



**Отчёт об оценке № 12/2024/ОиК от 18 января 2024 г.**

порядковый №

дата составления

объекта недвижимого имущества - квартиры,  
кадастровый № 78:36:0005121:5302,  
расположенной по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Сампсониевское, Новолитовская ул., д. 14, стр. 1, кв. 567

Цель оценки:

**Взыскание задолженности в судебном порядке**

Дата оценки

**18 января 2024 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 № 12/2024/ОиК от 17 января 2024 г., проведена оценка объекта недвижимости.

Цель оценки – взыскание задолженности в судебном порядке. 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** – 3-комнатной квартиры, кадастровый № 78:36:0005121:5302, общей площадью 81,3 кв. м, расположенной по адресу: **Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Сампсониевское, Новолитовская ул., д. 14, стр. 1, кв. 567**, по состоянию на дату оценки 18 января 2024 г., с учётом округления составляет:<sup>1</sup>

**23 500 000**

**(Двадцать 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**

<sup>1</sup> 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						
№ 12 /2024/ОиК от 17.01.2024						
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:						
<b>Состав и характеристики объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации</b>						
<b>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта</b>						Право собственности
<b>Объект оценки</b>	- объект недвижимости,	3	- ком. квартира, общ. площадью	81,3	кв.м, на	11 этаже
<b>Кадастровый №:</b>	78:36:0005121:5302					
<b>Адрес:</b>	г. Санкт-Петербург, Новолитовская улица, дом 14, строение 1, кв 567					
<b>Обременения указанных прав:</b>	Ипотека в силу закона					
<b>Цель оценки (предполагаемое использование результатов оценки):</b>	Взыскание задолженности в судебном порядке					
<b>Вид стоимости:</b>	Рыночная					
<b>Дата оценки:</b>	Оценка проводится на дату составления Отчёта и указывается оценщиком в Отчёте конкретной датой в рамках установленного срока проведения оценки					
<b>Срок проведения оценки (с даты согласования Задания и предоставления информации для оценки), раб. дней, или к дате:</b>	<b>Проект Отчёта</b>		24.01.2024			
	<b>Отчёт (в бумажном виде)</b>					
<b>Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (кроме Заказчика):</b> - заёмщик по кредитному договору где объект оценки является предметом залога, - залогодатель, - прочие лица в соответствии с целью оценки						
<b>Указание на форму составления Отчета об оценке,</b>						в электронном виде
<b>кол-во экземпляров (в том числе оригинал):</b>						1(1)
<b>Ограничения оценки, в т. ч. на использование результата оценки:</b>						
- 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. - 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.						
<b>Специальные допущения, иные существенные допущения, входящие в формулировку объекта оценки:</b>						
- При наличии фотоматериалов техническое состояние объекта на дату оценки предполагается идентичным на дату осмотра и создания фотоматериалов; - При отсутствии сведений о техническом состоянии и уровне отделки квартиры Оценщик проводит оценку из допущения о наличии в ней отделки уровня эконо-класса и её удовлетворительном состоянии; - При отсутствии сведений о техническом состоянии и уровне отделки квартиры после её первичного приобретения у застройщика в состоянии «без отделки» Оценщик проводит оценку из допущения об отсутствии в квартире отделки; - 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. - Оценка проводится без учёта обременений, влияющих на свободный рыночный оборот, в т. ч. Ипотекой.						
<b>Следующий предоставляемый Оценщику состав документов и материалов в скан-образах, соответствует известным Заказчику фактам по объекту оценки:</b>						
Копия Выписки из ЕГРН от 17.01.2024 г. № КУВИ-001/2024-15519830						
<b>Фотоматериалы</b>						
<b>Заказчик</b>			<b>Исполнитель</b>			
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-й 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:	Собственность
Оцениваемые права:	Право собственности
Заемщик и Правообладатель:	Физическое лицо
Обременения (ограничения) права:	Ипотека в силу закона
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	
Правоустанавливающие документы:	-
Правоудостоверяющие документы:	Копия Выписки из ЕГРН от 17.01.2024г. № КУВИ-001/2024-15519830
Прочие документы:	-

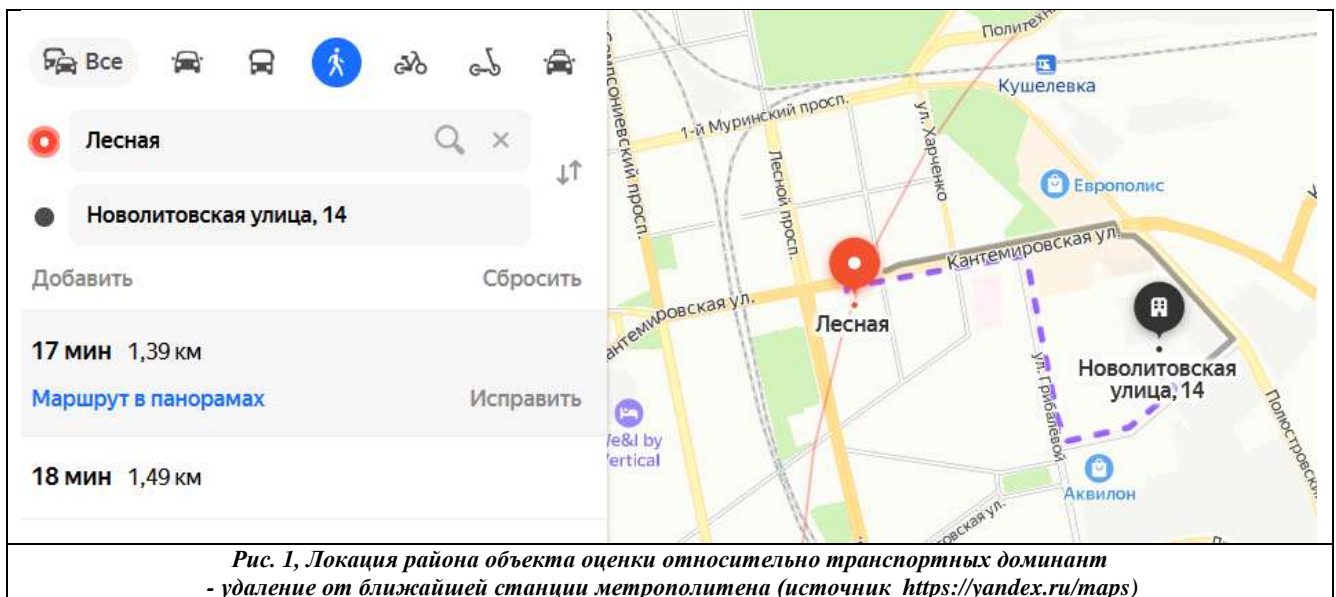


Таблица 2, Количественные и качественные характеристики оцениваемой квартиры

Показатель	Характеристика
Адрес	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Сампсониевское, Новолитовская ул., д. 14, стр. 1, кв. 567
Кадастровый №	78:36:0005121:5302
Этаж квартиры	11 (средний)
Количество (тип комнат)	3
Общая площадь, кв. м	81,3
Площадь кухни, кв. м	20,6
Количество и тип санузлов	два, совмещенный и туалет
Высота потолков, м	2,75
Наличие балкона/лоджии, кв. м	Есть, 1 шт.
Подключение к коммуникациям	Все центральные, подключены к дому
Локальные коммуникации	-
Кухонная плита	Электрическая (дом не подключен к газоснабжению)
Уровень состояния отделки помещений	улучшенная отделка, хорошее состояние (см. раздел «Допущения и ограничивающие условия»)
Видовые характеристики квартиры	Панорамный, во двор
Фактическое использование	По прямому назначению в качестве жилого помещения

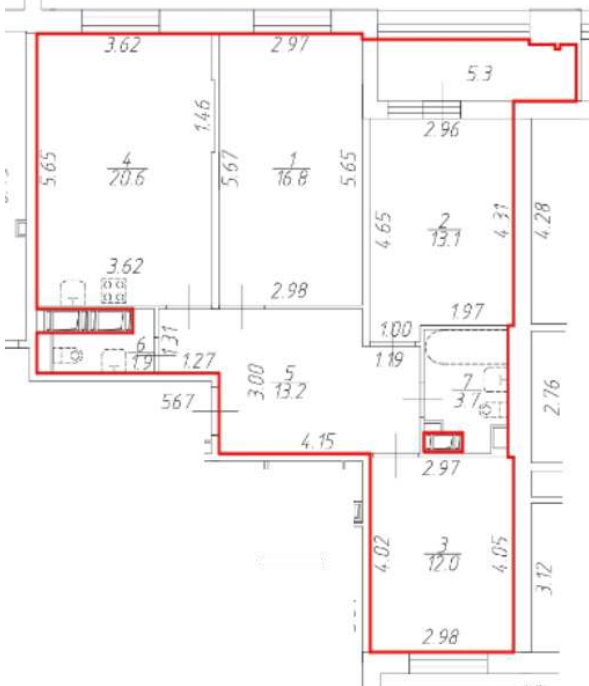
Показатель	Характеристика
	
<p><b>Рис. 2, Планировка объекта оценки согласно предоставленным Заказчиком документам</b></p>	

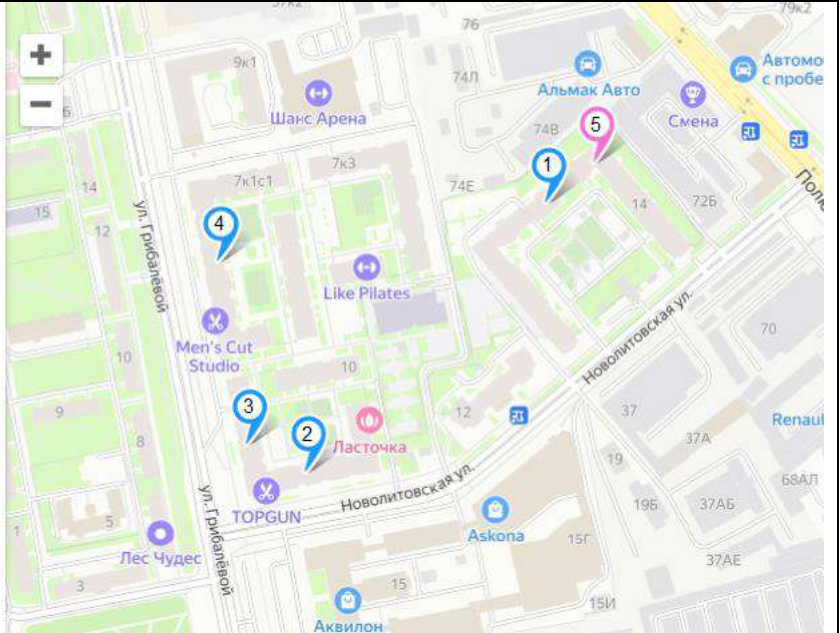
Таблица 3, Описание дома в котором расположена оцениваемая квартира<sup>2</sup>

Показатель	Характеристика
Год постройки дома / сведения о кап. ремонте	2020/ не проводился, не требуется
Серия дома / индивидуал. проект	индивидуальный
Материал стен	Монолитные
Материал перекрытий	Монолитное
Этажность	13
Лифт	Есть
Прочие важные ценообразующие факторы:	-

Таблица 4, Характеристики местоположения Объекта оценки<sup>3</sup>

Показатель	Характеристика
Престижность района	Средняя
Транспортная доступность	Средняя (по мнению Оценщика)
Расстояние от метро	ст. м. «Лесная» – 17 мин. пешком (сервис «маршрут» Яндекс-карты)
Объекты социальной инфраструктуры	В пределах пешей доступности имеются детский сад, школа, продуктовые магазины, объекты сферы услуг и общественного питания, магазины промышленных и хозяйственных товаров, автоуслуги, промышленные объекты
Экологическая обстановка района	Относительно благоприятная: -
Дополнит. существенная информация, краткое описание микрорайона, или ЖК:	
<p>Жилой комплекс «Облака на Лесной» расположен на Новолитовской улице, в пятнадцати минутах ходьбы от метро «Лесная». Дома укрыты от шума крупных магистралей и в то же время имеют удобные подъездные пути: в 100 метрах проходит Полюстровский проспект, за две минуты можно выехать на проспект Маршала Блюхера, пятнадцать минут займет дорога от ЖК до центра города или КАД. Рядом находятся остановки маршрутных такси и автобусов, курсирующих до метро «Лесная», «Черная речка», «Ладожская», «Новочеркасская» и «Гражданский проспект».</p> <p>В одном из корпусов находится детский сад с собственной огороженной территорией, на первых этажах предусмотрены коммерческие помещения под магазины, аптеку, кафе, отделение банка, медицинскую клинику. В шаговой доступности есть две общеобразовательные школы (№123 и №104), частная еврейская школа-сад «Менахем», несколько муниципальных и частных детских садов, взрослая и детская поликлиники. В десяти минутах ходьбы, на Полюстровском проспекте, расположен пятиуровневый торгово-развлекательный комплекс «Европолис» с сотнями магазинов, кафе и ресторанами, продуктовым гипермаркетом. Рядом с ЖК работают сетевые супермаркеты, спортивный комплекс «Арена Шанс», бильярдный и боулинг-клубы «Альмак», стрелковый клуб, бизнес-центр «Технопарк». Прогоулка до садов Александра Морозова, Полюстровского или Литовского займет порядка пятнадцати минут.</p>	

