ЖК «БелАрт»

пр-т Полостровский, оч. 1

● Лесная: 16-20 мин.

Жилой комплекс «БелАрт» представляет собой группу монолитно-кирпичных зданий. На огороженной и охраняемой территории организовано видео-облачение, детские игровые комплексы с зоной для отдыха. Предусмотрены гостевые автостоянки...

1 неделю назад

Антон
10 завершённых объявлений
На Авито с июля 2017

Квартира-студия, 27,3 м², 2/16 эт.

6 350 000 Р 232 601 Р за м²

пр-т Маршала Блюкера, 7к3

● Выборгская: 11-30 мин.

Продается уютная и светлая студия у станции метро Лесная. Прекрасная локация! Микрорайон очень тихий, оснащен детскими и спортивными площадками, а так же парками в шаговой доступности. Транспортная доступность: - 20-25 минут пешком до станции метр...

4 дня назад

Этажи Санкт-Петербург
38076 завершённых объявлений
Реквизиты проверены

Квартира-студия, 31 м², 5/17 эт.

8 110 000 Р 261 613 Р за м²

Проверена в Росреестре

пр-т Металлистов, 117

● Выборгская: 1 от 31 мин.

Доп. Описание: санузел раздельный, пластиковые окна, в доме есть закрытый двор, наземный паркинг, подземный паркинг, лифт пассажирский, лифт грузовой, современный ремонт, такса-выезд: телефон, интернет, кабельное телевидение, счетчики...

5 дней назад

Этажи Санкт-Петербург
38076 завершённых объявлений
Реквизиты проверены

ДО 31 ОКТЯБРЯ

ЦДС

Выбрать квартиру


*Реклама. Скидка 30% предоставляется на квартиру-студию площадью 25,4 м² в ЖК Город Первых квант. 1.1. Адрес: ЮЗ, Новосаратовка, ул. Парков, д. 2, корп. 1. Дом сдан. Разрешение на ввод в эксплуатацию № 47-07-028-2022 от 23.11.2022. Предложение действительно до 31.10.2023. Количество квартир ограничено. Количество квартир ограничено. Подробности по тел. +7 (911) 029-50-74.

Фактические цены предложений в объявлениях о продаже 1 (студия)-комнатных квартир в районе расположения объекта оценки, опубликованные на ресурсе Авито (ссылка: <https://www.avito.ru/>)

36

По данным <https://www.avito.ru/> диапазон цены предложения на 1 (студия)-комнатные квартиры в монолитно-кирпичных домах в районе расположения объекта оценки составляет 206 960 – 321 803 руб./кв. м, без учета иных факторов ценообразования.

https://spb.cian.ru/cat.php?deal_type=sale&district%5B0%5D=147&engine_version=2&is_by_homeowner=1&offer_type=flat&room8=1&sort=price_object_order



1/5 квартиры, 11,2 м², 2/15 этаж

Гражданский проспект - 7 минут на транспорте
Санкт-Петербург, р-н Калининский, Прометей, н. Гражданский проспект, Савитяновский проспект, 60К2


1 849 999 ₽
165 178 ₽/м²

ПРЯМАЯ ПРОДАЖА. Продается светлая комната (11,2 м2) с балконом (1х3,м), 2/15 этаж. Высота потолка - 2,3 м. Косметический ремонт. Окна и балкон выходят в тихий двор (юго-запад), ухоженный дом и просторный подвезд. В здании имеется лифт: пассажирский и грузовой. Есть мусоропровод, два туалета, душевая кабина. Проживают три адекватных семьи в трех комнатах. Оставшиеся 2 из 5 комнат продаются (собственники разные). Отказы других собственников получены. Задолженностей по ЖКУ нет....

Собственник
ID 88136551

+7 905 229-45...

Написать



1/2 квартиры, 30,7 м², 3/9 этаж

Выборгская - 8 минут на транспорте
Санкт-Петербург, р-н Калининский, Финляндский, н. Выборгская, Пискаревский проспект, 20

1 900 000 ₽
61 889 ₽/м²

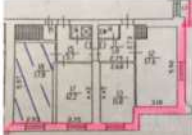
Ипотека выгоднее на 30%

Доля 50% в однокомнатной квартире. Еще 2 собственника. В квартире живет пожилая женщина (одна из собственников). Контакт с другими собственниками нет. Предложение для тех, кто понимает, что с этим делать! Торг уместен. Возможность осмотра только при выезде на сделку.

Собственник
ID 90473653

+7 967 538-30...

Написать



1/8 квартиры, 450 м², 5/17 этаж

Академическая - 6 минут на транспорте
Санкт-Петербург, р-н Калининский, Пискаревка, н. Академическая, улица Руставели, 37

2 500 000 ₽
5 556 ₽/м²


Ипотека выгоднее на 30%

Добрый день! Продается светлая и теплая комната 3-17 кв.м, в 1 корпусе улучшенной планировки, мало квартир на этаже. На 5 этаже кирпичного дома. 1976г. постройки. Окно на запад. В собственности более 20 лет. Собственная парковка. Дополнительно, для вещей есть антресоль в прихожей. Полы и окна деревянные, требуется косметический ремонт. В нашем блоке из 4 комнат, есть отдельная душевая комната и туалет. Живут 3 женщины, кошек и курочки НЕТ. Если потребуется, то на этаже есть общая кухня...

Собственник
ID 16843439

+7 969 903-23...

Написать



1/2 квартиры, 44 м², 5/9 этаж

Гражданский проспект - 7 минут на транспорте
Санкт-Петербург, р-н Калининский, Северный, н. Гражданский проспект, проспект Культуры, 29К7

2 500 000 ₽
56 818 ₽/м²


Ипотека выгоднее на 30%

Для дополнительной информации пишите в Телеграмм либо whatsapp, звонки иногда не проходят. 1/2 доля, общая площадь 44 кв.м Косметический ремонт на кухне и ванной Соседи - самаяя пара Есть возможность выдвинуть в натуре свою долю, что в перспективе удорожит ваш актив

Собственник
ID 94709986

+7 981 167-99...

Написать



1/2 квартиры, 55,5 м², 2/9 этаж

Академическая - 3 минут на транспорте
Санкт-Петербург, р-н Калининский, Гражданка, н. Академическая, улица Карпинского, 12

3 600 000 ₽
64 865 ₽/м²

Ренессанс строительство

Предлагается интересный вариант - доля в трёхкомнатной квартире, расположенной в шаговой доступности от м. Академическая, через дорогу от Пискаревского парка! Обустроенный и комфортный район для проживания со сложившейся инфраструктурой, когда рядом всё необходимо - магазины, кафе, поликлиника, детские сады, школы, рестораны, кофейни. Дворик тихий, зелёный. Благоустройство: много цветов, мест для отдыха, оборудованы современные детские площадки, вот уж где действительно...

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
**ВСЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
ПЕТЕРБУРГА**

Документы проверены

+7 905 221-30...

Написать

Фактические цены предложений в объявлениях о продаже долей в праве собственности на квартиры в Калининском районе, опубликованные на ресурсе Циан (ссылка: <https://spb.cian.ru/>)

По данным сервиса Циан цены предложений на доли в праве собственности на квартиры в Калининском районе составляют 1 849 999 – 3 600 000 руб., без учета иных ценообразующих факторов и размеров долей.

2.6. Анализ основных факторов, влияющих на ценообразование в сегменте рынка квартир

Копии страниц с источников, используемых для корректировки справочных данных и поправок приведены в Приложении 3 к настоящему Отчёту, а в данном разделе преимущественно указывается только описание факторов, по которым проводится корректировка с необходимыми пояснениями если они требуются, и величины возможных поправок.

Фактор длительности экспозиции, не относящийся к характеристикам объекта оценки напрямую, но достаточно важный, характеризует влияние на цены предложений срока фактической экспозиции объектов-аналогов. Так как оптимистично завышенные ожидания продавцов приближаются с течением времени к уровню реальных сделок, цены предложений в общем случае ниже по объектам, объявления которых экспонируются всё дольше. Так как несмотря на известный средний срок экспозиции квартир, лишь некоторые площадки объявлений о продаже отражают срок экспонирования, и он бывает известен не по всем подбираемым аналогам, корректировка по этому фактору сложно осуществима на практике.

При применении скидки на торг к объектам, которые практически достигли уровня реальной сделки на малой выборке аналогов, это может привести к значительным искажениям результата. Варьировать же скидку на торг в зависимости от срока экспозиции, как уже упомянуто, не всегда есть возможность за недостаточности данных. Явным отсутствием возможности применения скидки на торг к аналогу является указание в объявлении условия «без торга», или это же возможно подразумевается и при пометке «срочная продажа», но это нужно уточнять.

По сути, этот фактор является обратной величиной фактора «этап сделки», описанным в следующем абзаце, но в более подробном рассмотрении, при этом имеет тот же интервал. Исходя из этого корректно в расчёт отбирать аналоги с недавними сроками публикации. Однако этот фактор значимым образом не отражается на средних статистических данных по анализу рынка - как правило, средние значения по этому фактору на больших выборках значительно сглажены и не отражают сильных искажений. Т.е. если выборка очищается от групп экстремальных значений, и в ней присутствуют верхние и нижние экстремумы, взаимно нивелирующие своё влияние, среднеарифметическое значение существенно не изменяется.

Этап сделки (скидка на торг). Данную поправку в обиходе обычно называют «скидкой на торг». Эта корректировка исследуется и фиксируется в обзорах многими статистическими изданиями, и по массивным агломерациям с большим объёмом выборки предложений и экспертов имеет достаточно близкие значения по результатам различных исследований. Справочные величины скидки на торг для локации объекта оценки приведены на следующем фрагменте справочника:

Границы расширенного интервала значений скидки на торг			
Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений квартир			
1. Старый фонд	6,0%	3,9%	8,1%
2. Массовое жильё советской постройки	5,0%	3,1%	7,0%
3. Массовое современное жильё	4,2%	2,4%	6,0%
4. Жильё повышенной комфортности	4,7%	2,5%	6,9%

Таблица 131

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов			
Скидки на цены предложений квартир по мнению сотрудников банковских структур на активном рынке.			
4. Жильё повышенной комфортности			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	5,4%	2,7% 8,0%
2	Санкт-Петербург	5,5%	2,8% 8,1%

Таблица 141

Справочник оценщика недвижимости – 2022, Жилая недвижимость, квартиры, корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости, под ред. Лейфера Л.А.

Количество ценообразующих факторов, напрямую относящихся к физическим параметрам объектов недвижимости, достаточно велико, но их влияние весьма различно. Наиболее значимые из этих факторов обычно учитываются в процессе оценки – по ним подбираются объекты-аналоги, и принимаются решения о необходимости корректировки цены, если по этим параметрам есть отличия.

Как правило в крупных населённых пунктах есть возможность подобрать аналоги сходные по самым влиятельным факторам – в т. ч. местоположение, кол-во комнат, общая площадь.

Методом экспертных оценок получены своего рода статистические данные по степени значимости этих факторов, влияющих на цены квартир (приведены далее):

Таблица 9. Ценообразующие факторы.

Квартиры. 3. Массовое современное жилье

№	Наименование фактора	Значимость фактора	№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение	0,30	16	Видовые характеристики квартиры	0,02
2	Состояние отделки	0,06	17	Состояние подъезда, мест общего пользования	0,02
3	Уровень отделки квартиры	0,05	18	Тип парковки (достаточность парковочных мест)	0,02
4	Количество комнат	0,04	19	Архитектурный облик дома	0,02
5	Общая площадь (фактор масштаба)	0,04	20	Техническое состояние дома (степень физического износа)	0,02
6	Стадия строительства (для новостроек)	0,04	21	Благоустройство общественных зон. Наличие мест общего пользования	0,02
7	Этаж	0,03	22	Качество управления, сервисы для жильцов	0,02
8	Развитость инфраструктуры	0,03	23	Санузел (раздельный/совмещенный)	0,02
9	Материал стен	0,03	24	Передаваемые права	0,02
10	Репутация застройщика (для новостроек)	0,03	25	Наличие огороженной придомовой территории (с ограниченным доступом)	0,02
11	Тип (планировка) квартиры	0,03	26	Дополнительные улучшения квартиры	0,02
12	Площадь кухни	0,03	27	Количество санузлов	0,01
13	Транспортная доступность	0,02	28	Типичный срок экспозиции	0,01
14	Близость от остановок общественного транспорта	0,02	29	Высота потолка	0,01
15	Наличие балкона/лоджии	0,02			

Экспертные оценки значимости ценообразующих факторов

(источник - Справочник оценщика недвижимости – 2022, «Жилая недвижимость, квартиры, корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости», под ред. Лейфера Л.А.)