<sup>2</sup> См. Приложение 1<sup>3</sup> <https://yandex.ru/maps>, см. Приложение 1

Показатель	Характеристика
	<p>Жилой комплекс «Облака» – это два 13-этажных дома, расположенных на территории 2,86 га: семисекционный П-образный и трехсекционный. Белые керамогранитные фасады зданий с зеркальным остеклением SunGuard украшают цветные вставки оранжевого, зеленого и лазурного оттенков.</p> <p>В «Облаках» представлено 1362 квартиры классических и европейских планировок: от студий 25 кв. м до четырехкомнатных квартир 112 кв. м (включая лоджию). Высота потолков на типовых этажах – 2,75 м.</p> <p>На последних этажах расположены квартиры формата High Flat с большими окнами и высокими потолками. Все квартиры передаются с чистовой отделкой в светлых («ваниль») или темных тонах («шоколад»).</p> <p>Свободные от машин дворы разделены на функциональные зоны: игровую, спортивную, рекреационную. На детских площадках сделано безопасное покрытие, спортивная площадка оборудована тренажерами. В зонах отдыха предусмотрены пешеходные мощеные аллеи, уличное освещение и зеленые насаждения. Для владельцев автомобилей создаются подземный паркинг на 588 мест и открытые автостоянки на 84 места. Безопасность обеспечивается видеонаблюдением, камеры также устанавливаются в лифтах и холлах. В домах комплекса внедряется автоматическая система сбора показаний счетчиков «Дом.Online».<sup>4</sup></p>
<p>Описание</p> <p><b>Список объектов</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>5 Объект оценки</li> <li>4 Аналог 4</li> <li>3 Аналог 3</li> <li>2 Аналог 2</li> <li>1 Аналог 1</li> </ul>	
<p align="center"><b>Рис. 3, Локальное местоположение дома объекта оценки и местоположение объектов-аналогов для расчёта (источник <a href="https://yandex.ru/maps">https://yandex.ru/maps</a>)</b></p>	

Далее представлены имеющиеся фотоматериалы по объекту оценки:



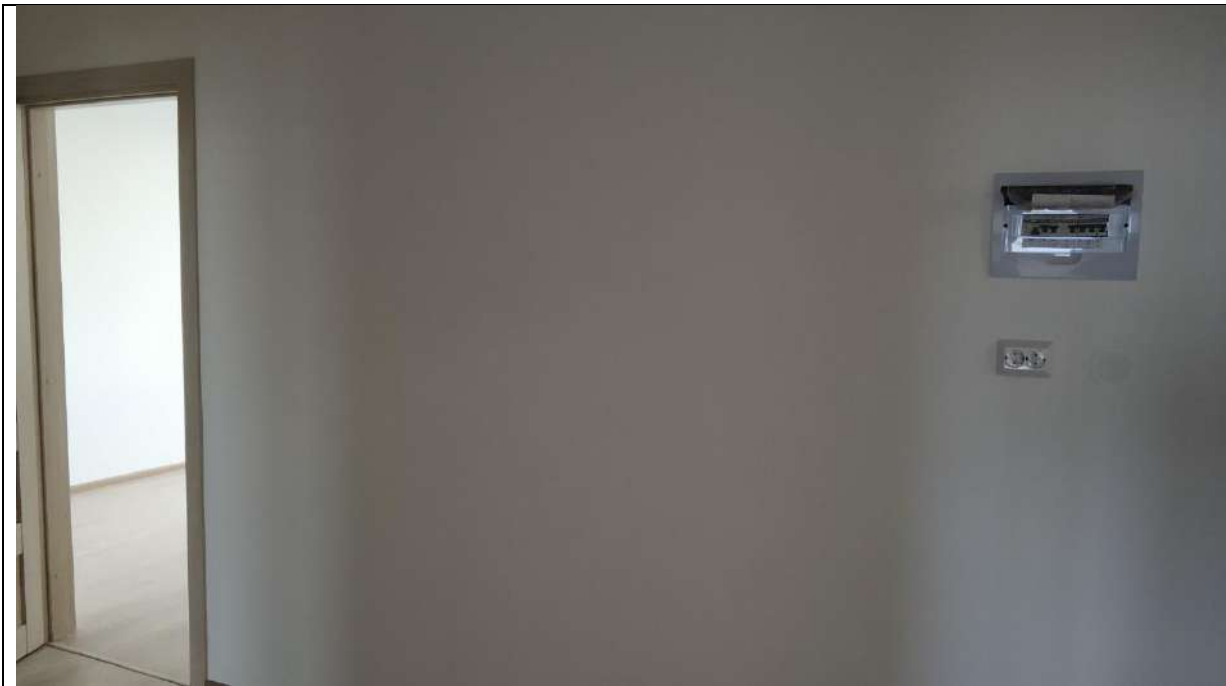
<sup>4</sup> <https://zhk-oblaka-na-lesnoy-spb-i.cian.ru/>









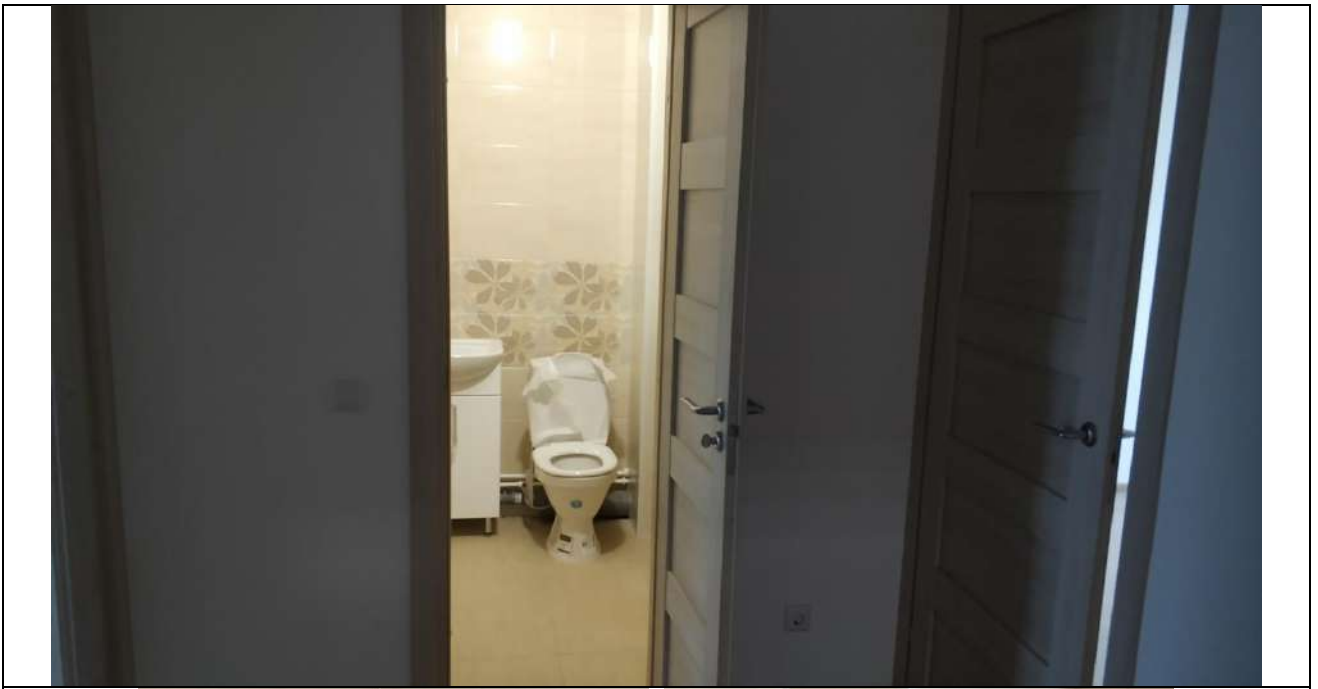


















*Фотоматериалы, предоставленные Заказчиком*

## 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	18.01.2024	15.01.2024	16.01.2024	17.01.2024	26.12.2023
Тип объекта	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Адрес объекта	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Сампсониевское, Новолитовская ул., д. 14, стр. 1, кв. 567	Санкт-Петербург, р-н Выборгский, Сампсониевское, Новолитовская ул., 14	Санкт-Петербург, р-н Выборгский, Сампсониевское, Новолитовская ул., 10	Санкт-Петербург, р-н Выборгский, Сампсониевское, Новолитовская ул., 10	Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ Сампсониевское, улица Грибалёвой, д. 7, корп. 1, стр. 1, кв. 564
Источники информации	-	<a href="https://spb.cian.ru/sale/flat/296679889/">https://spb.cian.ru/sale/flat/296679889/</a>	<a href="https://spb.cian.ru/sale/flat/289022923/">https://spb.cian.ru/sale/flat/289022923/</a>	<a href="https://spb.cian.ru/sale/flat/296937680/">https://spb.cian.ru/sale/flat/296937680/</a>	<a href="https://spb.cian.ru/sale/flat/296741972/">https://spb.cian.ru/sale/flat/296741972/</a>
Контакты продавца	-	+7 969 202-88-56	+7 7 981 875-59-12	+7 981 956-43-00 +7 981 970-12-01	+7 968 189-64-45
Цена предложения, руб.		18 500 000	23 500 000	24 325 000	25 200 000
Цена предложения, руб./кв. м		330 357	282 792	292 720	297 521
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	средняя, пешая доступность станции метро, остановка общественного транспорта около дома	средняя, пешая доступность станции метро, остановка общественного транспорта около дома	средняя, пешая доступность станции метро, остановка общественного транспорта около дома	средняя, пешая доступность станции метро, остановка общественного транспорта около дома	средняя, пешая доступность станции метро, остановка общественного транспорта около дома
Тип дома	монолитный, 2020	монолитный, 2020	монолитно-кирпичный, 2020	монолитно-кирпичный, 2020	монолитно-кирпичный, 2019
Этаж расположения / этажность дома	11/13	9/13	9/13	3/13	3/13
Количество комнат в квартире	3	2	2 (3-евро)	3	3

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Состояние и уровень отделки, оснащения	улучшенная отделка, хорошее состояние	улучшенная отделка, хорошее состояние, с мебелью и техникой	предчистовая	улучшенная отделка, хорошее состояние, с мебелью и техникой	улучшенная отделка, хорошее состояние, с мебелью и техникой
Площадь квартиры, кв. м	81,30	56,00	83,10	83,10	84,70
Площадь кухни, кв. м	20,60	16,60	36,1 (кухня-гостиная, зона кухни около 18 кв. м)	24,00	18,10
Тип санузла	два, совмещенный и туалет	один, совмещенный	два, совмещенных	два, совмещенный и туалет	два, совмещенный и туалет
Наличие лоджии, балкона	есть, 1 шт.	есть, 1 шт.	есть, 1 шт.	есть, 1 шт.	есть, 1 шт.
Наличие лифта	есть	есть	есть	есть	есть

### 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./м<sup>2</sup>). 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 введение 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 разделе «Анализ рынка», в расчётах использовалось среднее значение скидки на торг для данной ниши рынка, составляющая 6% (из справочного интервала 6%-8%).

#### 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 объёма оценки и объектов-аналогов проводились необходимые корректировки второй группы. Корректировка на местоположение не требовалось, аналоги находятся в локации объекта оценки (см. рис. 3).

**Состояние отделки, оснащение.** По фактору «состояние отделки» поправка применяется к аналогу № 2 в размере 15,9% ( $=1,02/0,88-1$ , где  $1,02 = 1,05*0,97$  ( $1,05$  – улучшенная отделка объекта оценки,  $0,97$  – хорошее состояние отделки объекта оценки),  $0,88$  – состояние объекта аналога «предчистовая» (в источнике информации указывается как «без отделки», однако, учитывает выполненные работы по стяжке полов и штукатурке стен, т.е. предполагает выполненный черновой ремонт). На «наличие мебели» поправка применяется к аналогам №№ 1, 3, 4 в размере 2%, минимальном уровне учитывая количество мебели.

**Тип санузла.** Поправка применяется к аналогу № 1 в размере 3%, минимальном размере, учитывая что второй санузел объекта оценки не полноценный совмещенный, а только туалет.

**Общая площадь.** Поправка применяется к аналогам №№ 1, 2, 3, 4 в размере 2%, 0%, 0%, 0% соответственно (коэффициент торможения принят на среднем уровне 0,067).

**Важная информация.** Поправки, связанные с масштабом объекта недвижимости, не рекомендуется сочетать с поправками на количество комнат из прошлых изданий справочников, так как они в известной степени взаимно заменяют друг друга. По этой же причине в данном справочнике поправки на количество комнат не представляются.

#### **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;

$a^n$  – 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
Корректировки, учитывающие условия сделки (последовательные корректировки по независимым элементам сравнения)					
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	330 357	282 792	292 720	297 521
Условия рынка, - этап сделки	Оформление сделки	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка, %	-	-6,0%	-6,0%	-6,0%	-6,0%
Корректировка, руб./кв.м	-	-19 821	-16 968	-17 563	-17 851
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	310 536	265 824	275 157	279 670
<b>Скорректированная цена, руб./кв. м</b>	<b>-</b>	<b>310 536</b>	<b>265 824</b>	<b>275 157</b>	<b>279 670</b>

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Корректировки, учитывающие параметры объекта оценки (кумулятивные корректировки)					
Состояние и уровень отделки, оснащения	улучшенная отделка, хорошее состояние	улучшенная отделка, хорошее состояние, с мебелью и техникой	предчистовая	улучшенная отделка, хорошее состояние, с мебелью и техникой	улучшенная отделка, хорошее состояние, с мебелью и техникой
индекс	1,02	1,02	0,88	1,02	1,02
Размер корректировки, руб./кв. м		0	42266	0	0
Корректировка, %	-	0,0%	15,9%	0,0%	0,0%
Корректировка на наличие мебели, %	-	-2,0%	0,0%	-2,0%	-2,0%
Корректировка на наличие мебели, руб./кв. м	-	-6 211	0	-5 503	-5 593
<b>Площадь квартиры</b>	<b>81,30</b>	<b>56,00</b>	<b>83,10</b>	<b>83,10</b>	<b>84,70</b>
Корректировка, %		-2%	0%	0%	0%
Корректировка, руб./кв.м	-	-6 211	0	0	0
Тип санузла	два, совмещенный и туалет	один, совмещенный	два, совмещенных	два, совмещенный и туалет	два, совмещенный и туалет
Корректировка, %	-	3,0%	0,0%	0%	0,0%
Корректировка, руб./кв.м	-	9 316	0	0	0
Суммарная корректировка, %		-1,0%	15,9%	-2,0%	-2,0%
Суммарная корректировка, руб./кв. м	-	-3 106	42 266	-5 503	-5 593
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	307 430	308 090	269 654	274 077
Абсолютная валовая коррекция	-	7,00%	15,90%	2,00%	2,00%
Величина, обратная абсолютной валовой коррекции	-	0,930	0,841	0,980	0,980
Вклад в стоимость оцениваемого объекта	-	0,250	0,230	0,260	0,260
Вклад в стоимость оцениваемого объекта, руб.	-	76 858	70 861	70 110	71 260
Рыночная стоимость (расчетное значение), руб./кв.м	289 089				
Рыночная стоимость (расчетное значение), руб.	23 502 936				
<b>Рыночная стоимость (округленное значение), руб.</b>	<b>23 500 000</b>				

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.

## 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.
- 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 17.01.2024г. № КУВИ-001/2024-15519830. В рамках настоящего отчета Оценщик исходит из условия, что в квартире на момент оценки отсутствует самовольная перепланировка/переоборудование (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 улучшенная отделка, хорошее состояние (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 декабре 2023 года <sup>5</sup>

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, ставшая правопреемницей РСФСР и СССР, внесших самый значимый вклад в победу во Второй мировой войне, является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН, принимающих решения по самым важным вопросам мира.

Россия имеет самый мощный, наравне с США, военный потенциал.

Россия – крупнейшая страна с наибольшими ресурсами - 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 запасам природного газа, 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 освоения ими колоний в Африке, Азии, Америке, Австралии, а также путем истощения собственных природных ресурсов, что обуславливает и объясняет их сегодняшнюю агрессивность.

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, Сирия). Для продвижения интересов крупного западного капитала и расширения НАТО в других странах в ход идет распространение экономической и финансовой зависимости, устранение или подкуп национальных лидеров и элит, искажение истории и идеологическое разложение общества этих стран, 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, 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 международных отношений. Мир вошёл в период глобального противостояния и изменения, разделяясь на новые зоны влияния. И пока не сложится новый баланс 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, находящиеся 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.

<sup>5</sup> Анализ подготовлен специалистами ресурса СтатРиелт [https://statrielt.ru/downloads/Анализ\\_2024\\_январь.pdf](https://statrielt.ru/downloads/Анализ_2024_январь.pdf)

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.

### 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	Янв-сент 23/22
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	+5,6	-2,1	+2,9
2.	Инвестиции в основной капитал (18,3% от ВВП)	+8,6	+4,6	+10,0
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым)	-0,5	-1,0	+4,8

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№		21/20	22/21	Янв-ноябрь 23/22
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Промышленное производство	+6,3	-0,6	+3,6
5.	Обрабатывающие производства		+0,3	+7,5
6.	Продукция сельского хозяйства	-0,4	+10,2	-1,6
7.	Строительство (объем СМР)	+6,0	+5,2	+8,1
8.	Введено в эксплуатацию общей площ. зданий, млн. кв. м.:			
	- в том числе, жилых зданий и помещений (около 83%)	+24,6	+11,0	0
8.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд. пасс-км	+38,9	+1,1	+13,0
9.	Грузооборот транспорта, млрд т-км, в том числе:	+5,8	-2,6	-0,6
	- железнодорожного транспорта (доля - около 46% от общ объема г/о):	+4,3	-0,1	+0,6
	- Трубопроводного (около 45%)	+7,4	-7,3	-4,3
	- Автомобильного (около 8%)	+5,0	+1,8	+22,1
10.	Оборот розничной торговли, млрд. руб.	+7,3	-6,7	+5,9
11.	Объем платных услуг населению, млрд. руб.	+17,5	+3,6	+4,3
12.	Оборот общественного питания, млрд. руб.	+27,5	+4,7	+12,5
13.	Инфляция, %			
	- промышленная		-3,3	+2,7
	- потребительская		+11,9	+5,7

(изменение в рублях)

	21/20 г., %	22/21г., %	Янв-окт 23/22г., %
14.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, руб.:		
	- номинальная	57244 руб. +11,5	65338 руб. +14,1
	- реальная (учитывает инфляцию)	+4,5	-1,0
			~73830 руб. +13,7
			+7,7

(изменение в рублях в текущих ценах)

	22/21г., %	Янв-окт 23/22г., %	
15.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах, в том числе:	+26,5	
	- Сельскохозяйственных, рыболовецк и лесн. хоз (доля - около 1,9% в общем объеме фин результатов)	-7,1	
	- Добыча полезных ископаемых (доля - около 20,1%)	+6,1	
	- Обрабатывающие производства (около 27,5%), в т.ч.:	-6,8	
	- пищевых продуктов (около 2,4%)	+42,2	
	- одежды	+24,7	
	- производство нефтепродуктов (около 9,2%)	-0,7	
	- химические производства (около 2,9%)	-56,1	
	- металлургическое производство (около 4,7%)	-20,1	
	- производство готовых металлических изделий (около 1,5%) (кроме машин и оборуд)	в 3,3р	
	- Обеспечение электроэнергией (5,8%)	в 2,1р	
	- Строительных (доля - около 2,4%), в том числе:	+85,7	
	- строительство зданий,	+71,5	
	- строительство инженерных сооружений	+53,5	
	- Торговля оптовая (доля - около 10,1%)	+13,8	
	- торговля розничная (доля - около 1,8%)	-8,1	
	- Транспортировка и хранение (доля - около 6,4%)	+29,9	
16.	Рентабельность активов в целом по отраслям:	+6,2	
	- в том числе, по видам экономической деятельности (см. ниже). (при строительстве объектов недвижимости в той или иной отрасли экономики инвестор обоснованно ожидает уровень прибыльности своих инвестиций не ниже рентабельности активов по видам экономической деятельности)		
17.	Кредиторская задолженность организаций на 01.11.	+3,3	+23,2
	в т.ч. просроченная кредиторская задолженность	6,0 % от кредиторск задолж	4,1 % от кредиторск задолж
18.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.12.	+10,0	+24,5
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля ~ 53%)	+18,1	+30,5
	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей	0,4%	0,4%



	задолженности по ипотечным кредитам, %		
19.	Международные резервы (ЗВР), на 22.12.23г.: 593,4 млрд. долл. США	-7,7	+2,0
20.	Фонд национального благосостояния на 01.12.23г.: 13,4 трлн. руб. или 151,1 млрд. долл. США (9,0 % от ВВП)	-18,8	+17,5
21.	Государственный внешний долг, на 01.12.23г. 53,3 млрд. долл. США	-3,9	-7,2
	Другие показатели	2022	10.01.2024
22.	Ключевая ставка ЦБ с 18.12.23г., %	+8,5	+16,0
23.	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи	58,95	89,92
24.	Нефть Brent (Urals ~ Brent *0,89)	93,09	78,14

## Выводы и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему финансов, где России была уготована участь сырьевой колонии, привела к разорению ключевых отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения и значительной зависимости страны от импорта продукции этих отраслей: станков и оборудования, машин, самолетов и судов, автотранспорта и электроники, комплектующих узлов, запасных частей и пр. В результате экономика стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как производственного, так и потребительского назначения. Вследствие этого типичные для капиталистической системы экономические кризисы (2009, 2020 годов) и сегодняшняя рецессия экономики стран Запада, а также геополитическая и экономическая блокада со стороны США оказали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что вызвало нарушение хозяйственных связей, сдерживание промышленного производства, нестабильность внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и объемов грузоперевозок, обусловило рост инфляции, задолженности и снижение доходов. Как следствие, это привело к замедлению роста ВВП.

Вместе с тем, весь 2023 год макроэкономические показатели России улучшаются. Отмечен рост инвестиций в основные фонды, рост индексов промышленного производства, обрабатывающих производств, объемов строительства, пассажирооборота, железнодорожного и автомобильного грузооборота, обеспечения электроэнергией и водоснабжения, торговли, общественного питания, услуг населению, рост производства пищевых продуктов, одежды, электроники, мебели, что косвенно или прямо демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста. Возросла средняя реальная заработная плата и реальные доходы населения. Восстановился потребительский спрос.

Вместе с тем, снизились финансовые результаты сельскохозяйственного производства, предприятий металлургии, химического производства, растет общая кредиторская задолженность организаций, увеличилась общая задолженность населения по кредитам.

В поддержку экономической стабильности Правительство России продолжает реализацию комплексных федеральных программ развития перспективных направлений экономики, реализует множество инфраструктурных проектов, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных крупных предприятий. Господдержка и субсидирование ипотеки положительно отражается на объемах жилищного строительства, что поддерживает и развивает строительную и смежные со строительством отрасли, обновляет жилищный фонд. 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.

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 риска 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%,

Во втором полугодии 2023 года рост цен на рынке продолжился. По данным Росреестра, за январь-сентябрь 2023 года заключено 675,4 тыс. договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 27% больше, чем за тот же период 2022 года.