Местоположение объекта. Местоположение объекта недвижимости — главная из его характеристик, в существенной мере оказывающая влияние на такие экономические параметры, как цена, ликвидность и доходность недвижимости. Таким образом, местоположение не только географическая, но и экономическая характеристика недвижимости. Местоположение характеризуется сосредоточением в районе доминантных объектов, в том числе исторических и архитектурных памятников, рекреационных зон, других факторов престижности, удаленностью объекта от центров деловой активности и социальной инфраструктуры. Также качество местоположения определяется его транспортной доступностью, т.е. близостью к основным и вспомогательным магистралям, к остановкам наземного общественного транспорта и метрополитена.

Применение корректировки на местоположение, транспортную доступность, близость к остановкам общественного транспорта, развитость инфраструктуры, наличия парковки не требуется, если объект оценки и аналоги расположены на сопоставимом удалении от станции метро и магистралей города, с развитой коммерческой и социальной инфраструктурой, в границах одного жилого комплекса, или в соседних домах.

По нижеследующим ценообразующим факторам, проводились корректировки в настоящем отчёте, данные для которых принимались также по справочным данным. Таблицы, по которым определялись интервалы и точные значения корректировок приведены в [Приложении 2](#) к настоящему Отчёту.

Состояние отделки и оснащение. Наличие отделки и уровень отделки не является фактором прямо пропорциональным по отражению затрат по отделке на стоимость квартиры, но вносит существенный вклад в её стоимость, хотя обычно и меньший чем понесённые на отделку затраты. Необходимость корректировки на уровень отделки обусловлена тем, что покупатель при выборе квартиры на открытом рынке, учитывает при принятии решения состояние отделки помещений и возможные затраты для приведения его в пригодное состояние для проживания. В состав оснащения как от застройщика, так и на вторичном рынке может входить и санфаянс и меблировка.

Этаж расположения. Фактор, который влияет на стоимость – это на каком именно этаже расположена квартира – на первом этаже, на последнем или между ними. Если этаж первый, то это влечет за собой влажность и низкую температуру воздуха в квартире/апартаментах, а также, как правило, в квартирах/апартаментах на первом этаже недостаточно естественного дневного освещения из-за посаженных вокруг дома деревьев или кустов. Что касается последнего этажа, то здесь велика вероятность протечки крыши и сильного нагрева окон в летний период. Не исключается и проблема с напором воды из-за верхнего этажа.

Особенности рынка долей

Сделки с недвижимостью, которая находится в долевой собственности, как правило, проходят с обязательным участием нотариуса. Но несмотря на это, покупка или продажа доли всегда сопряжена с определенными рисками.

Нотариальная форма сделки обязательна в следующих случаях:

- Отчуждение доли в праве общей долевой собственности, в том числе продажа доли одному из собственников
- Оформление договора ипотеки долей в праве общей собственности
- Покупка недвижимости супругами, если размер долей определяется в договоре

Когда сделки с долями не подлежат нотариальному удостоверению:

- Отчуждение долей всеми сособственниками в рамках одной сделки
- Оформление договора ипотеки долей в праве общей собственности всеми участниками в рамках одной сделки
- Оформление договора ипотеки долей с кредитными организациями
- Продажа доли в праве из целого объекта (если долю продаёт или дарит единственный собственник)

При продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные сособственники имеют преимущественное право покупки такой доли по цене, за которую она продается (за исключением случаев продажи с публичных торгов).

Какие документы подтверждают исполнение преимущественного права покупки:

- Свидетельство нотариуса о передаче или направлении уведомления сособственнику.
- Выданная отделением почтовой связи копия телеграммы, направленной продавцом сособственнику самостоятельно. В уведомлении обязательно должны быть указаны цена и условия продажи. Если адрес совладельца неизвестен, допускается направление извещения по адресу местонахождения имущества.

Если остальные участники долевой собственности не приобретут продаваемую долю в праве собственности на недвижимое имущество в течение месяца, продавец вправе продать свою долю любому лицу. Указанный срок исчисляется не с момента направления такого извещения, а с момента его доставки адресату.

Если сособственники в письменной форме откажутся от реализации преимущественного права покупки доли, то она может быть продана постороннему лицу ранее указанных сроков. Если один из совладельцев несовершеннолетний, то для оформления отказа требуется предварительное разрешение органа опеки и попечительства.

Кроме этого, преимущественное право покупки также возникает при отчуждении доли по договору мены или при продаже доли сособственника-банкрота в конкурсном производстве.

При продаже доли с нарушением преимущественного права покупки любой другой участник долевой собственности имеет право в течение трех месяцев требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя.¹⁷

Факторы, влияющие на оценку доли в квартире

Примерный расчет стоимости доли квартиры в простых случаях производится с помощью обычного арифметического соотношения площади этой доли к общей рыночной цене всей квартиры.

К примеру, если трехкомнатное жилье в определенном городе в среднем по рынку стоит 3 000 000 рублей и у квартиры три собственника в равных по площади долях, то стоимость одной доли рассчитать можно так: 3 000 000 разделить на 3 (количество долей в квартире). Но полученная цена (1 000 000 рублей) не будет верной без учета понижающего коэффициент 0,5 или 0,7 (500 000-700 000 рублей за долю). А размер продаваемой доли далеко не всегда соответствует площади одной комнаты, что усложняет подсчеты.

Порядок пользования общей жилой площадью

В квартире, помимо жилых помещений (комнат), могут быть балконы, кухня, ванная, коридор, санузел и кладовые. Когда несколько собственников — это члены одной семьи, у них нет необходимости делить это пространство, или устанавливать порядок и очередность пользования данными помещениями. Строится все на взаимном доверии. Но устные негласные договоренности в таком случае — это серьезный минус к стоимости отдельной доли, если она продается постороннему человеку.

Беспрепятственный доступ в квартиру

Сам по себе свободный доступ в собственное жилье — это естественное право человека и оно не добавляет стоимости вашей доле квартиры. Но как иногда бывает, другие собственники могут начать препятствовать доступу в квартиру новому владельцу доли. Это серьезно отражается на цене доли в сторону ее снижения. Данный пункт можно также отразить в договоре о порядке пользования общей жилой площадью, который нужно составить с другими собственниками перед продажей вашего имущества. Покупателю нужно будет продемонстрировать, что этот аспект отражен в соглашении.

¹⁷ <https://blog.domclick.ru/post/sdelki-s-dolyami-otvety-na-populyarnye-voprosy>

Площадь доли

Не всегда у собственников квартиры равное долевое участие. Если ваша доля больше по площади, чем остальные — это преимущество для покупателя и цена доли подрастает. Когда у вас во владении доля квартиры меньше, чем у других — это уменьшает ее рыночную стоимость. Но здесь возможны исключения. Если у вас в собственности очень большая доля (например $\frac{3}{4}$ площади), то вы захотите продать ее почти по цене всей квартиры. Но вы должны понимать, что оставшаяся доля будет восприниматься покупателем, как досадное неудобство, ведь жилье все равно придется делить с другим человеком. В таком случае ему выгоднее поискать отдельное жилье по той же цене или с небольшой переплатой.

Отдельный вход в комнату

Если в двухкомнатной или трехкомнатной квартире есть отдельные входы в каждую комнату, это позволяет рассчитать стоимость доли с небольшой выгодой для продавца. Здесь играет важную роль фактор изолированности комнаты. Одному собственнику не придется попадать в свое жилье через помещение другого человека. Это удобно для обеих сторон и снизит риск наступления конфликтных ситуаций между собственниками в дальнейшем.

Количество собственников и прописанных людей

Большую роль в проведении расчета цены на долю квартиры играет общее количество собственников жилплощади. Чем больше дольщиков, тем сложнее с каждым из них договориться и ужитья, и тем дешевле будет стоимость такой недвижимости. И наоборот, если у квартиры всего два собственника, доля может подорожать до 120% от номинальной стоимости.

Несовершеннолетние собственники

Если среди собственников долей в квартире присутствуют несовершеннолетние, то любые манипуляции с продажей части жилплощади будут проводиться только с разрешения органов опеки и попечительства после длительных проверок с их стороны. Это существенно затягивает сроки сделки купли-продажи и удешевляет стоимость доли.

Элитность жилья

Долю квартиры в дорогостоящем жилом комплексе возможно продать только при сильном падении в цене, так как для покупателя всегда есть более удобная альтернатива — купить отдельное, менее элитное жилье, за ту же цену (или даже дешевле).¹⁸

2.7. Основные выводы относительно рынка квартир

- В условиях начала структурного экономического кризиса и высокой инфляции приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим средством сохранения и накопления средств, в особенности наиболее ликвидных объектов жилой недвижимости – квартир.
- Величина скидки на торг находится в интервале 2,5% - 8,1%, среднее значение составляет 4,7-5,5% (для жилья повышенной комфортности).
- Объём фактических предложений в сегменте квартир, аналогичных объекту оценки, позволяет ориентироваться по следующим интервалам цен предложений:

Таблица 10, Интервалы цен на 1 (студия)-комнатные квартиры на дату оценки

Масштаб выборки	Границы интервала, руб./кв. м	
	от	до
Средний уровень цен в муниципальном районе и ЖК объекта оценки	245 538	290 000
В непосредственной локации объекта оценки, цены предложений	206 960	321 803
Цены предложений по продаже долей в муниципальном районе	1 849 999	3 600 000

- Основными ценообразующими факторами на рынке квартир являются: местоположение, состояние и уровень отделки, общая площадь, этаж расположения, и прочие, менее значимые факторы.
- На стоимость доли влияют размер доли, площадь и комнатность квартиры, количество собственников и пользователей, наличие несовершеннолетних собственников, возможность определения порядка пользования и иные факторы.

¹⁸ <https://rtiger.com/ru/journal/kak-rasschitat-stoimost-doli-v-kvartire/>

2.8. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Оцениваемый Объект представляет собой жилое помещение, расположенное на этаже № 11 многоквартирного жилого дома.¹⁹

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости – то есть такое использование, при котором стоимость рассматриваемого объекта будет максимальной.

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

Правомочность (юридическая допустимость): рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам и т. п.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически и технологически реальных в данной локации и для данного объекта недвижимости способов использования.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет приносить доход владельцу объекта недвижимости.

Максимальная эффективность (оптимальный вариант застройки): рассмотрение того, какой из правомочных, физически осуществимых и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или при котором максимальную текущую стоимость.

Юридически правомочные и физически возможные способы использования объекта анализируются с целью определения того, какие из них способны дать отдачу, превышающую суммарные затраты на операционные (эксплуатационные) расходы, финансовые издержки и амортизацию основного капитала. Все способы использования, которые по расчётам будут отвечать поставленному условию, давая положительный доход с достаточной отдачей на вложенный капитал, рассматриваются как финансово приемлемые и оправданные.

Правомочность (юридическая допустимость). В общем случае с точки зрения правомочности квартиру можно использовать и по своему прямому назначению – как жилье, и под коммерческие цели, после процедуры перевода помещения в нежилой фонд.

Правила перевода жилого помещения в нежилое регламентируются в статьях 22-24 Жилищного кодекса РФ, а также в Постановлении Правительства Санкт-Петербурга от 31.08.2005 № 1272 «О переводе жилых помещений в нежилые и нежилых помещений в жилые», перевод в нежилые помещения частного жилищного фонда производится с согласования специальных межведомственных приемочных комиссий в соответствии с перечнем помещений, допустимых для перевода в нежилые, а именно:

- признанных непригодными для постоянного проживания актом межведомственной комиссии;
- расположенных на первом этаже зданий рядом с магистралями или на территории промышленных предприятий;
- расположенных над помещениями с избыточным теплогазовыделением;
- в строениях нежилого назначения;
- в мансардных помещениях, непригодных для постоянного проживания;
- на верхних этажах, начиная со второго, если все помещения ниже расположенных этажей данного подъезда являются нежилыми;
- расположенных на первом этаже и имеющих отдельный вход, либо возможность оборудования такого изолированного входа.