Рост рынка был обусловлен началом восстановления роста экономики и доходов населения, льготными ипотечными программами, долгосрочными программами комплексного развития территорий и программами строительства новой инженерной инфраструктуры. Всё это происходило на фоне обесценивания рубля и общего роста цен практически на все товары. Способствовала поддержке и росту рынка и сезонная активизация спроса населения на «первичку», активизация строительного и риелтерского бизнеса.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также растёт. Вместе с тем, отмечается тренд на отставание от «первички» в связи с тем, что основная масса потенциальных покупателей (в основном это молодежь) ориентируется на новое жильё с привлечением государственных ипотечных программ.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, однако низкоактивен по причине общей низкой активности предпринимательства. Вместе с тем, на фоне структурных изменений в экономике и роста макроэкономических показателей наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения: пищевое производство, сельское хозяйство, производство бытовых товаров, одежды и обуви, оборудования, пластмасс, транспортных средств. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости.

Рынок земельных участков достаточно стабилен и развивается 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 автозаправок, в пригородах - для качественных современных складов. Эти направления бизнеса 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 развития. Ожидают своей перспективы участки в пригородах, обеспеченные энергией и другими коммуникациями, для размещения промышленного и сельскохозяйственного производства, крупных логистических центров.

Цены на рынке недвижимости балансируют: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства и затрат на содержание объектов (растущих на фоне инфляции и обесценивания денег, на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, рост цен ограничен спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне всё ещё низкой потребительской и деловой активности, а также на фоне низких доходов и накоплений населения и бизнеса.

#### **Перспективы рынка недвижимости:**

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 строительных материалов, 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, девальвации и высокой вероятности дефолта США и кризиса мировой экономики.

3. В такой ситуации приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим способом улучшения жилищных условий, условий своего бизнеса, 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 территориальных зонах развивающихся городов, 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 риэлторов, 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 квартир<sup>6</sup>. Однако, риэлторы, при первичных продажах фактически транслируют покупательско-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, "Контин", "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 Awards<sup>7</sup>. 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».<sup>8</sup>

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 7. Основные классификационные признаки классов квартир**

Параметр	Классы жилья массового строительства		Классы жилья повышенной комфортности	
	Эконом-класс	Комфорт-класс	Бизнес-класс	Элитный класс
<b>Мотивация приобретателя</b>	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 жилье 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 социальный статус. Квартира должна быть только в доме, доступном ограниченному кругу «избранных».
<b>Общая площадь помещений, кв. м</b>				
<b>студии</b>	от 12	от 28	-	-
<b>1-ком.</b>	от 28	от 34	-	-
<b>2-ком.</b>	от 44	от 50	от 65	от 80
<b>3-ком.</b>	от 56	от 65	от 85	от 120
<b>4-ком.</b>	от 70	от 85	от 120	от 250
<b>5-ком.</b>	от 84	от 100	от 150	от 350
<b>Кухня</b>	до 8 м, возможна кухня-ниша	от 8	от 12	от 20
<b>Высота потолков</b>	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

<sup>6</sup> <http://realtymarket.ru/docs/pdf/ekmzhd.pdf>

<sup>7</sup> <https://www.urbanawards.ru/classification>

<sup>8</sup> [https://www.bsn.ru/articles/liveestate/3773\\_klassifikaciya\\_zhiloy\\_nedvizhimosti/](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
<b>Местоположение</b>	«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 ближжайшие 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.
<b>Окружение</b>	В окружении или в зоне прямой видимости: массовой застройки аналогичного класса, ветхого жилья или жилого 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, имеющей 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.
<b>Фонд, материал</b>	"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).
<b>Внутренняя отделка квартир</b>	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 объема из качественных материалов среднего ценового уровня; вторичный фонд – ремонт до уровня комфорт-класса, иногда выше	От застройщика - без отделки (черновая отделка) или отделка объема «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).
<b>Отделка общественных зон</b>	Стандартная отделка в минимальном объеме 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

Параметр	Классы жилья массового строительства		Классы жилья повышенной комфортности	
	Эконом-класс	Комфорт-класс	Бизнес-класс	Элитный класс
<b>Придомовая территория и безопасность</b>	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.	
			Выделение доп. площадей под озеленение территории, возможна проработка ландшафтного дизайна для детских и хозяйственных площадок. Система доступа - ограничена придомовой территорией. Домофон, консьерж, электромагнитные замки на калитках двора, собственная служба охраны, стационарные посты на въездах в паркинг и во двор.	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.

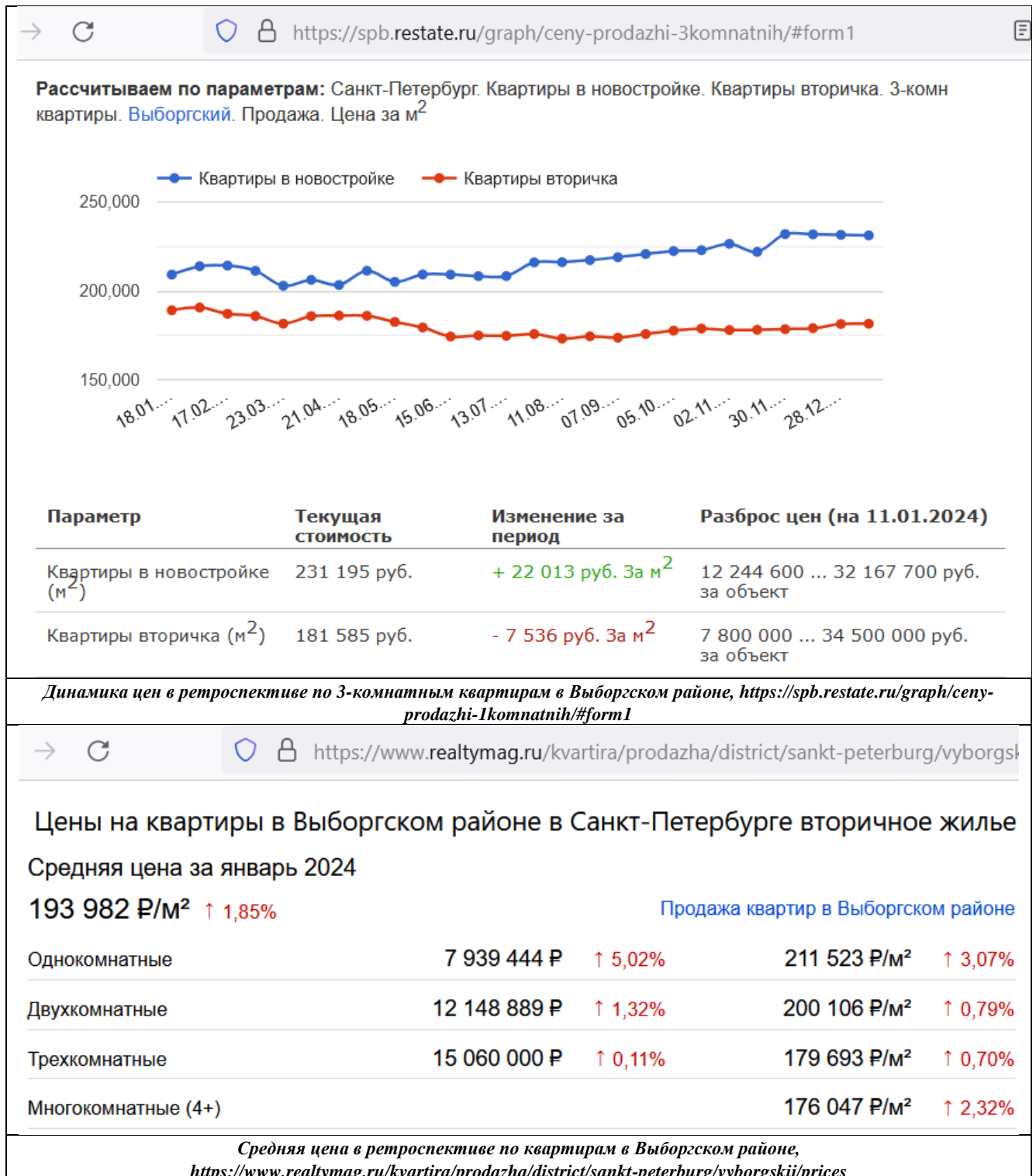
**Вывод:**

Объект оценки расположен в жилом монолитном многоэтажном многоквартирном доме 2020 г. п. Здание оборудовано домофоном, лифтом, подземный паркинг. Входная группа и холлы имеют уровень отделки комфорт-класса. Территория жилого дома имеет замощение, детскую площадку. Ближайшее окружение представлено коммерческими и социальными объектами, жилым фондом. Район расположения отдален от центра города, на удалении от достопримечательностей, имеет среднюю транспортную доступность.

**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):



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://spb.cian.ru/kalkulator-nedvizhimosti/?address=Санкт-Петербург%2C>

### 3-комн. квартира · 81 м<sup>2</sup>

Санкт-Петербург, Новолитовская улица, 14

← → ↻ <https://spb.cian.ru/kalkulator-nedvizhimosti/?address=Санкт-Петербург%2C> 80% ☆



#### История объявлений в этом и соседних домах


Расположение:

Статус объявления:

Количество комнат:

[Подробнее о истории объявлений](#)

	Цена	На Циан	Опубликовано	Снято
 <b>80,7 м<sup>2</sup>, 3-комн., 10/13 этаж</b> Снято с продажи	<b>20,8 млн ₽</b> ↓ 257 745 ₽/м <sup>2</sup>	84 дня	7 июл 2023	29 сен 2023
 <b>76,7 м<sup>2</sup>, 3-комн., 8/15 этаж</b> Снято с продажи	<b>18,1 млн ₽</b> ↓ 235 984 ₽/м <sup>2</sup>	296 дней	21 мая 2022	13 мар 2023



**20,8 млн ₽** ↓  
257 745 ₽/м<sup>2</sup>

80,7 м<sup>2</sup> · 3-комн. · 10/13 этаж

Санкт-Петербург, Новолитовская улица, 14

Тип дома	Монолитный
Год постройки	2020
Жилая площадь	34 м <sup>2</sup>
Кухня	25 м <sup>2</sup>
Ремонт	Евроремонт
Балкон	1 лоджия
Санузел	2 раздельных

← → ↻ <https://spb.cian.ru/kalkulator-nedvizhimosti/?address=Санкт-Петербург%2C>

#### История объявлений в этом и соседних домах




Расположение:

Статус объявления:

Количество комнат:

[i Как определяем соседние дома](#)

[Подробнее о истории объявлений](#)

	Цена	На Циан	Опубликовано	Снято
 <b>78 м<sup>2</sup>, 3-комн., 10/12 этаж</b> 🚶 более 25 мин	<b>19,9 млн ₽</b> 255 128 ₽/м <sup>2</sup>	8 дней	10 янв 2024	В продаже
 <b>83,1 м<sup>2</sup>, 3-комн., 3/13 этаж</b> 🚶 6 мин	<b>24,3 млн ₽</b> ↓ 292 720 ₽/м <sup>2</sup>	14 дней	4 янв 2024	В продаже
 <b>81 м<sup>2</sup>, 3-комн., 12/12 этаж</b> 🚶 более 25 мин	<b>32,5 млн ₽</b> ↓ 401 235 ₽/м <sup>2</sup>	51 день	28 ноя 2023	В продаже

**Фактические цены предложений в объявлениях о продаже 3-комнатных квартир, в жилом доме расположения объекта оценки, опубликованные на ресурсе Циан (ссылка: <https://spb.cian.ru/kalkulator-nedvizhimosti/>)**

По данным <https://www.cian.ru/> диапазон цены предложения 3-комнатных квартир в районе расположения объекта оценки, по объявлениям о продаже квартир, в том числе снятых с продажи за последние 1-2 месяца, составляет 255 128 – 401 235 руб./кв. м, без учета иных факторов ценообразования.

→ ↻ <https://price.domclick.ru/?rooms=3&guid=23026726-f9ed-4efc-a573-c12f6df2e1918> ☆

## Результат оценки

Следить за ценой 🔔

3-комнатная квартира, 81 м<sup>2</sup>, по адресу: Санкт-Петербург, Новолитовская улица, 14

→ ↻ <https://price.domclick.ru/?rooms=3&guid=23026726-f9ed-4efc-a573-c12f6df2e1918> ☆ 📄 📌 📧 📧 📧 📧 📧

### Мы провели оценку на основе этих квартир

Подобрали объявления и сделки за последние 90 дней. Все квартиры находятся в радиусе 1 км от той, которую вы указали.