Оцениваемая квартира находится на этаже № 11 жилого дома. Под рассматриваемой квартирой расположены жилые помещения. Таким образом, с юридической точки зрения перевод оцениваемой квартиры в нежилой фонд невозможен. Учитывая вышесказанное, дальнейший анализ НЭИ Объекта оценки не проводится.

Вывод: наилучшим и наиболее эффективным использованием Объекта оценки является его использование по своему прямому назначению – то есть как объекта жилой недвижимости, - квартиры.

¹⁹ Согласно главе 3, статье 22, пункту 3 Жилищного кодекса Российской Федерации № 188-ФЗ от 29.12.2004 г. (с изменениями от 31.12.2005 г., 18.12.2006 г., 29.12.2006 г.), принятому Государственной Думой 22.12.2004 г. и одобренному Советом Федерации 24.12.2004 г., перевод квартиры в многоквартирном доме в нежилое помещение допускается только в случаях, если такая квартира расположена на первом этаже указанного дома или выше первого этажа, но помещения, расположенные непосредственно под квартирой, переводимой в нежилое помещение, не являются жилыми помещениями.

2.9. Последовательность определения стоимости

Последовательность определения стоимости включает в себя следующие этапы:

1. Согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки;
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. Согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
5. Составление отчета об оценке объекта оценки.

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

2.10. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов оценки

Выделяют три основных подхода к оценке стоимости имущества: Затратный, Доходный и Сравнительный.

Затратный подход – представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки. Затратный подход основан на принципе замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик учитывал возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки. Поскольку для участников рынка нет возможности создать подобный объект (квартиру) без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что покупка даже с маржой застройщика будет неинтересна, то значимость Затратного подхода для оценки квартир в многоэтажных домах - невысокая.

По мнению Оценщика, использование Затратного подхода к оценке встроенных помещений, содержится также в проблеме определения доли стоимости помещения в стоимости всего здания, поэтому результат может быть некорректным из-за различий конструктивных элементов (например, полов на первом и других этажах), различного уровня отделки и технического состояния других помещений здания и т.п. Для проведения корректной оценки необходимо располагать информацией о состоянии других помещений здания, доле строительного объема помещения в общем строительном объеме здания, неполнота которой приведёт к значительной погрешности результата. Кроме того, применение затратного подхода подразумевает определение стоимости права собственности (или права аренды) земельного участка, что также сопряжено с трудностями и не всегда корректными допущениями.

На основании вышеизложенного, в настоящем Отчёте Оценщик счел возможным отказаться от использования Затратного подхода.

Доходный подход - представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгоды.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщик учитывал способность объекта оценки приносить доход. Поскольку в локации объекта оценки получение дохода, выше чем при использовании альтернативных рыночных инструментов от использования квартиры не соответствует целям приобретения объекта участниками рынка, то значимость Доходного подхода в данном случае невысокая. Степень неопределенности будущих доходов напротив, достаточно высока, - объём предложения по аренде квартир в локации объекта оценки не создаёт дефицита. Несмотря на всё это, в настоящее время рынок аренды жилья достаточно развит, но используется собственниками квартир в лучшем случае, как консервативный инструмент для сохранения денежных средств, но не получения дохода на рыночном инвестиционном уровне.

На основании вышеизложенного, Оценщик счёл возможным отказаться от использования в настоящей работе Доходного подхода.

Сравнительный подход - представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщик учитывал объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:


- высокую активность рынка с большим количеством сделок и предложений;
- широкую доступность информации о ценах предложений в открытых источниках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- постоянную актуальность рыночной ценовой информации – многие профильные ресурсы публикуют даты начала экспозиции объектов, а также даты снятия с продажи;
- высокую степень сопоставимости аналогов с объектом оценки по основным ценообразующим факторам.

По мнению Оценщика, единственно возможным подходом к оценке квартиры в многоквартирном доме из трёх существующих подходов можно считать Сравнительный подход, который в силу хорошо развитой системы информационного обеспечения даёт наиболее объективные результаты. При вышеперечисленном объёме рыночной информации, и виде объекта недвижимости (квартира) оптимальным для применения в рамках Сравнительного подхода будет являться метод прямого сравнения с объектом-аналогом, «метод сравнения продаж».


Копии Интернет-страниц объявлений о продаже объектов-аналогов, используемых при расчете рыночной стоимости в рамках Сравнительного подхода, а также данные об объекте оценки

Объект-аналог № 1 https://spb.domclick.ru/card/sale_flat_1782441869

https://spb.domclick.ru/card/sale_flat_1782441869 90% ☆



1 из 15



28.4 м² **17 из 18**
Площадь Этаж

"Дом на Обручевых"
Санкт-Петербург, улица Обручевых, 5

- М Политехническая 12 мин. 🚶
- М Академическая 18 мин. 🚶
- М Площадь Мужества 24 мин. 🚶

Обновлено 29 сентября 126

Продаётся студия, 28.4 м²

8 700 000 ₹

306 338 ₹/м²

Хочу скидку! →

ИХ Ирина Ходыкина ✓
5 объявлений
На Домклик 5 лет 4 мес.

АВРОРА

Можно позвонить или написать в чате, СМС и сообщения в мессенджерах не будут доставлены

+7 (967) 965-43-61

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Напечатайте сообщение ➤

Ещё актуально?

Торг уместен?

Подходит под ипотеку?

В лучшем ЖК Калининского района продается уютная студия.

" Жк Дом на Обручевых" от компании Эталон ЛенСпецСМУ.

Квартира расположена на 17 этаже 18 - этажного кирпично-монолитного жилого дома. Квартира в хорошем состоянии - современный ремонт создаёт атмосферу комфорта и уюта. В парадную 2 входа (со двора и с улицы), контроль осуществляется консьержем и системами видеонаблюдения.

Двор закрытый, имеются наземный и подземный паркинги. Придомовая территория благоустроена. Вблизи расположено множество парков и скверов.

Развитая инфраструктура (магазины, аптеки, поликлиника, пункты выдачи заказов популярных маркетплейсов), в шаговой доступности метро Академическая (~12мин) и Политехническая (~10 мин), а также трамвайные и автобусные остановки.

Совершеннолетний собственник. Без обременений и проблем!

Звоните, с удовольствием ответим на все интересующие вопросы и организуем оперативный показ!

[Скрыть ^](#)

О квартире

Площадь	28,4 м ²	Этаж	17
Ремонт	Евро	Тип сделки	Альтернатива
Лет в собственности	От трех до пяти	Количество собственников	1
Вид из окон	Во двор	Количество балконов	1
Высота потолков	2.9	Санузел	Совмещенный
Количество лифтов	4	Грузовой лифт	Есть
Газ	Нет	Мусоропровод	Есть

[Скрыть ^](#)

Продаётся студия, 28.4 м²

8 700 000 ₹

306 338 ₹/м²

[Хочу скидку! →](#)

ИХ Ирина Ходыкина ✓
5 объявлений
На Домклик 5 лет 4 мес.

АВРОРА

✓ Можно позвонить или написать в чате, СМС и сообщения в мессенджерах не будут доставлены

[+7 \(967\) 965-43-61](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

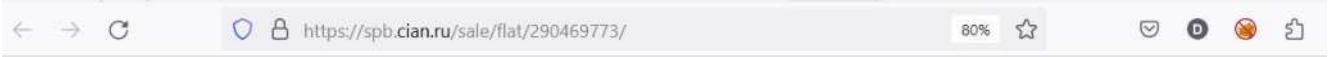
[Ещё актуально?](#)

[Торг уместен?](#)

[Подходит под ипотеку?](#)

[Когда могу посмотреть?](#)

[Сравнить](#) [Поделиться](#) [Избранно](#)

Объект-аналог № 2 <https://spb.cian.ru/sale/flat/290469773/>

Обновлено: 16 окт, 11:44 • 512 просмотров, 3 за сегодня

Студия, 25,9 м² в ЖК «Академ-парк»

Санкт-Петербург, р-н Калининский, Гражданка, ул. Бутлерова, 9к2 [На карте](#)

📍 Академическая 🚶 19 мин.

[В избранное](#)
[Сравнить](#)
[🔍](#)
[✎](#)
[📄](#)
[🖨](#)
[🔗](#)
[⚠️ Пожаловаться](#)



 Общая площадь 25,9 м²	 Жилая площадь 16,9 м²	 Площадь кухни 4 м²
 Этаж 21 из 21	 Год постройки 2014	

1693819 Предлагается к покупке студия 25,9м2 ЖК " Академ-парк".
Сделан качественный ремонт, кухонная и спальная зона отгорожены гармоничными занавесками,
Лоджия 8м2.

В парадной круглосуточно работает консьерж, установлено видео наблюдение, безопасность
обеспечена, 4- лифта один из них грузовой.

Облагороженная территория с декоративными растениями. На территории комплекса находится
детский сад 8, есть красивый искусственный водоем.

Есть подземный паркинг и наземная парковка.



В комплексе есть магазины, салоны красоты, так же мед., учреждения


Без обременений, просмотры по предварительной договоренности..

7 900 000 ₽[Следить за изменением цены](#)
 Сэкономьте на ипотеке до 30%
Цена за метр **305 019 ₽/м²**Условия сделки **свободная продажа**Ипотека **возможна****+7 911 001-79-31**

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
АЛЕКСАНДР-НЕДВИЖИМОСТЬ 🏡
 Документы проверены

 РИЕЛТОР
Никита Максимов

ПРОМОКОД на обмен валюты
 Оставьте заявку на сайте банка



 **РЕКЛАМА**
Квартиры бизнес-класса
 От «Петербургской недвижимости» в
 рассрочку на 2 года. Ключи сразу!
+7 (812) 607-17-87

Рекламодатель ООО «ЦРП «Петербургская Недвижимость», ОГРН
 1027804907129, 197342, Санкт-Петербург, вост.г. Ланское, наб.
 Ушкова, д. 3, к. 1, стр. 1. Предложение действительно с
 01.10.2023 по 30.11.2023 года, условия реализации уточняйте у менеджера

[Перейти на сайт](#)

 **РЕКЛАМА**
Авеню-Апарт Пулковое
 Инвестируйте на старте продаж!
 Новый комплекс апартментов у м.
 Звёздная. Цена от 4,5 млн ₽
+7 (812) 767-32-35

Рекламодатель ООО «ДВА-Н», ОГРН 1237800063423, 197022, г. СПб,
 ул. Льва Толстого, д. 9 литер А, помещ. 5-Н, офис 235. Застройщик

← → ↻ <https://spb.cian.ru/sale/flat/290469773/> 80% ☆ 📍 📄 🏠

Фотографии (19) **Описание** На карте Ипотека Похожие объявления Студия, 25,9 м² ❤️

О квартире

Тип жилья	Вторичка
Общая площадь	25,9
Жилая площадь	16,9
Площадь кухни	4
Высота потолков	2,7 м
Санузел	1 совмещенный
Балкон/лоджия	1 лоджия
Вид из окон	На улицу
Ремонт	Евроремонт

О доме

[Подписаться на дом](#)

Год постройки	2014
Строительная серия	Индивидуальный проект
Мусоропровод	Нет
Количество лифтов	2 пассажирских, 2 грузовых
Тип перекрытий	Железобетонные
Подъезды	5
Отопление	Центральное
Аварийность	Нет

7 900 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Сэкономьте на ипотеке до 30%

Цена за метр _____ 305 019 ₽/м²
 Условия сделки _____ свободная продажа
 Ипотека _____ возможна

+7 911 001-79-31

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 🗉 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

АЛЕКСАНДР-НЕДВИЖИМОСТЬ 🏆
 📄 Документы проверены

<https://spb.domclick.ru/building/kalininskij--municipalnyj-okrug-piskaryovka--ulica-butlerova--9k2>

← → ↻ <https://spb.domclick.ru/building/kalininskij--municipalnyj-okrug-piskaryovka--ulica-butlerova--9k2>