Сделки **Объявления**

Показать скрытые данные

#### 1-комнатная

Санкт-Петербург, проспект Маршала Блюхера, 7к1

Дом	Монолитный, 2018
Этаж	4/17 этаж
Ремонт	Дизайнерский
Дата сделки	23 октября 2023
На Домклик	87 дней
Цена за м <sup>2</sup>	222 717₽/м <sup>2</sup>

#### 1-комнатная

Санкт-Петербург, улица Александра Матросова, 20к2

Дом	Монолитный, 2015
Ремонт	Дизайнерский
Дата сделки	13 ноября 2023
На Домклик	66 дней
Цена за м <sup>2</sup>	262 308₽/м <sup>2</sup>

→ ↻ <https://price.domclick.ru/?rooms=3&guid=23026726-f9ed-4efc-a573-c12f6df2e1918> ☆ 📄 📌 📧 📧 📧 📧 📧

### Мы провели оценку на основе этих квартир

Подобрали объявления и сделки за последние 90 дней. Все квартиры находятся в радиусе 1 км от той, которую вы указали.

Сделки **Объявления**

#### 91 м<sup>2</sup>, 3-комнатная

Санкт-Петербург, Белоостровская улица, 10к1с1

Дом	Кирпичный, 2021
Этаж	6/14 этаж
Ремонт	Косметический
Дата размещения	9 января 2024
На Домклик	9 дней
Цена в объявлении	22,8 млн ₽
Цена за м <sup>2</sup>	250 000₽/м <sup>2</sup>

#### 105,93 м<sup>2</sup>, 3-комнатная

Санкт-Петербург, Белоостровская улица, 10к1

Дом	Кирпичный, 2021
Этаж	1/14 этаж
Ремонт	Без отделки
Дата размещения	28 декабря 2023
На Домклик	21 день
Цена в объявлении	27,4 млн ₽
Цена за м <sup>2</sup>	258 549₽/м <sup>2</sup>

#### 92 м<sup>2</sup>, 3-комнатная

Санкт-Петербург, улица Александра Матросова, 1с1

Дом	Кирпичный, 2021
Этаж	3/9 этаж
Ремонт	Косметический
Дата размещения	17 января 2024
На Домклик	1 день
Цена в объявлении	24,8 млн ₽
Цена за м <sup>2</sup>	269 565₽/м <sup>2</sup>

#### 94,71 м<sup>2</sup>, 3-комнатная

Санкт-Петербург, Белоостровская улица, 10к1с1

Дом	Кирпичный, 2021
Этаж	12/14 этаж
Ремонт	Без отделки
Дата размещения	19 ноября 2023
На Домклик	60 дней
Цена в объявлении	30,7 млн ₽
Цена за м <sup>2</sup>	324 660₽/м <sup>2</sup>



**74,5 м², 2-комнатная**

Санкт-Петербург, Белоостровская улица, 10к1с1

Дом	Кирпичный, 2021
Этаж	3/14 этаж
Ремонт	Евроремонт
Дата размещения	20 декабря 2023
На Домклик	29 дней
Цена в объявлении	22,8 млн ₽
Цена за м²	306 040₽/м²

**81,8 м², 2-комнатная**

Санкт-Петербург, Аптекарский проспект, 5

Дом	Кирпичный, 2020
Этаж	2/9 этаж
Ремонт	Без отделки
Дата размещения	10 января 2024
На Домклик	8 дней
Цена в объявлении	26,7 млн ₽
Цена за м²	326 394₽/м²

**62,1 м², 2-комнатная**

Санкт-Петербург, улица Александра Матросова, 1с1

Дом	Кирпичный, 2021
Этаж	1/9 этаж
Ремонт	Евроремонт
Дата размещения	15 января 2024
На Домклик	3 дня
Цена в объявлении	17,6 млн ₽
Цена за м²	282 770₽/м²

**68 м², 2-комнатная**

Санкт-Петербург, Студенческая улица, 26к1

Дом	Кирпичный, 2021
Этаж	6/11 этаж
Ремонт	Евроремонт
Дата размещения	2 января 2024
На Домклик	16 дней
Цена в объявлении	20,4 млн ₽
Цена за м²	300 000₽/м²

**92 м², 3-комнатная**

Санкт-Петербург, улица Александра Матросова, 3

Дом	Кирпичный, 2021
Этаж	3/9 этаж
Ремонт	Евроремонт
Дата размещения	16 января 2024
На Домклик	2 дня
Цена в объявлении	28,2 млн ₽
Цена за м²	306 522₽/м²

**68 м², 2-комнатная**

Санкт-Петербург, Студенческая улица, 26к1

Дом	Кирпичный, 2021
Этаж	7/11 этаж
Ремонт	Косметический
Дата размещения	16 января 2024
На Домклик	2 дня
Цена в объявлении	16,3 млн ₽
Цена за м²	239 706₽/м²

**Фактические цены предложений в объявлениях о продаже квартир в районе расположения объекта оценки и цены сделок, опубликованные на ресурсе ДомКлик (ссылка: <https://spb.domclick.ru/price>)**

По данным сервиса Домклик цены предложений на похожие объекты в районе расположения объекта оценки составляют 250 000 – 306 522 руб./кв. м (по 3-комнатным квартирам), без учета иных факторов ценообразования, цены сделок по 3-комнатным квартирам отсутствуют, цены сделок по квартирам иной комнатности в рассматриваемом жилом комплексе составили 222 717 – 262 308 руб./кв. м, без учета иных факторов ценообразования.

## 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 стати-

стических 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:

Скидки на торг, уторгование при продаже квартир на 01.10.2023						
Категория: <b>Корректировки квартир (опубликовано 11.10.2023 г.)</b>						
На основании on-line-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей портала <b>Statrielt</b> , проведенного за истекший квартал:						
Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>1</sup>	По регионам <sup>2</sup>		
				А группа	Б группа	В группа
Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,92	0,95	0,94	0,95	0,95	0,94
Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,92	0,94	0,93	0,94	0,94	0,93
Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,91	0,93	0,92	0,93	0,92	0,92
Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,88	0,93	0,91	0,92	0,91	0,91
Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,93	0,96	0,95	0,96	0,95	0,95
Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,92	0,95	0,94	0,95	0,94	0,94
Парковочное место, машино-место	0,92	0,95	0,94	0,95	0,94	0,94

Примечание:

- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
  - нижняя граница - объекты, более удаленные от административного центра, изношенные,
  - верхняя граница - объекты, приближенные к административному центру, в хорошем техническом состоянии.
- Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.
 

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):

  - **А-группа:** город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий,
  - **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра, территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий,
  - **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

**Среднестатистические данные, опубликованные на ресурсе СтатРиелт,**  
(ссылка на источник <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/305-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2023-g/3309-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-10-2023>)

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 отчете, данные для которых принимались также по справочным данным. Таблицы, по которым определялись интервалы и точные значения корректировок приведены в [Приложении 2](#) к настоящему Отчету.

**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.

**Площадь кухни.** Для потенциальных покупателей жилья площадь кухни в квартире является значимым фактором. При выборе жилья размер кухни в большей степени влияет на комфортное проживание будущих жильцов квартиры.

**Общая площадь квартиры.** Корректировки удельной рыночной стоимости квартир на Общую площадь отражают влияние общей площади квартиры на удельную рыночную стоимость при прочих аналогичных характеристиках. В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади квартиры снижается.

**Тип санузла, их количество.** При проживании в квартире семьи хотя бы из трёх человек, совмещённый санузел оправдан только когда в квартире два таких помещения. В прочих случаях это чёткий признак экономии площади застройщиком, а следовательно, жилья сегмента эконом-класса. То есть два санузла лучше, чем один, а раздельный санузел лучше, чем совмещённый.

## 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 6% - 8%, среднее значение составляет 6% (для региональной группы А, квартир вторичного рынка площадью до 100 кв. м).
- Объём фактических предложений в сегменте квартир, аналогичных объекту оценки, позволяет ориентироваться по следующим интервалам цен предложений:

**Таблица 8, Интервалы цен на 3-комнатные квартиры на дату оценки**

Масштаб выборки	Границы интервала, руб./кв. м (без учета корректировки на торг)	
	от	до
Средний уровень цен в муниципальном районе по данным различных агрегаторов	179 693	181 585
Цены предложений в локации объекта оценки, по данным фактических предложений по продаже, с учетом выявленных аналогов	250 000	330 357
Цены сделок в непосредственной локации объекта оценки (на основании данных по 1-, 2-комнатным квартирам, сделок по 3-комнатным квартирам не было)	222 717	262 308

- Основными ценообразующими факторами на рынке квартир являются: местоположение, состояние и уровень отделки, общая площадь, этаж расположения, и прочие, менее значимые факторы.

## 2.8. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Оцениваемый Объект представляет собой жилое помещение, расположенное на этаже № 11 (средний) многоквартирного жилого дома.<sup>9</sup>

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 (средний) 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.

<sup>9</sup> 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.cian.ru/sale/flat/296679889/>

Обновлено: 15 янв, 03:02
238 просмотров, 3 за сегодня
Стандарт

## 2-комн. квартира, 56 м<sup>2</sup> в ЖК «Облака на Лесной»

Санкт-Петербург, р-н Выборгский, Сампсониевское, Новолитовская ул., 14 [На карте](#)  
🚶 Лесная 16 мин. 🚶 Выборгская 24 мин.

❤ В избранное
⚖ Сравнить
🗨
✎
📄
🖨
🔒
⚠ Пожаловаться



📐 Планировка
📷 9 фото

Общая площадь: **56 м<sup>2</sup>**

Этаж: **9 из 13**

Жилая площадь: **27 м<sup>2</sup>**

Год постройки: **2021**

Площадь кухни: **16,6 м<sup>2</sup>**

Код объекта: 953333.  
2-комн. квартира в ЖК "Облака на Лесной".

О квартире:

- + Просторная квартира общей площадью 56 кв. м.
- + Большая и светлая кухня
- + Совмещенный санузел с новой сантехникой
- + Свежий ремонт из качественных материалов
- + Высокие потолки 2,75 м.
- + Продаётся с импортной мебелью и бытовой техникой (Bosch).

### 18 500 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 17 945 000
>

Ипотека

Цена за метр: 330 357 Р/м<sup>2</sup>

Условия сделки: свободная продажа

Ипотека: возможна


**+7 969 202-88-56**

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

🗨 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

• Напишите, пока пользователь в сети



Агентство недвижимости

**Владис Аврора**

📄 Документы проверены

Реклама

**Дом «Регенбоген»**

Квартиры бизнес-класса от 9,6 млн ₽ на 7-й линии Васильевского острова. Продажи открыты!

📍 СЗ «СТРУКЧУРА-4» ОГРН 120/000102212-192183, Санкт-Петербург, ул. Диб...

РЕКЛАМА

**Сервисные апартаменты 4\***

Инвест-отель под управлением RBI PM у Московского пр-кта. Юниты от 9,2 млн ₽. Бизнес под ключ.

Актуально М103. Рекламодатель ООО «СЗ «Самристрия». ИНН 7801203651. Застраховщик Группы RBI, проектная декларация на сайте наш.дм.рф. Юниты – апартаменты.

[Перейти на сайт](#)

ЦИАН. ИПОТЕКА

Один запрос в 9 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

→ ↻ <https://spb.cian.ru/sale/flat/296679889/> 80% ☆ 📧 ⬇️ 📄 📱 🏠

Фотографии (10) [Описание](#) На карте Ипотека Похожие объявления 2-комн. квартира, 56 м² [❤️](#) [🔗](#)

+ Высокие потолки 2,75 м.  
+ Продается с импортной мебелью и бытовой техникой (Bosch).

**О доме:**  
+ Новый ЖК высокого комфорта "Облака на Лесной" - проект лучшего застройщика Setl City.  
+ Дом с оградённой охраняемой внутренней территорией.  
+ Во дворе детские и спортивные площадки.  
+ Адекватная управляющая компания - порядок во дворе и доме за невысокую плату.

**Инфраструктура:**  
+ Локация бизнес-сегмента для тех, кто ценит тишину и комфорт  
+ Прекрасная транспортная доступность, рядом метро "Лесная" (10 мин)  
+ Обжитой район со сложившейся инфраструктурой  
+ Рядом парки и зеленые зоны, торговые центры и магазины

**Сделка:**  
+ Один собственник  
+ Прямая продажа  
+ Без обременений.

Полное юридическое сопровождение сделки, безопасные расчеты.  
Звоните, организуем показ квартиры в удобное для вас время.