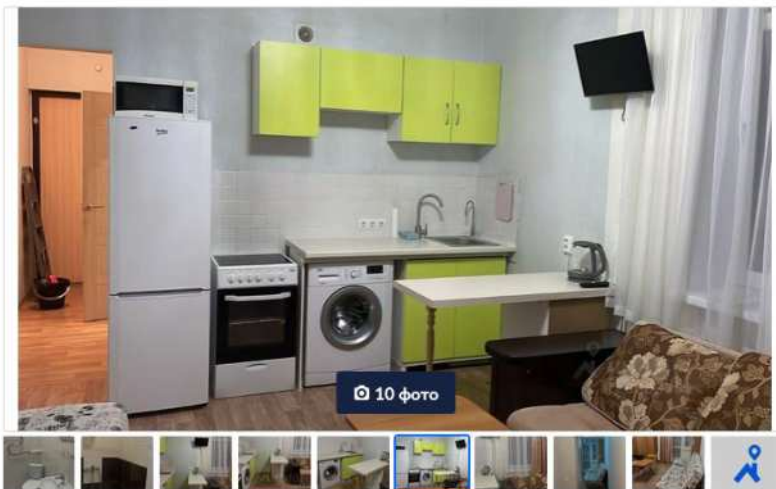
Построен 2014 г. **Монолитный** **23 этажа**

Дом по адресу улица Бутлерова, 9к2

Объект-аналог № 3 <https://spb.cian.ru/sale/flat/293300605/>← → ↻ <https://spb.cian.ru/sale/flat/293300605/> 80% ☆ 📧 📍 🏠

Обновлено: 3 окт, 12:04 👁 137 просмотров, 2 за сегодня

Студия, 24,7 м² в ЖК «Академ-парк»

Санкт-Петербург, р-н Калининский, Гражданка, ул. Верности, 17 [На карте](#)
🚶 Академическая 16 мин.
🚶 Политехническая 5 мин.
🚶 Гражданский проспект 8 мин.
📌 В избранное
⚖ Сравнить
🔗
✍
📄
📷
🗨
⚠ Пожаловаться


 Общая площадь
24,7 м²

 Жилая площадь
15 м²

 Этаж
18 из 18

 Год постройки
2017

Продается студия в ЖК Академ парк! В пешей доступности метро Академическая! на территории комплекса детсад! рядом лицей! магазины, аптеки, пекарни! консьерж! видеонаблюдение! один собственник! никто не зарегистрирован!

7 450 000 Р[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

➤

Сэкономьте на ипотеке до 30%

Цена за метр 301 619 Р/м²

Условия сделки свободная продажа

Ипотека возможна

+7 968 189-56-57

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

🗨 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Панорама

📄 Документы проверены



РИЕЛТОР

Виноградова Елена

★ 5.0 · 1

ПРОМОКОД на обмен валюты

[Оставьте заявку на сайте Банка](#)

ЮНИСТРИМ

Реклама

**ЖК Lotos Club**

Квартиры бизнес-класса от 12,3 млн Р.

Старт продаж от 233 000 Р/м²**+7 (812) 421-79-26**

← → ↻ <https://spb.cian.ru/sale/flat/293300605/> 80% ☆ 📧 📍 🏠 ☰

Фотографии (10) **Описание** На карте Ипотека Похожие объявления Студия, 24,7 м² ❤️ 🔄

О квартире

Тип жилья	Вторичка
Общая площадь	24,7
Жилая площадь	15
Высота потолков	2,8 м
Санузел	1 совмещенный
Балкон/лоджия	1 лоджия
Вид из окон	Во двор
Ремонт	Евроремонт

О доме

[Подписаться на дом](#)

Год постройки	2017
Строительная серия	Индивидуальный проект
Количество лифтов	1 пассажирский, 2 грузовых
Тип дома	Монолитно-кирпичный
Тип перекрытий	Железобетонные
Парковка	Подземная
Подъезды	9
Отопление	Центральное
Аварийность	Нет

Информация из Росреестра

Обременения	Нет	Налог	3 106,75 ₽/год ⓘ
Собственников	1	Срок владения	Больше пяти лет, с 08.12.2017
Тип помещения	Жилое	Площадь	24,4 м²
Этаж	18	Кадастровый номер	78:10:0005219:*** ⓘ

7 450 000 ₽
 Следить за изменением цены
 Предложите свою цену
 >
 🏠 Сэкономьте на ипотеке до 30%
 Цена за метр 301 619 ₽/м²
 Условия сделки свободная продажа
 Ипотека возможна
+7 968 189-56-57
 📞 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 🗣️ Если захотите оставить жалобу, напишите нам
[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Панорама
 🔄 Документы проверены

РИЕЛТОР
Виноградова Елена
 ⭐ 5,0 · 1

ПРОМОКОД на обмен валюты
 Оставьте заявку на сайте Банка ЮНИСТРИМ

РЕКЛАМА ЖК Lotos Club
 Кварты бизнес-класса от 12,3 млн ₽.

<https://spb.domclick.ru/building/kalininskij--municipalnyj-okrug-piskaryovka--ulica-vernosti--17>

→ ↻ <https://spb.domclick.ru/building/kalininskij--municipalnyj-okrug-piskaryovka>





Построен 2015 г.

Монолитный

23 этажа

Дом по адресу улица Верности, 17

Объект-аналог № 4 <https://spb.cian.ru/sale/flat/293176396/>

← → ↻ <https://spb.cian.ru/sale/flat/293176396/> 80% ☆    

Обновлено: 1 окт, 08:48  153 просмотра, 0 за сегодня

Студия, 27,3 м²

Санкт-Петербург, р-н Калининский, Академическое, просп. Науки, 17к2 [На карте](#)

 Академическая  9 мин.  Политехническая  19 мин.  Площадь Мужества  5 мин.

 В избранное  Сравнить      Пожаловаться



 Общая площадь
27,3 м²

 Жилая площадь
17,1 м²

 Этаж
8 из 17

 Год постройки
2007

АГЕНТАМ НЕ ЗВОНИТЬ И НЕ ПИСАТЬ!

Продаётся отличная студия в семи минутах ходьбы от метро "Академическая". Недалеко выезд на КАД.

Около дома магазин О'КЕЙ

Рядом поликлиника, больница.

Рядом парк Сосновка

Площадь:

Комната -17.1м

Санузел -4.7м

Коридор -5.5 м.

Балкон 4.8 м.

Вся кухонная техника фирмы bosch


8 500 000 ₹ 

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 8 245 000




 Экономьте на ипотеке до 30%


Цена за метр **311 355 ₹/м²**

Условия сделки **свободная продажа**

Ипотека **возможна**

+7 968 189-96-38

 Номер только для звонков, сообщения не дойдут

 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

 СОБСТВЕННИК
ID 10202386

ПРОМОКОД на обмен валюты
[Оставьте заявку на сайте банка](#)



Рекламодатель: АО КБ «ЮНИСТРИМ», 127083, Москва, ул. Верная М

РЕКЛАМА **Кудровский парк от ПИК**
Большие окна и французские балконы.
Двор-парк. Кладовые. Рядом парки.
+7 (812) 389-64-82

Реклама. Рекламодатель ПАО «ПИК СЗ». ОГРН 1027739137084.
Москва, 123242, ул. Баррикадная, д. 19, стр. 1. Застройщик ООО «СЗ
«Экстраград». Подробности и проектная декларация размещены на
сайтах наш.дом.рф и рк.рл.

[Перейти на сайт](#)

РЕКЛАМА **ЖК бизнес-класса Modum**
Квартиры с отделкой от 7 200
руб./мес! Квартиры с саунами! Бассейн
и SPA-центр в доме. Приморский р-он
+7 (812) 250-05-51

балконч.о м.

Вся кухонная техника фирмы bosch
Застройщик Ленспецсму.
В помощи агентов не нуждаюсь, есть свой.

Свернуть ^

Напишите автору

Свяжитесь со мной

Хочу посмотреть

Ещё продаёте?

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты




О квартире

Тип жилья	Вторичка
Общая площадь	27,3
Жилая площадь	17,1
Высота потолков	2,77 м
Санузел	1 совмещенный
Балкон/лоджия	1 лоджия
Вид из окон	Во двор
Ремонт	Косметический

О доме

Год постройки	2007
Строительная серия	Индивидуальный проект
Мусоропровод	Нет
Количество лифтов	1 пассажирский, 1 грузовой
Тип дома	Кирпичный
Тип перекрытий	Железобетонные
Парковка	Подземная
Подъезды	5
Отопление	Автономная котельная
Аварийность	Нет

[Подписаться на дом](#)

8 500 000 ₹ 

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 8 245 000

 Сэкономьте на ипотеке до 30%

Цена за метр 311 355 ₹/м²

Условия сделки свободная продажа

Ипотека возможна

+7 968 189-96-38

 Номер только для звонков, сообщения не дойдут

 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать



СОБСТВЕННИК
ID 10202386

ПРОМОКОД на обмен валюты
[Оставьте заявку на сайте Банка](#)



Кудровский парк от ПИК
Большие окна и французские балконы.
Двор-парк. Кладовые. Рядом парки.
+7 (812) 389-64-82

Реклама. Рекламодатель ПАО «ПИК СЗ», ОГРН 1027739137084, Москва, 123242, ул. Баррикадная, д. 19, стр. 1. Застройщик ООО «СЗ «Экстраград». Подробности и проектная декларация размещены на сайтах наш.дом.рф и rik.ru.

[Перейти на сайт](#)

<https://spb.domclick.ru/building/kalininskij--municipalnyj-okrug-akademicheskoe--prospekt-nauki--17k2>

Построен 2007 г.

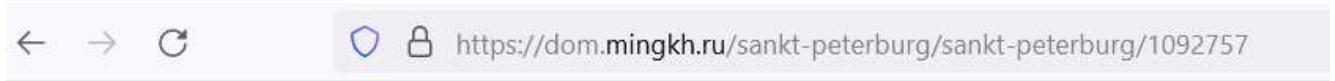
Монолитный

24 этажа

Дом по адресу проспект Науки, 17к2

Копии страниц с информацией по дому, в котором расположен объект оценки

https://dom.mingkh.ru/sankt-peterburg/sankt-peterburg/1092757

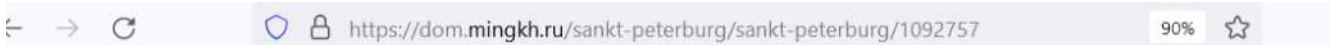


Адрес	ул. Обручевых, 5 Строение 1, Санкт-Петербург, Санкт-Петербург На карте
Год постройки	2018
Количество этажей	1-20
Тип дома	Многоквартирный дом
Жилых помещений	765
Серия, тип постройки	индивидуальный
Тип перекрытий	Перекрытие монолитное железобетонное
Материал несущих стен	Стены кирпичные, Блоки из газобетона
Дом признан аварийным	Нет



Основные сведения

Год ввода в эксплуатацию	2018	Тип дома	Многоквартирный дом
Дом признан аварийным	Нет	Площадь многоквартирного дома, кв.м	61372
Состояние дома	Исправный	Площадь жилых помещений м ²	35292.6
Количество квартир	765	Площадь нежилых помещений м ²	2323.5
Количество нежилых помещений	19	Площадь помещений общего имущества м ²	9241.2
Количество лоджий	362	Площадь зем. участка общего имущества м ²	3675.7
Количество подъездов	8	Серия, тип постройки здания	индивидуальный
Количество лифтов	16	Статус объекта культурного наследия	Нет
Подземных этажей	1		
Наличие в подъездах приспособлений для нужд маломобильных групп населения	Нет		



Инженерные системы

Водоотведение	Централизованная канализация	Количество вводов в дом, ед.	14
Горячее водоснабжение	Кольцевая или с закольцованными вводами		
Теплоснабжение	Центральная		
Холодное водоснабжение	Централизованная (от городской сети)		

Конструктивные элементы

Несущие стены	Стены кирпичные, Блоки из газобетона
Фундамент	Монолитная железобетонная фундаментная плита
Перекрытия	Перекрытие монолитное железобетонное

Подробные сведения о конструктиве и инженерных сетях

Система горячего водоснабжения

Тип системы горячего водоснабжения Кольцевая или с закольцованными вводами

Материал сети Полимер

Материал теплоизоляции сети Скорлупы ППУ (вспененный полиуретан)

Материал стояков Полимер

Система водоотведения

Тип системы водоотведения Централизованная канализация

Материал сети чугун

Система электроснабжения

Количество вводов системы электроснабжения 14 единиц

Фундамент

Тип фундамента Монолитная железобетонная фундаментная плита

Материал фундамента Монолитный железобетон

Площадь отмостки 209 кв.м.

Внутренние стены

Тип внутренних стен Стены из монолитного железобетона, Стены кирпичные

Фасад

Тип наружных стен Стены кирпичные, Блоки из газобетона

Тип наружного утепления фасада Минвата

Материал отделки фасада облицовка керамической плиткой

Перекрытия

Тип перекрытия Перекрытие монолитное железобетонное

Крыша

Форма крыши Плоская

Утепляющие слои чердачных перекрытий Минеральная вата

Вид несущей части Совмещенная

Тип кровли Рулонная

Окна

Материал окон Металлопластик

Система отопления

Материал сети Сталь черная

Материал теплоизоляции сети Минеральная вата с покрытием из алюминиевой фольги

Стояки системы отопления

Тип поквартирной разводки внутридомовой системы отопления Горизонтальная

Материал Полимер

Отопительные приборы

Тип отопительных приборов Радиатор

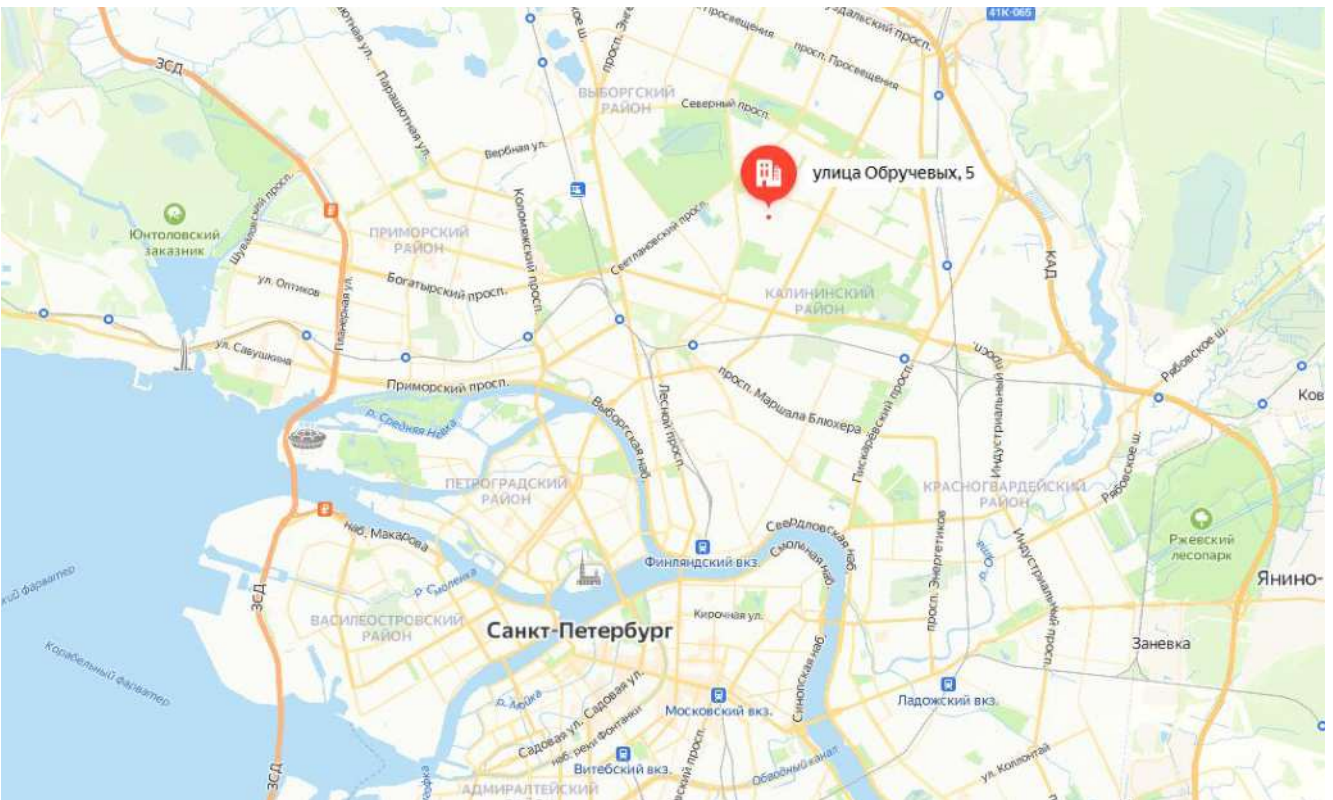
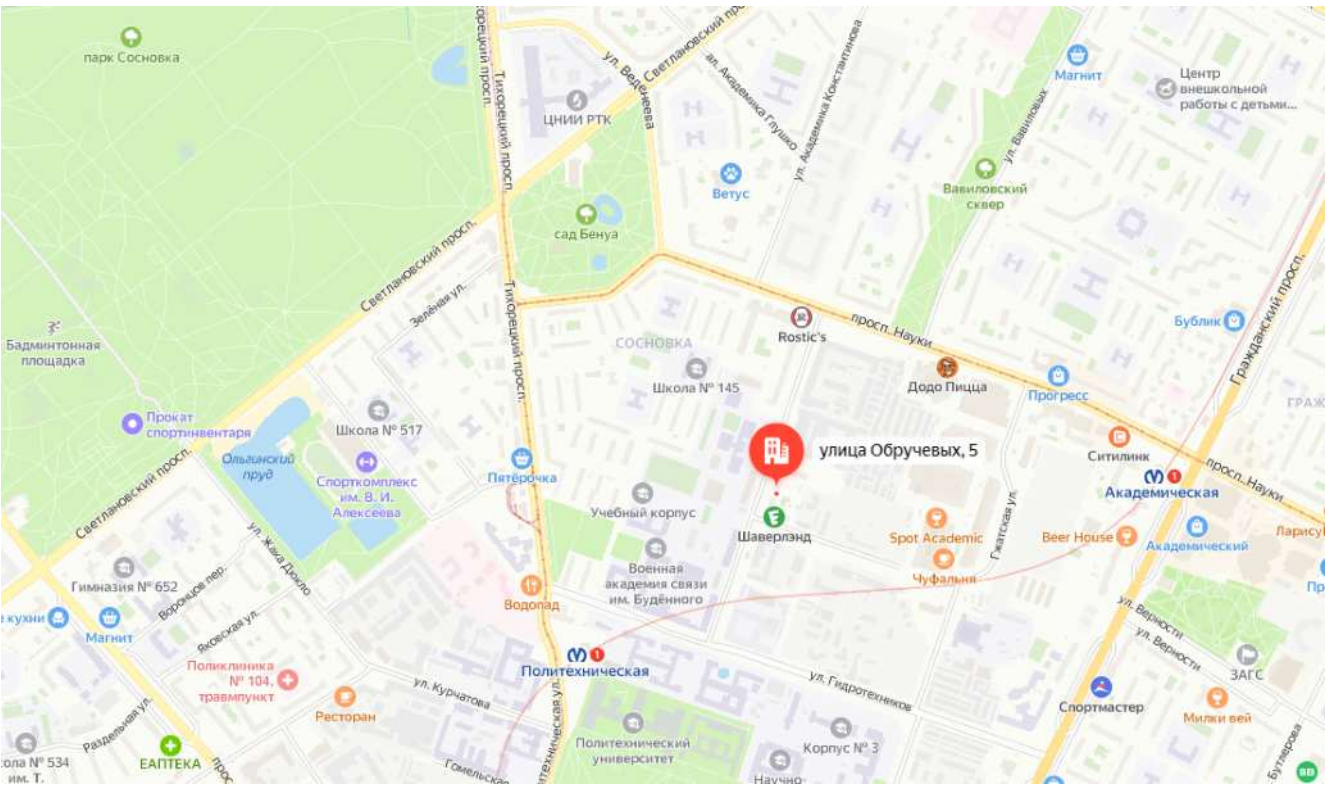
Система холодного водоснабжения

Материал сети Полимер

Стояки системы холодного водоснабжения

Материал сети Полимер

Копии страниц с информацией, характеризующей местоположение дома, в котором расположен объект оценки



Справочные данные о величинах корректировок

Далее приведены диапазоны значений применяемых при расчёте корректировок по наиболее существенным факторам, в случае их различия. Источником информации является Справочник оценщика недвижимости – 2022, Жилая недвижимость, квартиры, корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости, под ред. Лейфера Л.А., или статистические данные рынка, размещенные на ресурсе СтатРиелт (сайт <https://statrielt.ru>).

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 34

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье			
Отношение удельной цены квартиры, в доме непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной цене такой же квартиры в доме на удалении от остановок	1,05	1,02	1,09

Матрицы коэффициентов

Таблица 54

цены квартир для классов: 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог		
		кирпичные стены	монолитные стены	панельные стены
объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,02	1,08
	монолитные стены	0,98	1,00	1,06
	панельные стены	0,93	0,94	1,00

Матрица коэффициентов

Таблица 65

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		Аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
Объект оценки	средний этаж	1,00	1,02	1,08
	последний этаж	0,98	1,00	1,06
	первый этаж	0,92	0,94	1,00

Таблица 69

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье			
Отношение удельной цены квартиры на мансардном этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,93	0,90	0,96

Этаж	Комментарии
мансардный этаж	«Этаж мансардный (мансарда) — это этаж в чердачном пространстве, фасад которого полностью или частично образован поверхностью (поверхностями) наклонной или ломаной кровли, при этом линия пересечения плоскости крыши и фасада должна быть на высоте не более 1,5 м от уровня пола мансардного этажа (по определению СНиП «Жилые здания»)»

Таблица 60

Данные для корректировки цен квартир в г. Санкт-Петербург из групп: 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье ¹⁵				
Площадь, кв. м.		аналог		
		<30	30-50	50-150
объект оценки	<30	1,00	1,07	1,13
	30-50	0,93	1,00	1,06
	50-150	0,88	0,95	1,00

Примечание: квартиры, площадью более 150 кв. м. не рассматривались.

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная
версия.

Корректировка на состояние отделки, руб./кв. м

Таблица 91

Состояние отделки объекта		объект-аналог						
		Требует капитального ремонта	Без отделки	Под чистовую отделку	Требует косметического ремонта	Современный	Комфортный	Элитный
объект оценки	Требует капитального ремонта	0	-1480	-6520	-6324	-12656	-18096	-24544
	Без отделки	1480	0	-8000	-4844	-10025	-14971	-20833
	Под чистовую отделку	6520	8000	0	196	4985	-9931	-15793
	Требует косметического ремонта	6324	4844	-196	0	5182	-10127	-15989
	Современный	11505	10025	4985	5182	0	-4945	-10807
	Комфортный	16451	14971	9931	10127	4945	0	-5862
	Элитный	22313	20833	15793	15989	10807	5862	0

Вид ремонта	Характеристика
Под чистовую отделку	в новостройке, которая передается собственнику в состоянии «Без отделки» ²⁵ Конструктивные элементы объекта недвижимости подготавливаются под нанесение декоративных покрытий: шпательются стены, потолок, производится чистовая стяжка (применяют специальные шлаклевочные составы, гипсокартон, подвесные конструкции и т.д.) Производится разводка систем коммуникаций под установку сантехнических приборов. В оконных проемах монтируются окна, в дверных - межкомнатные и входные двери, если дом новый. Итоговые элементы (доборы, наличники) на этом этапе не делают. Также могут не устанавливаться ручки и замки на двери.
Косметический	К данному виду ремонта прибегают при частичных повреждениях элементов отделки, которые требуют замены (например, сколы плитки, разрывы линолеума, обоев, протечки потолка и стен, трещины и т.д.). Косметический (декоративный) ремонт обычно требуется для восстановления первоначального состояния отделки. При этом масштабных работ по замене основных элементов отделки не требуется. Самый быстрый вариант ремонта по времени исполнения и самый простой в плане уровня сложности производимых работ. Материалы чаще всего используются средней или низшей ценовой категории. К такому типу ремонта можно отнести шлаклевку, оклейку бюджетных обоев, оклейку потолка обоями или его окраску. Пол дополнительно не выравнивается, как правило, настилается линолеум или укладывается ламинат и устанавливаются плинтусы. Также устанавливается счетчик электроэнергии с автоматикой, подлежат замене розетки, выключатели, некоторые виды сантехнического оборудования. Данный вид ремонта является самым недорогим.
Современный (стандартный, эконом)	Основу такой отделки составляют работы, которые типичны для большинства квартир. Они, как правило, не связаны с перепланировкой. В перечень выполняемых

²⁵ «Без отделки» - состояние квартиры в новостройке, которая фактически не имеет отделки, а представлена исключительно конструктивными элементами – стенами, перекрытиями, возможно перегородками, оконными и дверными проемами.