[Свернуть](#) [↑](#)

**18 500 000 ₽**  
Следить за изменением цены  
Предложите свою цену  
Например, 17 945 000 [>](#)

**Ипотека**

Цена за метр 330 357 ₽/м²  
Условия сделки свободная продажа  
Ипотека возможна

**+7 969 202-88-56**  
☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
📧 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

Напишите, пока пользователи в сети

→ ↻ <https://spb.cian.ru/sale/flat/296679889/> 80% ☆ 📧 ⬇️ 📄 📱 🏠

Фотографии (10) [Описание](#) На карте Ипотека Похожие объявления 2-комн. квартира, 56 м² [❤️](#) [🔗](#)

**О квартире**

Тип жилья	Вторичка
Общая площадь	56
Жилая площадь	27
Площадь кухни	16,6
Высота потолков	2,7 м
Санузел	1 совмещенный
Балкон/лоджия	1 балкон
Вид из окон	На улицу и двор
Ремонт	Евроремонт

**О доме**

Год постройки	2020
Количество лифтов	1 пассажирский, 1 грузовой
Тип дома	Монолитный
Тип перекрытий	Железобетонные
Парковка	Подземная
Подъезды	7
Отопление	Центральное
Аварийность	Нет

[Подписаться на дом](#)

**18 500 000 ₽**  
Следить за изменением цены  
Предложите свою цену  
Например, 17 945 000 [>](#)

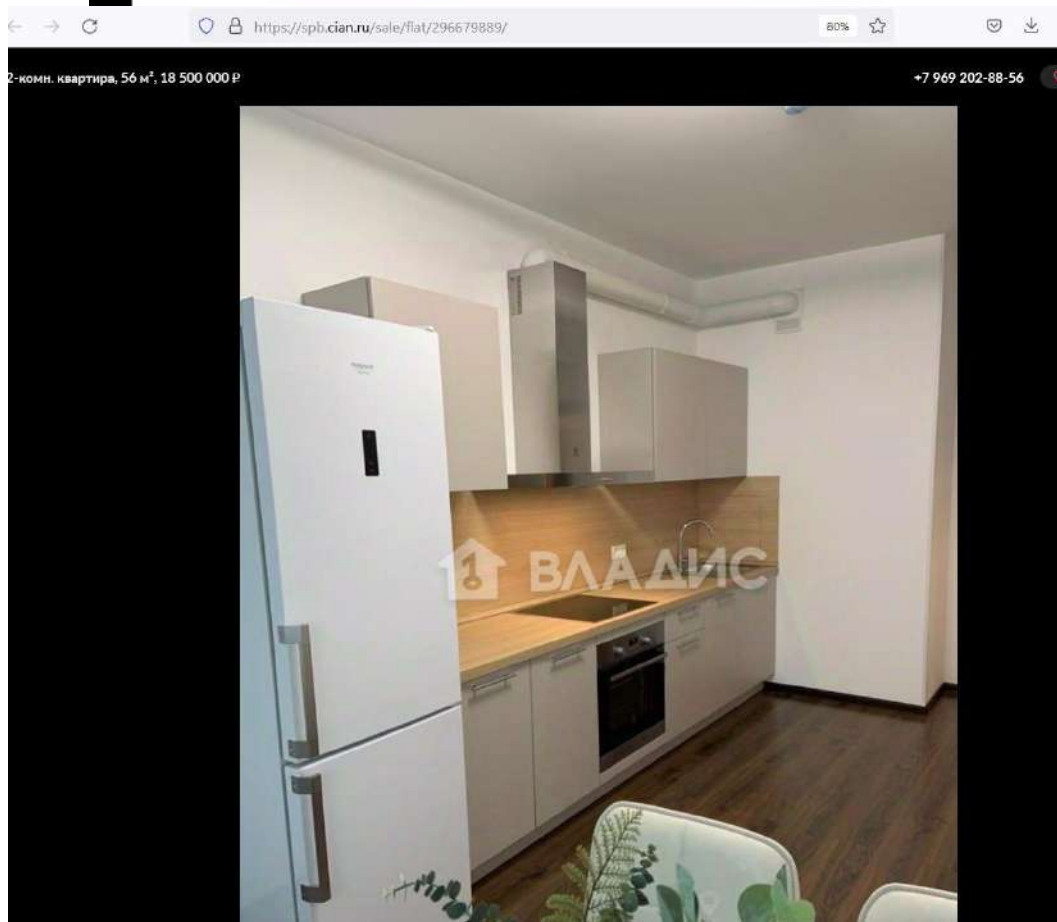
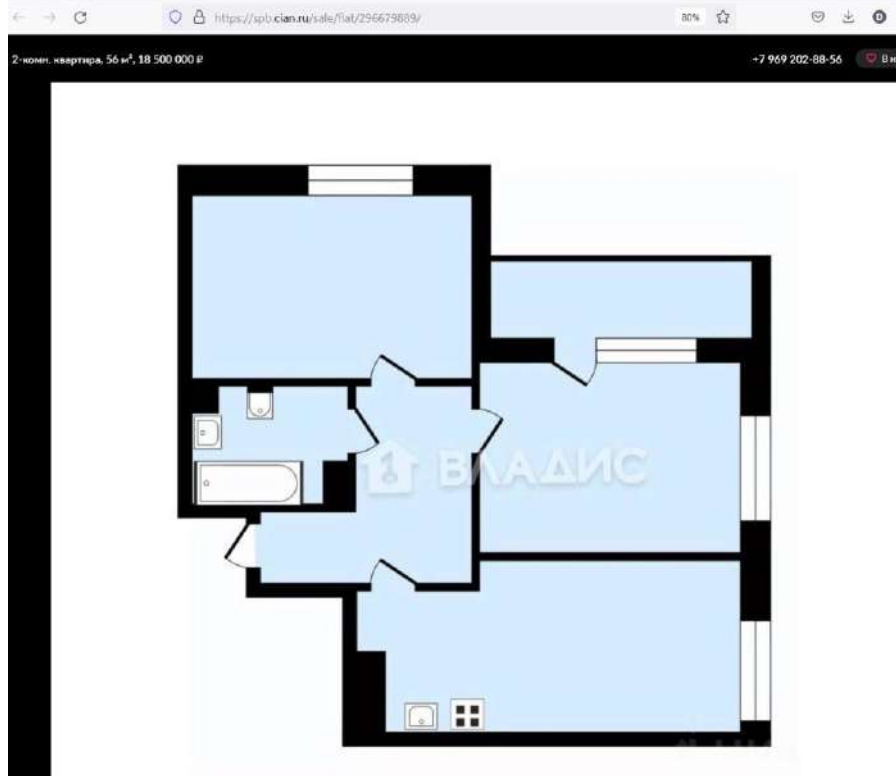
**Ипотека**

Цена за метр 330 357 ₽/м²  
Условия сделки свободная продажа  
Ипотека возможна

**+7 969 202-88-56**  
☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
📧 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)





Объект-аналог № 2 <https://spb.cian.ru/sale/flat/289022923/>

→ ↻ <https://spb.cian.ru/sale/flat/289022923/> 80% ☆ 📄 📌 📧 📞 📱

Обновлено: 16 янв, 15:54 👁 2 383 просмотра, 12 за сегодня

Стандарт

Хорошая цена

## 2-комн. квартира, 84,6 м<sup>2</sup> в ЖК «Life Лесная»

Санкт-Петербург, р-н Выборгский, Сампсониевское, Новолитовская ул., 10 [На карте](#)

📍 Лесная 🕒 12 мин.

♥ В избранное 🔄 Сравнить 🗨 📄 📌 📧 📞 📱 ⚠ Пожаловаться



Общая площадь  
**84,6 м<sup>2</sup>**

Жилая площадь  
**26,5 м<sup>2</sup>**

Площадь кухни  
**36,1 м<sup>2</sup>**

Этаж  
**9 из 13**

Год постройки  
**2020**

Арт. 50729945. Представляю Вашему вниманию 2-х комнатную квартиру в развитом районе Санкт-Петербурга. (Выборгский р-н).

Жилой комплекс Life Лесная, монолитный теплый дом построен в 2020 году. Дом бизнес-класса, просторная входная группа с дизайнерской отделкой и зоной ожидания. Территория охраняемая, закрытый зеленый двор с ландшафтным дизайном и центральной площадью. Возле домов спроектированы игровые и спортивные площадки, дорожки для прогулок и бега.

**23 500 000 ₽**

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 22 795 000



🏠 Ипотека

Цена за метр 277 778 ₽/м<sup>2</sup>Условия сделки свободная продажа**+7 981 875-59-12**

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

**Написать**

✉ Напишите, пока пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**ТРЕНД** ТРЕНД  
📄 Документы проверены

На ЦИАН  
14 летОбъектов в работе  
более 1000

РИЕЛТОР  
**Виктория Макеева**

**Новая история — Сертолово**  
ЖК «Новая история». Квартиры от 2,9 млн в Рассветка.  
Первый взнос 200 000 в. Ключи 2025. Метро 30 мин.  
Гарантированные платежи застройщик: ТП с вероятностью в июле 2025 года. Ра 3%



**Сервисные апартаменты 4\***  
Инвест-отель под управлением REI FM у  
Московского пр-та. Юниты от 9,2 млн в.  
Бизнес под ключ.

Агентство M103. Рекламодаватель ООО «СЗ «Сакрастика» ИНН 7801203661.  
Застройщик: Группа REI, проектная декларация на сайте наш.дом.рф.  
Юниты - апартаменты.

спроектированы игровые и спортивные площадки, дорожки для прогулок и бега.

#### Квартира:

Квартира в предчистовой отделке, выведены все коммуникации, готова для косметического ремонта. Просторная прихожая, 2 санузла. Большая и светлая кухня-гостиная с выходом на застекленную лоджию создаст атмосферу теплоты и комфорта не только для домочадцев, но и для гостей. Окна в кухне-гостиной выходят на тихий и уютный двор. В квартире две жилые комнаты правильной формы, окна одной из комнат выходят на улицу, открывается великолепный вид на Петроградскую сторону города.

#### Инфраструктура:

Инфраструктура микрорайона развита, в радиусе до 1 км две школы, частное образовательное учреждение, три детских сада, центр раннего развития, городская больница с поликлиническим отделением, мед.центры, аптеки, почта, банки, магазины, рестораны, все необходимое для комфортной жизни в пешей доступности. Провести досуг можно в расположенном неподалеку ТРК "Европолис", 10 минут пешком. Для любителей спорта и активного образа жизни вблизи находится спортивный комплекс Шанс Арена. Также рядом располагается Полюстровский Сад, Парк Лесотехнической академии, отличные места для вечерних прогулок, утренних пробежек или пикника.

#### Транспортная доступность:

Большой плюс ЖК Life Лесная - близость к метро Лесная 10 минут пешком. Рядом расположены остановки наземного транспорта, на котором можно без пересадок доехать в любой из районов Санкт-Петербурга. Удобный выезд на КАД по проспекту Непокоренных или по Гражданскому проспекту. Время в пути - около пятнадцати минут, если на дорогах не будет заторов. Примерно столько же времени нужно, чтобы доехать до ЗСД.

#### БЫСТРЫЙ ВЫХОД НА СДЕЛКУ.

ДОКУМЕНТЫ ГОТОВЫ, В КВАРТИРЕ НИКТО НЕ ПРОПИСАН.

Звоните прямо сейчас! С радостью расскажу подробнее о квартире и районе, просмотр в удобное для Вас время.

[Свернуть](#)

23 500 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 22 795 000

Ипотека

Цена за метр 277 778 ₽/м²

Условия сделки свободная продажа

+7 981 875-59-12

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

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

[Написать](#)

Напишите, пока пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**ТРЕНД** ТРЕНД  
Документы проверены

На Цейн  
14 лет

Объектов в работе  
более 1000

РИЭЛТОР  
Виктория Макеева

Новая история — Сертолово  
ЖК «Новая история». Квартиры от 2,9 млн. Р. Рассрочка.  
Первый взнос 200 000 Р. Ключи 2025. Метро 30 мин.

### О квартире

Тип жилья	Вторичка
Общая площадь	84,6
Жилая площадь	26,5
Площадь кухни	36,1
Санузел	1 совмещенный, 1 раздельный
Балкон/лоджия	1 лоджия
Вид из окон	На улицу и двор
Ремонт	Без ремонта

### О доме

Год постройки	2020
Строительная серия	Индивидуальный проект
Тип дома	Монолитно-кирпичный
Тип перекрытий	Железобетонные
Парковка	Подземная
Подъезды	12
Отопление	Центральное
Аварийность	Нет

[Подписаться на дом](#)

### Информация из Росреестра

Обременения	Нет	Налог	7 077,40 ₽/год
Собственников	1	Тип помещения	Жилое
Площадь	84,6 м²	Этаж	9

[Посмотреть всё](#)

23 500 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 22 795 000

Ипотека

Цена за метр 277 778 ₽/м²

Условия сделки свободная продажа

+7 981 875-59-12

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

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

[Написать](#)

Напишите, пока пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**ТРЕНД** ТРЕНД  
Документы проверены

На Цейн  
14 лет

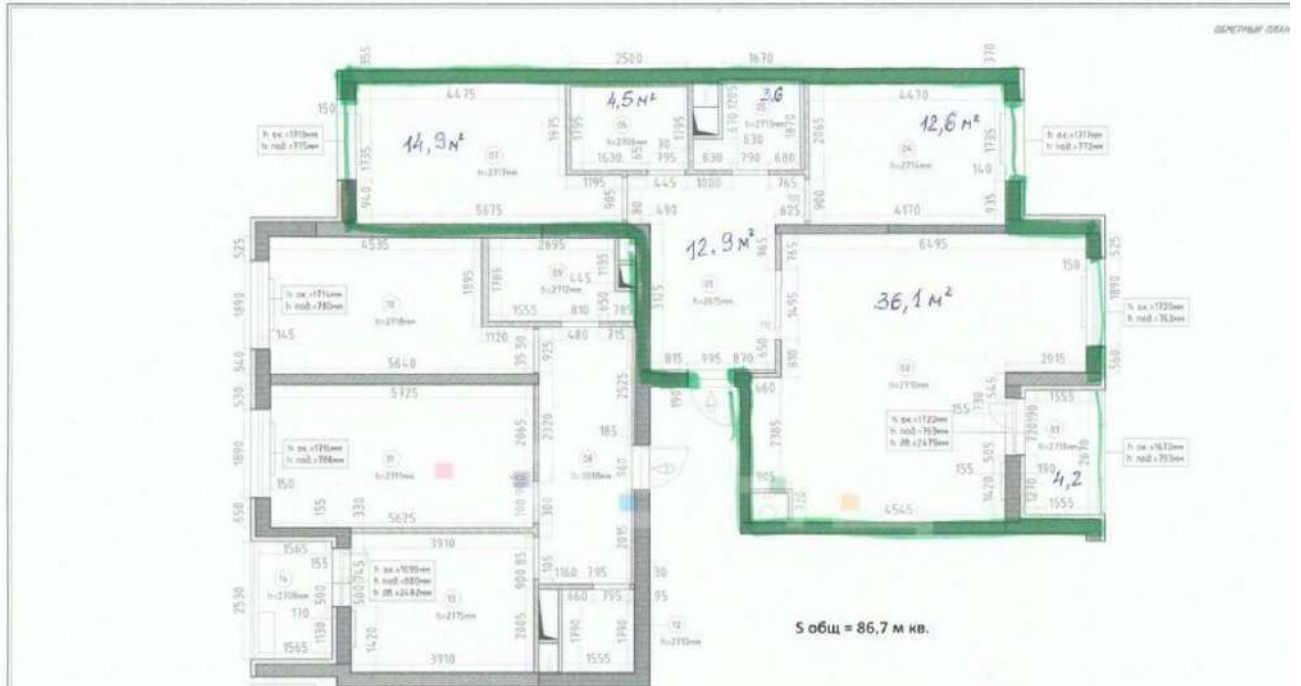
Объектов в работе  
более 1000

РИЭЛТОР  
Виктория Макеева

2-комн. квартира, 84,6 м<sup>2</sup>, 23 500 000 Р

~7 981 875-59-12

❤️ В избранном





**О квартире**

Тип жилья	Вторичка	Год постройки	2020
Общая площадь	83,1	Строительная серия	Индивидуальный проект
Площадь кухни	24	Количество лифтов	1 пассажирский, 1 грузовой
Высота потолков	2,7 м	Тип дома	Монолитно-кирпичный
Санузел	1 раздельный	Тип перекрытий	Железобетонные
Балкон/лоджия	1 лоджия	Парковка	Подземная
Вид из окон	Во двор	Подъезды	12
Ремонт	Дизайнерский	Отопление	Центральное
		Аварийность	Нет

**О доме**[Подписаться на дом](#)**Информация из Росреестра**

Обременения	Ипотека, 08.07.2021	Налог	6 956,29 Р/год
Собственников	1	Тип помещения	Жилое
Площадь	83,1 м²	Этаж	3

[Посмотреть все](#)**24 325 000 Р**[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 23 595 200

**Ипотека**

Цена за метр 292 720 Р/м²

Условия сделки альтернатива

Ипотека возможна

**+7 981 956-43-00****+7 981 970-12-01**

Ничего не платите до просмотра и подписания договора

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

**Расскажите**, подтвердилась ли информация в объявлении[Написать](#)СОБСТВЕННИК  
**ID 96277448**

Дом «Регенbogen»

Реклама



Объект-аналог № 4 <https://spb.cian.ru/sale/flat/296741972/><https://spb.cian.ru/sale/flat/296741972/>

80%



Обновлено: 26 дек, 14:12 415 просмотров, 10 за сегодня

## 3-комн. квартира, 85 м<sup>2</sup>

Санкт-Петербург, р-н Выборгский, Сампсониевское, ул. Грибалевай, 7к1с1 [На карте](#)

Лесная 11 мин. Выборгская 20 мин. Площадь Ленина 6 мин.

[В избранное](#) [Сравнить](#) [%](#) [✂](#) [📄](#) [🖨](#) [🔍](#) [Пожаловаться](#) Общая площадь: **85 м<sup>2</sup>** Жилая площадь: **46,5 м<sup>2</sup>** Площадь кухни: **18,1 м<sup>2</sup>** Этаж: **3 из 13** Год постройки: **2019**

От застройщика Пионер, отличное качество, закрытая дворовая территория, видеонаблюдение, контроль въезда машин, прекрасные дворовые территории, есть все необходимое для комфортного проживания!

Общая площадь квартиры 84,7 кв.м. Изолированные комнаты 18; 15,9; и 12,6 кв.м. КУХНЯ-гостиная 18,1 кв.м. Лоджия 4 кв.м

- Квартира просторная, теплая, уютная. Два санузла.
- Кухня: столешница из искусственного камня. Вся техника встроенная (холодильник, посудомоечная машина, микроволновая печь, духовка, вытяжка).
- Окна на две стороны. Двор без машин.
- Подземный паркинг.

<https://spb.cian.ru/sale/flat/296741972/>

80%

Фотографии (17) [Описание](#) [На карте](#) [Ипотека](#) [Контактное лицо](#) [Похожие объявления](#)3-комн. квартира, 85 м<sup>2</sup>

машина, микроволновая печь, духовка, вытяжка).

- Окна на две стороны. Двор без машин.
- Подземный паркинг.

Инфраструктура: метро 10 минут пешком, удобный выезд на автомобиле в любую точку города, на общественном транспорте до центра 15-20 мин, до Петроградского района 5-7 мин, в 5 минутах ходьбы ТРК Европолис, в нем есть все необходимые магазины, кинотеатр, рестораны.

Продажа от собственника. АГЕНТАМ НЕ БЕСПОКОИТЬ!!! ЕСТЬ СВОЙ!!!

[Свернуть](#)

### Напишите автору

[Свяжитесь со мной](#)[Хочу посмотреть](#)[Ещё продаете?](#)**25 200 000 ₽**[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 24 444 000 [>](#)

Ипотека

Цена за метр ..... 296 471 ₽/м<sup>2</sup>

Условия сделки ..... свободная продажа

Ипотека ..... возможна

**+7 968 189-64-45**

Ничего не платите до просмотра и подписания договора

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Расскажите, подтвердилась ли информация в объявлении

[Написать](#)СОБСТВЕННИК  
ID 12907004

**ЖК бизнес-класса «Modum»** Реклама

Квартиры с отделкой от 220 тыс. руб/м<sup>2</sup>, скидка до 20%!  
Квартиры с саунами, бассейном и SPA-центр в доме

**Сервисные апартаменты 4\***

Инвест-отель под управлением RBL PM у Московского пр-кта. Юниты от 9,2 млн ₽. Бизнес под ключ.

Лицензия М103. Разработатель ООО «СЗ «Сакрестив», ИНН 7901203661.  
Застройщик: Группа RBL, проектная декларация на сайте нш.дом.рф.  
Юниты - апартаменты.

[Перейти на сайт](#)**ЖК бизнес-класса «Modum»**<https://spb.cian.ru/sale/flat/296741972/>

80%





### О квартире

Тип жилья	Вторичка	Год постройки	2019
Общая площадь	85	Строительная серия	Индивидуальный проект
Жилая площадь	46,5	Количество лифтов	1 пассажирский, 1 грузовой
Площадь кухни	18,1	Тип дома	Монолитно-кирпичный
Высота потолков	2,7 м	Тип перекрытий	Железобетонные
Санузел	1 раздельный	Парковка	Подземная
Балкон/лоджия	1 лоджия	Подъезды	14
Вид из окон	Во двор	Отопление	Центральное
Ремонт	Евроремонт	Аварийность	Нет

### О доме

Подписаться на дом

25 200 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 24 444 000

Ипотека

Цена за метр 296 471 Р/м²

Условия сделки свободная продажа

Ипотека возможна

+7 968 189-64-45

Ничего не платите до просмотра и подписания договора

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Расскажите, подтвердилась ли информация в объявлении

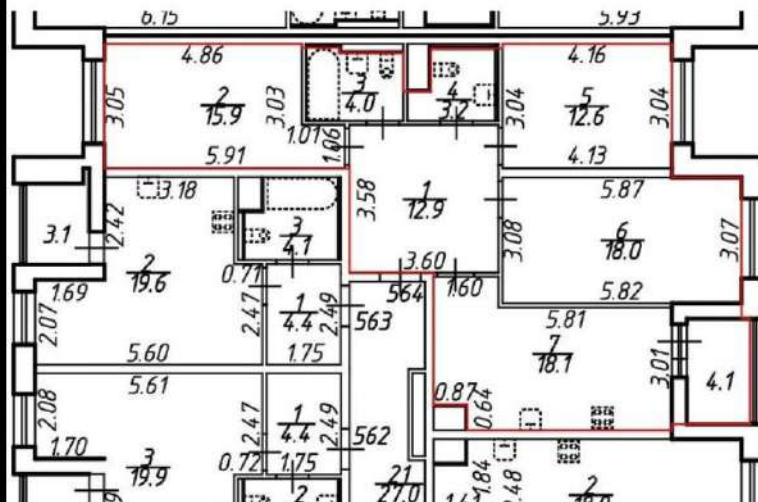
Написать

3-комн. квартира, 85 м², 25 200 000 Р

+7 968 189-64-45

В избранное

## План части 3 этажа





## Сведения об объекте



### Помещение

Дата обновления информации: 14.12.2023

[ДЕЙСТВИЯ ...](#)

#### Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:36:0005121:2904
Дата присвоения кадастрового номера	12.03.2020
Форма собственности	Частная

#### Характеристики объекта

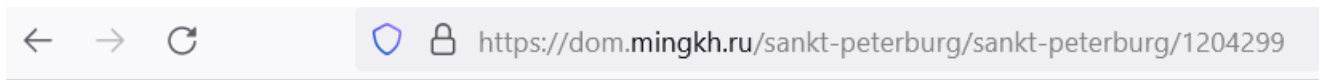
Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ Сампсониевское, улица Грибалёвой, дом 7, корпус 1, строение 1, квартира 564
Площадь, кв.м	84.7
Назначение	Жилое
Этаж	3

#### Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	19447782.90
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	11.12.2023

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

https://dom.mingkh.ru/sankt-peterburg/sankt-peterburg/1204299



Адрес	ул. Новолитовская, 14 Строение 1, Санкт-Петербург, Санкт-Петербург <a href="#">На карте</a>
Год постройки	2020
Количество этажей	13
Тип дома	Многоквартирный дом
Жилых помещений	1050
Тип перекрытий	Перекрытие монолитное
Материал несущих стен	Монолитные
Дом признан аварийным	Нет