Вид ремонта	Характеристика
Комфортный (евро)	работ, как правило, входят: разводка труб для сантехники; выравнивание пола (устройство стяжки или/и финишная подготовка наливными растворами); оштукатуривание потолка, устройство подвесных конструкций (ГКЛ) или же установка натяжного потолка; выравнивание поверхности стен, установленных перегородок растворами гипсовой штукатурки; шпательвание стен и потолка; укладка напольного покрытия (плитка, ламинат, паркетная доска); оклеивание стен обоями или их окрашивание (в последнем случае количество слоев шпательки увеличивается; возможно армирование малярной сеткой); окрашивание поверхности потолка; установка и подключение сантехнических приборов (ванна, душевая кабина, унитаз, раковина); крепление плинтусов. В данном типе отделки используются современные и качественные материалы.
Элитный (дизайнерский)	Комфортный тип представляет собой ремонт с использованием современных технологий, строительных и отделочных материалов высокого качества. Довольно часто для подобного вида ремонта разрабатывается дизайн-проект с учетом особенностей данного объекта. Как правило, комфортный ремонт служит для повышения комфортабельности вторичного жилья, поэтому чаще всего выполняются: перепланировка помещений с новым зонированием жилых зон и мест общего пользования, звуко-теплоизоляция в помещениях и на балконе/лоджии, устройство теплых полов, использование современных дизайнерских решений в оформлении и организации пространства с учетом особенностей конкретного помещения.
	Элитный ремонт подразумевает неповторимый дизайн интерьера. Элитный ремонт начинается с разработки дизайн-проекта. На объектах элитного класса, применяются лучшие и дорогостоящие материалы и оборудование. Технологически это самый сложный уровень с применением инновационных технологий и оборудования при выполнении работ. Такой уровень ремонта можно доверить только профессионалам-дизайнерам самого высокого класса. Элитный ремонт применяется при желании ввести какие-то сложные дизайнерские элементы, перестроить все с нуля.

на Вид из окон квартиры - корректировки на 01.10.2023 года

Итоги расчета СтатРиелт на основе рыночных данных за истекший квартал

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры с видом на внутренний двор или на тихую спокойную улицу; или квартиры, расположенные выше 14 этажа			1,00
2	Квартиры, расположенные не выше 14 этажа, с окнами на шумную близко расположенную улицу, автодорогу, трамвайную линию или железную дорогу	0,93	0,98	0,96
3	Квартиры с панорамным видом города или природного ландшафта ("видовые")	1,02	1,10	1,05

1. Для квартир расположенных на разных этажах необходимо учитывать также корректировки "на Этаж расположения квартиры".

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/305-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2023-g/3303-na-vid-iz-okon-kvartiry-korrektirovki-na-01-10-2023-goda>

на Площадь кухни квартиры - корректировки на 01.10.2023 года

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Характеристика параметра, соотношение	Нижняя граница*	Верхняя граница**	Среднее значение
1	Площадь кухни от 5 до 7,5 кв.м.	0,95	1,00	0,97
2	Площадь кухни от 7,5 до 10 кв.м.			1,00
3	Площадь кухни от 10 до 13 кв.м.	1,01	1,04	1,02
4	Площадь кухни от 13 до 16 кв.м.	1,03	1,06	1,04

Примечание:

* - Нижняя граница - квартиры с меньшей площадью кухни,

** - Верхняя граница - квартиры с большей площадью кухни

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/305-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2023-g/3296-na-ploshchad-kukhni-kvartiry-korrektirovki-na-01-10-2023-goda>

на Тип и количество Санузлов квартиры - корректировки на 01.10.2023 года

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Характеристика параметра, соотношение	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Раздельный один санузел (1 ванная (душевая) и 1 туалет - отдельные комнаты)			1,00
2	Совмещенный один санузел (ванная и туалет - в одном помещении)	0,96	0,99	0,98
3	Два санузла (два туалета, ванны, душевые - отдельные)	1,02	1,05	1,03
4	Отсутствие в квартире собственного санузла (когда санузел расположен в местах общего пользования) / наличие в квартире собственного санузла (Если указанное различие не учтено корректировкой "Малосемейки / гостинки / полногабаритные квартиры)	0,87	0,89	0,88

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/305-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2023-g/3294-na-tip-i-kolichestvo-sanuzlov-kvartiry-korrektirovki-na-01-10-2023-goda>

на Балкон, лоджию в квартире - корректировки на 01.10.2023 года

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Характеристика параметра, соотношение *	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Балкон незастекленный (отсутствие балкона / наличие)	0,96	0,99	0,98
2	Балкон, застекленный с остеклением в хорошем или новом состоянии (отсутствие/наличие)	0,94	0,97	0,96
3	Лоджия незастекленная или с изношенным остеклением (отсутствие лоджии / наличие)	0,91	0,96	0,94
4	Лоджия, застекленная с остеклением в хорошем или новом состоянии (отсутствие / наличие)	0,91	0,93	0,92
5	Ленточный балкон (лоджия) / обычный балкон (лоджия)	1,01	1,03	1,02
6	Лоджия (балкон), застекленная с остеклением в хорошем или новом состоянии / лоджия (балкон) незастекленная или с изношенным остеклением	1,01	1,03	1,02
7	Лоджия застекленная / балкон незастекленный	1,06	1,11	1,09
8	Лоджия незастекленная / балкон незастекленный	1,03	1,05	1,04

* - при наличии одновременно нескольких лоджий (балконов) соответствующие корректировки перемножаются. Например: в оцениваемой квартире есть 1 застекленная лоджия и 1 балкон. По сравнению с аналогичной квартирой без лоджии и без балкона исследуемая квартира дороже: $K = 1 / (n.4 * n.1)$. Если в оцениваемой квартире - два балкона, то $K = 1 / (n.1 * n.1)$

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/305-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2023-g/3297-na-balkon-lodzhiju-v-kvartire-korrektirovki-na-01-10-2023-goda>

на Высоту потолков квартиры - корректировки на 01.10.2023 года

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Высота потолка около 2,5 метров			1,00
2	Высота потолка с 2,7 до 2,9 метра	1,01	1,03	1,02
3	Высота потолка с 2,9 до 3,2 метра	1,02	1,04	1,03
4	Высота потолка 3,2 метра и более	1,01	1,06	1,03

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/305-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2023-g/3301-na-vysotu-potolkov-kvartiry-korrektirovki-na-01-10-2023-goda>

на Мебель, бытовую технику квартир - наличие / отсутствие - корректировки на 01.10.2023 года

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры и комнаты в многоквартирных жилых домах с мебелью и техникой в хорошем или новом состоянии	1,02	1,05	1,04

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/305-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2023-g/3315-na-mebel-bytovuyu-tehniku-kvartir-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-na-01-10-2023-goda>

на Лифт, Мусоропровод - корректировки на 01.10.2023 года

Расчет СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Параметр, соотношение	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Лифт (отсутствие/наличие)	0,94	0,99	0,96
2	Мусоропровод действующий (отсутствие/наличие)	0,96	1,01	0,98

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/305-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2023-g/3305-na-lift-musoroprovod-korrektirovki-na-01-10-2023-goda>

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Санкт-Петербургу
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 11.09.2023, поступившего на рассмотрение 11.09.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:


Раздел 1 Лист 1

Помещение	
Лист № 1 раздела 1	Вид объекта недвижимости
Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2
Всего листов выписки: 4	
11.09.2023г. № КУ ВИ-001/2023-207003365	78:10:0005210:9848
Кадастровый номер:	78:10:0005210
Номер кадастрового квартала:	21.01.2019
Дата присвоения кадастрового номера:	данные отсутствуют
Ранее привезенный государственный учетный номер:	Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ Академическое, улица Обручевых, дом 5,
Местоположение:	строение 1, квартира 642
Площадь:	30.2
Назначение:	Жилое помещение
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 11
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	3909772.28
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:10:0005210-9155
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют

 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 609803667401 СВ:ВД:2835766АСРСВ423108 Выдает: Федеральная служба государственной РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 18.09.2024</p>	инициалы, фамилия
ПОШНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЕЖНОСТИ	

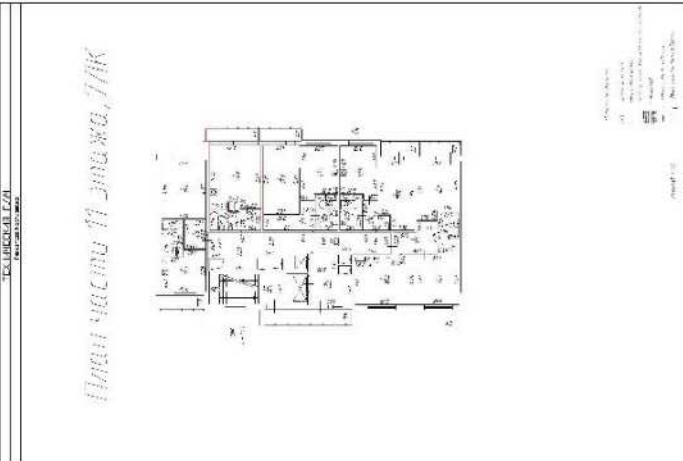
Лист 2


Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Лист № 2 раздела 1	Всего листов выписки: 4
11.09.2023г. № КУВИ-001/2023-207003365	
Кадастровый номер: 78:10:0005210:9848	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 2 - Сведения о зарегистрированных правах; 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствующих.
Получатель выписки:	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	
 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 60BFA56B7401C878E2B3576ACD58425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	
ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Раздел 8 Лист 3

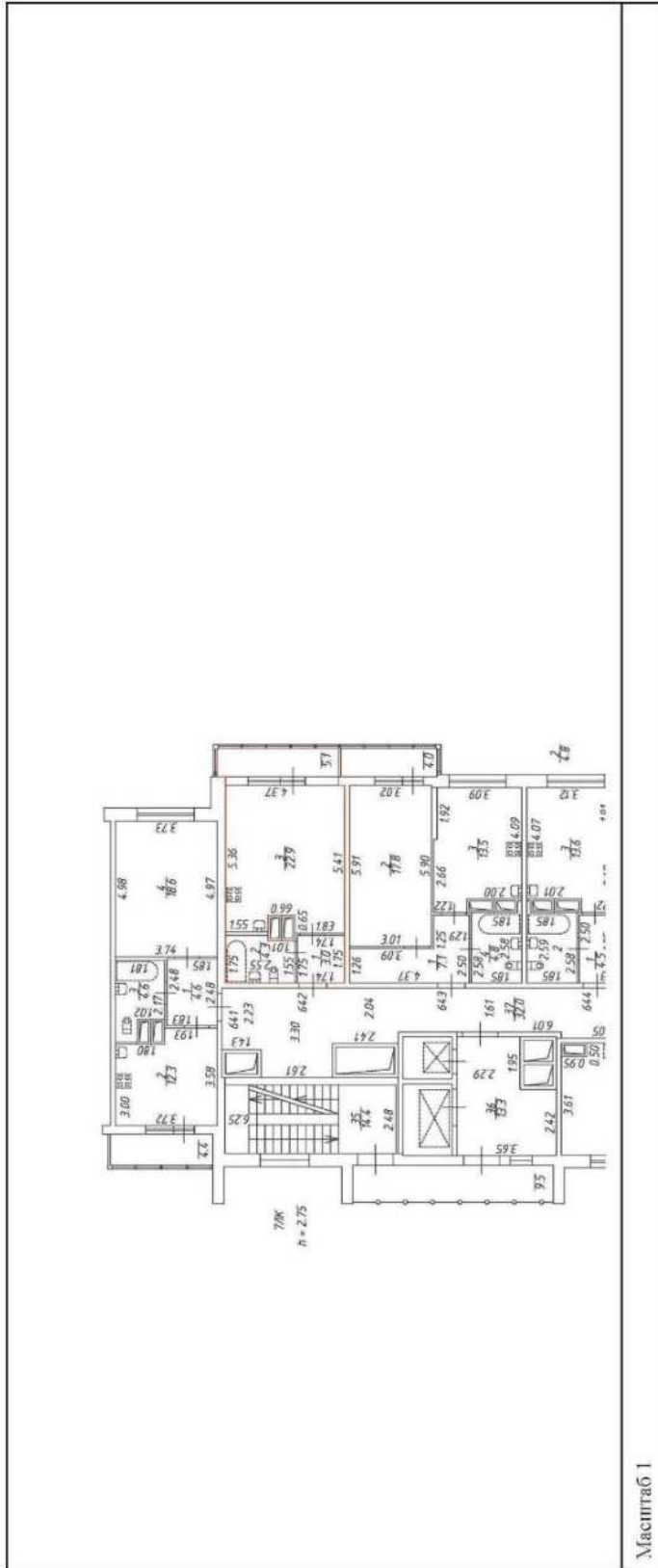
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
11.09.2023г. № КУВИ-001/2023-207003365			
Кадастровый номер: 78:10:0005210:9848			
[Номер этажа (этажей): 11]			
			
Масштаб 1			


	ДОКУМЕНТ ПОДЛИСАЦ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДЛИСЬЮ Сертификат: 001005085401032482023786ACD0425108 Выдана: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии 14.09.2023г. в 11:06:2023 по 19.09.2024
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Лист 4

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 8	Всего листов раздела 8: 2
Всего листов выписки: 4	
11.09.2023г. № КУВИ-001/2023-207003365	
Кадастровый номер: 78:10:0005210:9848	
Номер этажа (этажей): 11	



Масштаб 1


 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 Сертификат: 00B0506974015B38D2B3576AC5D58425108
 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И КАРТОГРАФИИ
 Регистрационный номер: 78:10:0005210:9848
 Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



Приложение к договору № 784И-О5
участия в долевом строительстве
от 02.11.2018 г.

А К Т
приема-передачи объекта долевого строительства

г. Санкт-Петербург

16 апреля 2019 г.

Акционерное общество «Эталон ЛенСпецСМУ», в лице Евстигнеева Михаила Викторовича, действующего на основании доверенности за реестровым №3-227 от 20 апреля 2017 года, именуемое в дальнейшем АО «Эталон ЛенСпецСМУ» и **Гражданин Российской Федерации**

именуемые в дальнейшем Дольщики, составили настоящий Акт о том, что на основании договора № 784И-О5 участия в долевом строительстве от 02.11.2018 г. (далее – Договор) АО «Эталон ЛенСпецСМУ» передает, а Дольщики принимают в **общую совместную собственность** квартиру № 642, с кад. №78:10:0005210:9848, в жилом доме по адресу: г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Академическое, улица Обручевых, дом 5, строение 1, (строительный адрес: г. Санкт-Петербург, ул. Обручевых, д. 5, литера А).

Характеристика передаваемой квартиры:

Квартира № 642 состоит из одной комнаты

общей площадью 30,2 кв. м,

находится на 11-м этаже жилого дома.

Стоимость передаваемой квартиры составляет **3 938 250 руб. 00 коп. (Три миллиона девятьсот тридцать восемь тысяч двести пятьдесят рублей 00 копеек)**, из которых:

- 2 756 775 руб. 00 коп. (Два миллиона семьсот пятьдесят шесть тысяч семьсот семьдесят пять рублей 00 коп.) составляют сумму возмещения затрат на строительство Объекта;

- 1 181 475 руб. 00 коп. (Один миллион сто восемьдесят одна тысяча четыреста семьдесят пять рублей 00 коп.) составляют сумму на оплату услуг Застройщика.

В общую стоимость Квартиры входит стоимость доли в праве общей стоимости на земельный участок, на котором расположен жилой дом, размер которой определяется в соответствии с действующим законодательством и условиями Договора.

Указанная стоимость квартиры профинансирована полностью. Претензии стороны друг к другу не имеют.

Квартира № 642 осмотрена Дольщиками в присутствии представителя АО «Эталон ЛенСпецСМУ» и полностью соответствует условиям Договора. Каких-либо замечаний и претензий к качеству, состоянию и внутреннему оборудованию квартиры Дольщики не имеют.

Дольщики принимают квартиру с учетом ее фактического состояния, которое полностью их удовлетворяет.

Претензий по исполнению своих договорных обязательств стороны друг к другу не имеют.

Дольщики уведомлены о размещении «Правил по эксплуатации объекта долевого строительства (квартир и нежилых помещений) в многоквартирном доме» на сайте АО «Эталон ЛенСпецСМУ».

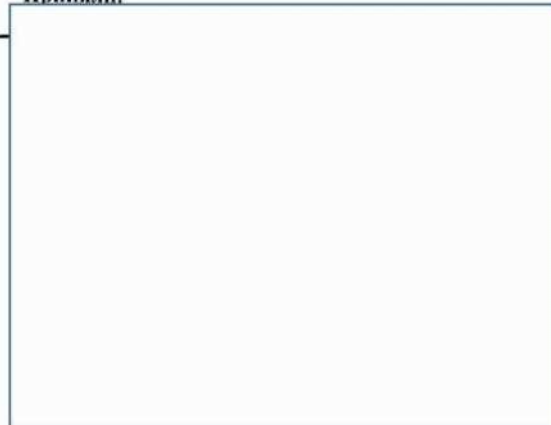
Передал:
АО «Эталон ЛенСпецСМУ»

Евстигнеев М.В.

(по доверенности за реестровым №3-227 от 20.04.2017г.)



Приняли:



Исполнитель: ПЛВ

Договор № 784И-05 участия в долевом строительстве

г. Санкт-Петербург

02 ноября 2018 года

дальнейшем «Дольщики», с одной стороны, и **Акционерное общество «Эталон ЛенСпецСМУ»** (ИНН 7802084569, КПП 781401001, ОГРН: 1027801544308, место нахождения: 197348, Санкт-Петербург, Богатырский пр., дом 2, лит. А, зарегистрировано решением Регистрационной палаты Мэрии Санкт-Петербурга № 31502 от 28.12.1995 года, регистрационное свидетельство № 22446 (Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года серия 78 № 000853954, дата внесения записи 28 октября 2002 года), в лице Евстигнеева Михаила Викторовича, действующего на основании доверенности за реестровым № 3-227 от 20 апреля 2017 года, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии с условиями настоящего Договора Застройщик обязуется в предусмотренные Договором сроки своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить многоквартирный жилой дом (далее – Объект) по адресу: **г. Санкт-Петербург, улица Обручевых, дом 5, литера А**, кадастровый номер земельного участка: 78:10:0005210:2 и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта передать Дольщикам по акту приема-передачи расположенную в Объекте квартиру (далее – Квартира) с характеристиками, указанными в п. 1.2. Договора, а Дольщики обязуются уплатить обусловленную Договором цену в порядке, сроки и объеме, предусмотренные настоящим Договором, а также принять Квартиру в общую совместную собственность в установленный Договором срок.

1.2. Проектные характеристики Квартиры до выполнения отделки/подготовки под отделку:

- планируемая общая площадь Квартиры (без балконов, лоджий): **30,30 кв. м;**
- планируемая жилая площадь Квартиры: **23,00 кв. м;**
- количество комнат: **1 (одна);**
- наличие балкона: **1 (один);**
- планируемая площадь балкона: **4,70 кв.м;**
- планируемая приведенная площадь балкона: **1,40 кв.м;**
- место расположения Квартиры: **Тип: 1с-1.1-7, Секция 7, Этаж 11, ИДН: 642;**
- строительные оси: **В-Д, 8-9;**

- планируемая общая приведенная площадь Квартиры (включая приведенную площадь балконов, лоджий): **31,70 кв. м;**
- наличие (отсутствие) отделки Квартиры: без отделки (согласно приложению № 1 к настоящему Договору).

Расположение Квартиры в Объекте строительства отражено на плане, который прилагается к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью (Приложение № 2).

Общая площадь Квартиры подлежит уточнению при проведении технической инвентаризации Объекта, необходимой для получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию в соответствии с требованиями законодательства.

1.3. Планируемый срок получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию: **IV квартал 2018 года** (ввод Объекта в эксплуатацию).

1.4. Права требования на получение Квартиры в собственность возникают у Дольщиков с момента полного исполнения им денежного обязательства по оплате Цены договора за счет кредитных и собственных средств в соответствии с пп. 2.5, 2.2 Договора, а также при выполнении Застройщиком условий, установленных законодательством Российской Федерации.

1.5. С момента государственной регистрации настоящего Договора и ипотеки в силу закона права требования, вытекающие из настоящего Договора, считаются находящимися в залоге (ипотеке) у Залогодержателя – **ПУБЛИЧНОГО АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА «БАНК «САНКТ – ПЕТЕРБУРГ»** (сокращенное наименование - ПАО «Банк «Санкт-Петербург», зарегистрированное Государственным Банком РСФСР 03 октября 1990 года, регистрационный №436, генеральная лицензия на осуществление банковских операций № 436, выдана Центральным Банком РФ 31.12.2014 года, находящегося по адресу: 195112, г. Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., 64, лит. А, ИНН 7831000027, КПП 783501001, Кор./счет № 30101810900000000790 в ГРКЦ ГУ БАНКА РОССИИ по г. Санкт-Петербургу, БИК 044030790, ОГРН 1027800000140 (далее – Кредитор, Банк), на основании п. 2 ст.11 и ст.77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации настоящего Договора одновременно подлежит государственной регистрации обременение Прав требований в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона. Залог прав требований действует до момента государственной регистрации права собственности Дольщиков на Квартиру, оплата которой произведена, в том числе, за счет кредитных средств.

1.6. На основании ст. 77 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с момента государственной регистрации ипотеки на Квартиру, завершённую строительством, Квартира считается находящейся в залоге (ипотеке) у Банка. При регистрации права собственности Дольщиков на Квартиру одновременно подлежит регистрации залог (ипотека), возникающий на основании закона. Залогодержателем завершённой строительством Квартиры является Банк, залогодателем – Дольщики. Права Банка как залогодержателя по обеспеченному ипотекой обязательству с момента государственной регистрации права собственности Дольщиков на построенную Квартиру удостоверяются закладной, составляемой и выдаваемой в соответствии с законодательством РФ.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА. ПОРЯДОК И СРОКИ ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖЕЙ

- 2.1. Общая цена Договора (без учета п. 2.2. Договора) (далее – Цена договора) составляет **3 938 250 руб. 00 коп. (Три миллиона девятьсот тридцать восемь тысяч двести пятьдесят рублей 00 копеек).**
- 2.2. Цена договора, указанная в п.2.1. настоящего Договора, подлежит изменению:

ПРИЛОЖЕНИЕ №1
к договору участия в долевом строительстве
№ 784И-05 от 02.11.2018 года

Квартира без отделки

1. Стены и перегородки, выполненные из кирпича внутри помещений – штукатурка, по проекту (кроме оконных откосов).
2. Откосы оконные, дверные – без штукатурки.
3. Стены и перегородки из камня бетонного, гипсобетонные, силикатные или газобетонные – без затирки, по проекту.
4. Стены и потолки монолитные железобетонные – без затирки.
5. Полы во всех помещениях – стяжка выравнивающая, по проекту (с акустическим швом).
6. Оконные блоки – металлопластиковые, по проекту.
7. Остекление балконов (лоджий, террас) – по проекту.
8. Полы на лоджиях (балконах) – без стяжки.
9. Отопление – водяное централизованное, разводка труб в полу, радиаторы по проекту. Разводка труб системы отопления – по проекту.
10. Водоснабжение – магистральные стояки холодной и горячей воды с отсечными кранами на квартиру и счетчиками холодной и горячей воды. Проектом может быть предусмотрена закольцовка водоснабжения с выполнением труб под потолком (в коридорах, санузлах).
11. Канализация – магистральные стояки с тройниками и заглушками в санузлах.
12. Электроснабжение - разводка электропроводки по квартире с установкой розеток, выключателей, выводами проводов для освещения и установкой квартирного щитка с групповыми автоматическими выключателями.
13. Дверь входная (по проекту), с врезным замком.
14. Радиоточка – по проекту.
15. Датчики автоматической пожарной сигнализации – по проекту.

ДОЛЬЩИКИ



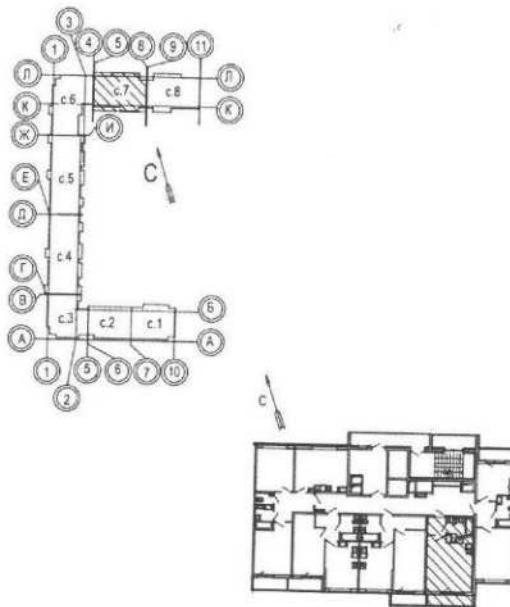
ЗАСТРОЙЩИК

АО «Этап ЛенСпецСМУ»

Евстигнеев М.В.
(по доверенности за реестровым № 3-227
от 20 апреля 2017 года)

ПРИЛОЖЕНИЕ №2 (Лист)
к договору участия в долевом строительстве
№ 784И-05 от 02.11.2018 г.

Схема расположения квартиры на этаже:



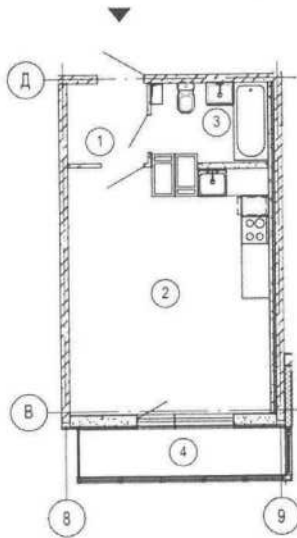
Проектные характеристики Объекта (многоквартирного жилого дома)

1	Вид	Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями, встроенно-пристроенным ДОУ не менее чем на 80 мест, пристроенным гаражом
2	Назначение	Жилой
3	Количество этажей	20
4	Общая площадь	60000,2 кв.м.
5	Материал наружных стен	монолитный железобетон, Кирпич, утеплитель, система вентилируемого фасада, керамогранит.
6	Материал поэтажных перекрытий	Монолитные железобетонные.
7	Класс энергоэффективности	высокий (В)
8	Сейсмостойкость	нет

ИЕ №2 (Лист
1 строительства
02.11.2018 года)

ПРИЛОЖЕНИЕ №2 (Лист 2)
к договору участия в долевом строительстве
№ 784И-О5 от 02.11.2018 года

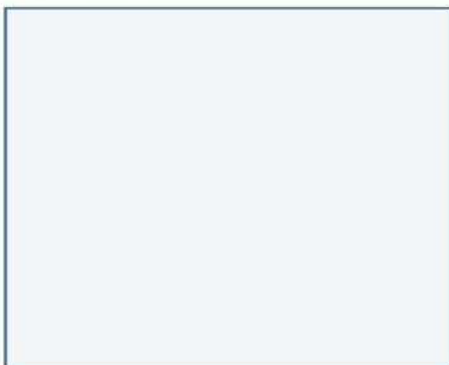
Проектные характеристики квартиры (жилого помещения)



ИДН	642
Тип квартиры	1с-1.1-7
Этаж	11
Оси	В-Д, 8-9
Планируемая общая площадь (без балконов, лоджий, веранд, террас), кв.м.	30,30
Планируемая общая приведенная площадь (включая приведенную площадь балконов, лоджий, веранд, террас), кв.м.	31,70
Планируемая жилая площадь, кв.м.	23,00

№	Наименование части квартиры	Планируемая площадь	Приведенная площадь, с учетом коэффициента
1	Прихожая	3,00	3,00
2	Комната	23,00	23,00
3	Совмещенный санузел	4,30	4,30
4	Балкон	4,70	1,40

ДОЛЬЩИКИ



ЗАСТРОЙЩИК

АО «Эталон-ДевСпецСМУ»

Евстафьев М.В.
(по доверенности № 3-227
от 20 апреля 2017 года)



Сведения об Оценщике и Заказчике

Сведения об Оценщике	
Оценщик	Федотова Евгения Владимировна
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков, регистрационный номер:	Федотова Евгения Владимировна, является членом Некоммерческого партнерства Саморегулируемая организация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки», что подтверждается Свидетельством от 20 ноября 2009г. Регистрационный № 0281 оценщика в реестре СРО, дата внесения в реестр 20 ноября 2009 года.
Адрес саморегулируемой организации оценщика	190000, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, лит. Б, офис 101
Сведения о страховом полисе оценщика:	Страховой полис № 46 к договору № 433-191-126879/21 от 13 декабря 2021 г. страхования ответственности оценщика, выданный СПАО «Ингосстрах», филиалом СПАО «Ингосстрах» в г. Санкт-Петербурге, сроком действия с 01 января 2023 г. по 31 декабря 2023 г. Страховая сумма 10 000 000 (Десять миллионов) руб.
Стаж работы в оценочной деятельности:	15 лет
Квалификационный аттестат	№ 018379-1 от 15.01.2021 г. по направлению «Оценка недвижимости»
Почтовый адрес оценщика	111396, Москва, Свободный проспект, дом 20/58, офис 100
Номер контакт. телефона оценщика	тел. 8 800 700 45 86
Адрес электронной почты оценщика	okocenka-kvartir1@yandex.ru
Сведения об Исполнителе	
Исполнитель:	ООО «Оценка и Консалтинг»
Свидетельство о государственной регистрации Исполнителя:	ОГРН 5087746301210, дата присвоения 24 октября 2008 г.
Место нахождения Исполнителя:	111396, г. Москва, Свободный пр-кт, д. 20/58, офис 100
Почтовый адрес Исполнителя:	111396, г. Москва, Свободный пр-кт, д. 20/58, офис 100
Контактная информация Исполнителя:	E-mail: okocenka@yandex.ru
Банковские реквизиты Исполнителя:	АО «Тинькофф Банк» Москва, 123060, 1-й Волоколамский, проезд, д. 10, стр. 1 Расчетный счет 40702810910000234027 БИК 044525974
Информация о членстве Исполнителя в саморегулируемой организации оценщиков:	Является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки», (место нахождения: ул. Суворовская, д. 19, стр. 1, БЦ Галатекс, 4 этаж, Москва, 107023). Свидетельство регистрационный номер 1517, дата выдачи: 03.10.2017 г.
Сведения о добровольном страховании ответственности Исполнителя:	ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ». Полис №230005-035-000122 страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки от 11.09.2023 г. Срок действия: с «30» сентября 2023 г. по «29» сентября 2024 г. Страховая сумма: 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.
Сведения о независимости Оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил договор	
Соответствует ст. 16 ФЗ № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Оценщик, выполнивший оценку и подготовивший данный отчет, не является учредителем, собственником, акционером, кредитором, должностным лицом или работником заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика. В отношении объекта оценки оценщик не имеет каких-либо вещных или обязательственных прав. Оценщик не имел интереса в объекте оценки, его вознаграждение не зависит от какого-либо аспекта отчета.	
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета специалистах	
Сторонние организации и специалисты непосредственно к проведению оценки и составлению Отчета не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам могло происходить лишь в ходе сбора рыночной информации для оценки и, таким образом, их следует рассматривать как один из источников используемой в оценке информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в Отчете, указаны по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной — соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности.	
Сведения о Заказчике:	
Заказчик:	ПАО «Банк «Санкт-Петербург»
Место-положение:	195112, г. Санкт-Петербург, Малоохтинский проспект, 64, лит. А
Реквизиты:	ИНН:7831000027, КПП:780601001; ОГРН:1027800000140, дата присвоения ОГРН – 06.08.2002 г.; БИК 044030790; к/сч: 30101810900000000790 Северо-Западное ГУ Банка России
Контакты:	Тел./факс: +7(812)329-50-50



**ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ
№ 230005-035-000122 от 11.09.2023 г.**

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

1. Страховщик	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/ КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
2. Страхователь	ООО «Оценка и Консалтинг» 111396, г. Москва, Свободный пр-кт, д. 20/58 офис 100 ИНН 7720633680 р/с 40701810400000005686 в АО «Тинькофф Банк», Москва, 127287, ул. Хуторская 2-я, д. 38А, стр. 26 к/с 30101810145250000974 БИК 044525974
3. Объект страхования:	3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: <ul style="list-style-type: none"> • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма. Страховая премия.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: 30 000 000,00 (тридцать миллионов) рублей 00 коп. 5.2. Страховая премия в по настоящему договору составляет 12 500,00 (двенадцать тысяч пятьсот) рублей 00 коп. 5.3. Страховая премия уплачивается Страхователем путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок до 30.09.2023г. 5.4. Днем уплаты страховой премии (страхового взноса) считается день поступления денежных средств на расчетный счет Страховщика.

	<p>5.5. Если внесение очередного страхового взноса просрочено, то страхование, обусловленное договором страхования, не распространяется на страховые случаи, произошедшие с того момента, когда страховой взнос должен быть уплачен и до момента фактической уплаты всех просроченных взносов в полном объеме.</p> <p>Если внесение очередного страхового взноса просрочено более чем на 30 календарных дней, Страховщик может принять решение о прекращении договора страхования с 24 часов последнего из предоставленных Страхователю дней на оплату просроченных взносов. Уплаченная Страховщику часть страховой премии возврату не подлежит.</p>
6. Срок действия договора	<p>6.1. Срок действия настоящего Договора с 30 сентября 2023 г. по 29 сентября 2024 г.</p> <p>6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления первого страхового взноса в размере и сроки, указанные п.5.2 настоящего Договора.</p> <p>6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.</p>
7. Определение размера страховой выплаты	<p>7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующем законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности.</p> <p>7.2. В сумму страхового возмещения включаются:</p> <p>7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества;</p> <p>7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки);</p> <p>7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.</p>
8. Заключительные положения	<p>8.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон Договора.</p> <p>8.2. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора.</p> <p>8.3. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством.</p> <p>8.4. Страхователь Правила страхования получил, с условиями страхования согласен.</p> <p>8.5. Договор подготовлен О.И.Блиновой.</p>
Приложения:	Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

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



Рудский С.Г.

На основании Доверенности № 02-15/505/22-с от 26.11.2022 г.

ИНГОССТРАХ
Просто быть уверенным

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 46
к Договору №433-191-126879/21 от «13» ДЕКАБРЯ 2021 Г.
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Санкт-Петербург

Настоящий Страховой Полис подтверждает факт того, что ответственность Застрахованного лица застрахована по договору страхования №433-191-126879/21 от «13» декабря 2021 г. (далее – Договор страхования), заключенного между Страховщиком и Застрахователем на условиях, содержащихся в Договоре страхования и по иным самостоятельной юридической силе.

СТРАХОВАТЕЛЬ: Саморегулируемая организация Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (далее – Страхователь)
Россия, 190000, Санкт-Петербург, пер. Гротапова, д. 5

СТРАХОВЩИК: СПАО «ИНГОССТРАХ» (далее – Страховщик)
117997, г. Москва, ул. Петшилка, д.12, стр.2
ИНН 7705942179
Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
Филиал СПАО «Ингосстрах» в г. Санкт-Петербурге
Россия, 197110 г. Санкт-Петербург, Песочная наб., д.40
тел. (812) 332-10-10, факс (812) 332-26-08

ЗАСТРАХОВАННОЕ ЛИЦО: Федотова Евгения Владимировна
19321, г. Санкт-Петербург, ул. Коллонтай д. 23, к. 1, п. 5
50 04 773310, выдан УФД Дзержинского района города Новосибирска, 25.05.2005 г.

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: Объектом страхования по Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Застрахованного лица по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: По Договору страхования страховым случаем является установленный наступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Застрахованного лица в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных СРО Ассоциация оценщиков «СПО», членом которой является Застрахованное лицо на момент причинения ущерба.

ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ): С 01.01.2023г. 31.12.2023годе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором.

Договор покрывает исключительные требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заданные Застрахованному лицу в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
Страховая защита по Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Застрахованного лица, имевших место в течение Периода страхования.

ФРАНШИЗА: По условиям Договора страхования франшиза не установлена

ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА: Лимит ответственности Страховщика по Договору страхования в отношении Застрахованного лица по всем страховым случаям устанавливается в размере 10000000 рублей.

ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ: В соответствии с условиями Договора страхования.

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»
От Страховщика:  М.П.
(Роздина О.В.,
начальник отдела страхования ответственности
Филиала СПАО «Ингосстрах» в г. Санкт-Петербурге,
действующий на основании доверенности
№ 87-60096-19/22 от 11.01.2022г.)