## Основные сведения

Год ввода в эксплуатацию	2020	Количество лифтов	14
Дом признан аварийным	Нет	Подземных этажей	2
Состояние дома	Исправный	Наличие в подъездах приспособлений для нужд маломобильных групп населения	Да
Количество квартир	1050	Тип дома	Многоквартирный дом
Количество нежилых помещений	63	Площадь многоквартирного дома, кв.м	82377.7
Количество балконов	39	Площадь жилых помещений м <sup>2</sup>	39858.3
Количество лоджий	312	Площадь нежилых помещений м <sup>2</sup>	12738
Количество подъездов	7	Площадь помещений общего имущества м <sup>2</sup>	0
		Статус объекта культурного наследия	Нет

## Инженерные системы

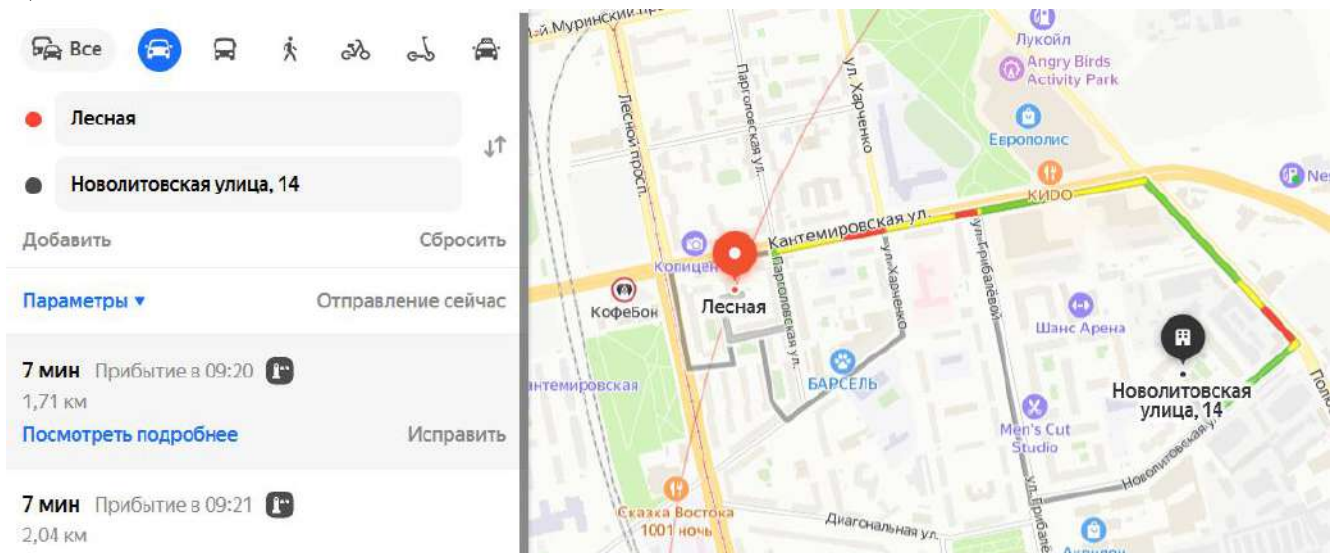
Водоотведение	Централизованная канализация	Теплоснабжение	Центральная
Газоснабжение	нет	Холодное водоснабжение	Тупиковая
Горячее водоснабжение	Теплообменник	Количество вводов в дом, ед.	2

## Конструктивные элементы

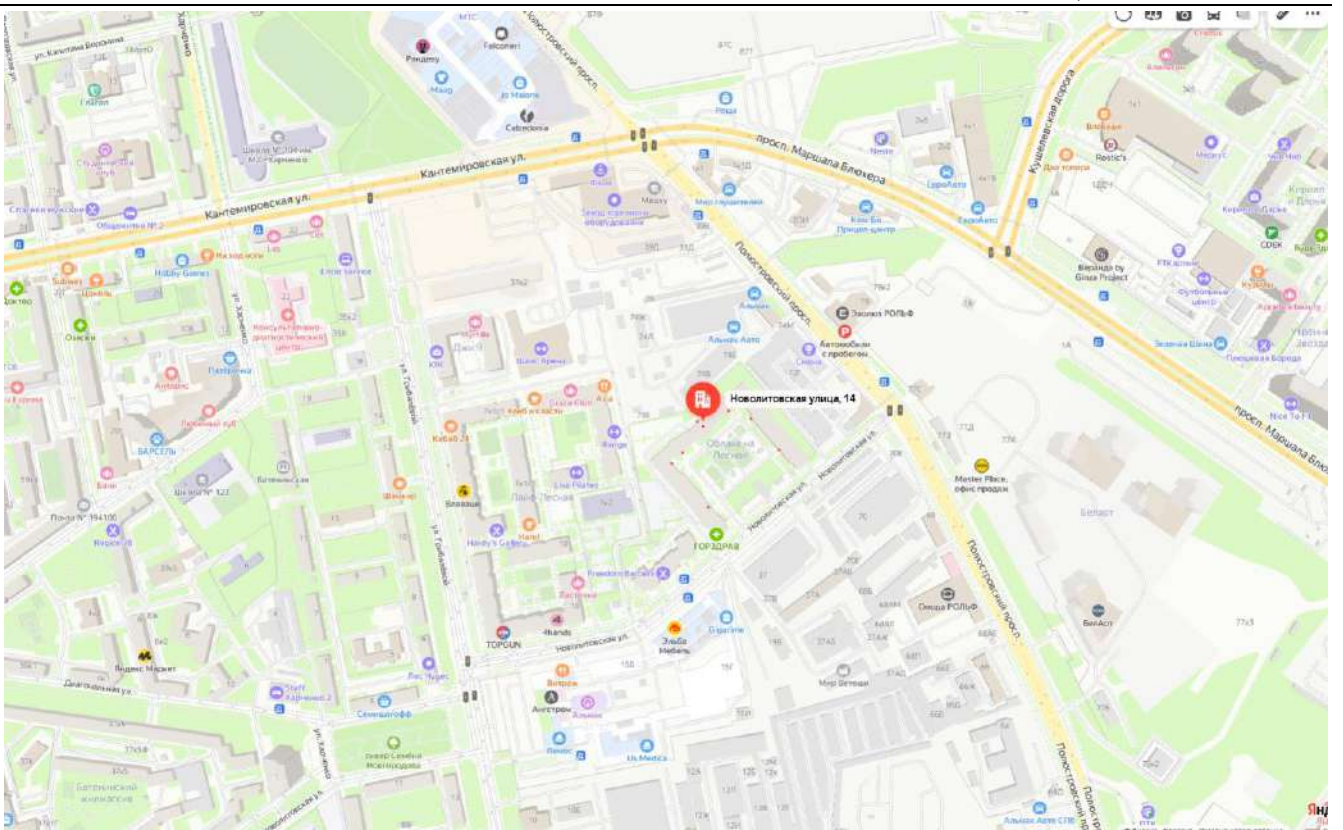
Несущие стены	Монолитные
Фундамент	Монолитная железобетонная фундаментная плита
Перекрытия	Перекрытие монолитное

Система горячего водоснабжения		Перекрытия	
Тип системы горячего водоснабжения	Теплообменник	Тип перекрытия	Перекрытие монолитное
Материал сети	Полипропилен	<b>Крыша</b>	
Материал теплоизоляции сети	Вспененный полиэтилен (энергофлекс)	Форма крыши	Плоская
Материал стояков	Полипропилен	Утепляющие слои чердачных перекрытий	Минеральная вата
<b>Система водоотведения</b>		Тип кровли	Рулонная
Тип системы водоотведения	Централизованная канализация	<b>Окна</b>	
Материал сети	пластик	Материал окон	Алюминиевый сплав
<b>Система газоснабжения</b>		<b>Система отопления</b>	
Тип системы газоснабжения	нет	Материал сети	Сталь черная
<b>Система электроснабжения</b>		Материал теплоизоляции сети	Минеральная вата с покрытием из алюминиевой фольги
Количество вводов системы электроснабжения	2 единиц	<b>Стояки системы отопления</b>	
<b>Фундамент</b>		Тип поквартирной разводки внутридомовой системы отопления	Горизонтальная
Тип фундамента	Монолитная железобетонная фундаментная плита	Материал	Полиэтилен
Материал фундамента	Железобетон	<b>Отопительные приборы</b>	
Площадь отмостки	0 кв.м.	Тип отопительных приборов	Радиатор
<b>Внутренние стены</b>		<b>Система холодного водоснабжения</b>	
Тип внутренних стен	Пенобетон	Материал сети	Полипропилен
<b>Фасад</b>		<b>Стояки системы холодного водоснабжения</b>	
Тип наружных стен	Монолитные	Материал сети	Полипропилен
Тип наружного утепления фасада	Навесной вентилируемый фасад		
Материал отделки фасада	Керамогранит		

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



Удаленность станции метро личным транспортом



Информация о наличии коммерческой и социальной инфраструктуры микрорайона, недалеко от дома указана метка остановки общественного транспорта

## 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
кирпичные стены	1,00	1,02	1,08
монолитные стены	0,98	1,00	1,06
панельные стены	0,93	0,94	1,00

Корректировку можно определить по следующей формуле:

$$K_{\text{акт.инт.}} = \left( \frac{S_{\text{ОО}}}{S_{\text{ОА}}} \right)^k \quad (2)$$

где:

159

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

$S_{\text{ОО}}$  – площадь объекта оценки, кв. м.  
 $S_{\text{ОА}}$  – площадь объекта аналога, кв. м.  
 $k$  – коэффициент торможения.

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



Рис. 29



## на Класс качества отделки и инженерных коммуникаций квартиры - корректировки на 01.10.2023 года

Категория: [Корректировки квартир \(опубликовано 11.10.2023 г.\)](#)

Корректировки удельной рыночной стоимости на Класс качества отделки и инженерных коммуникаций и оборудования квартиры.

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

Итоги расчетов СтатРиэлт на основе рыночных данных за истекший квартал

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Высококачественная	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отшлифованные. Стены покрыты высококачественными обоями, пейзажной или декорированной штукатуркой, или природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального наборного паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, в некоторых помещениях теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование премиум-класса качества	1,04	1,12	1,08
Улучшенная (повышенная)	Поверхности потолков и стен - ровные и отшлифованные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из ГКЛ (могут быть с встроенными светильниками) или натяжные. Полы - из ламината, качественного линолеума, керамической плитки, частично могут быть теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества	1,02	1,09	1,05
Простая (эконом-класс)	Стены и потолки - штукатурка, шпателька, покраска. Полы - линолеум, плитка. Инженерное оборудование - эконом-класса качества			1,00
Без отделки	Без финишной внутренней отделки (при наличии стяжки, штукатурки) и инженерного оборудования (при наличии коммуникаций и приборов отопления эконом-класса)	0,81	0,93	0,88

Примечание:

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах нижней и верхней границ значений в зависимости от уровня качества отделочных материалов.

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/305-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2023-g/3293-na-klass-kachstva-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-kvartiry-korrektirovki-na-01-10-2023-goda>



## на Износ (ремонт) отделки и инженерных коммуникаций квартиры - корректировки на 01.10.2023 года

Категория: [Корректировки квартир \(опубликовано 11.10.2023 г.\)](#)

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

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

Итоги расчетов СтатРиэлт на основе рыночных данных за истекший квартал

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Отличное или очень хорошее	Новые или почти новые отделка (ремонт), коммуникации и оборудование (без внешних признаков износа)			1,00
Хорошее	Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внутренней отделки (отдельные малозаметные потертости)	0,96	0,98	0,97
Удовлетворительное	Без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие (волосные) локальные трещины), с видимым износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки (деформация, износ поверхности)	0,89	0,92	0,91
Условно-удовлетворительное	С существенным износом внутренней отделки (поверхности стен, потолка и пола), существенным износом оконных и дверных блоков квартиры, инженерных систем	0,79	0,83	0,82
Неудовлетворительное	Для продолжения эксплуатации необходим ремонт внутренней отделки и инженерных систем (коммуникаций, оборудования)	0,74	0,81	0,77

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/305-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2023-g/3292-na-iznos-remont-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-kvartiry-korrektirovki-na-01-10-2023-goda>

## 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

## 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-lodzhiyu-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>



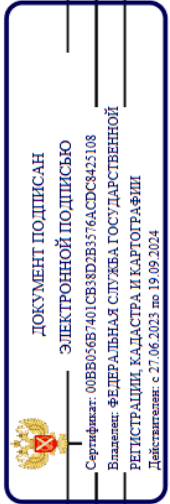
Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Санкт-Петербургу  
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 17.01.2024, поступившего на рассмотрение 17.01.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение		Раздел 1 Лист 1	
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
17.01.2024г. № КУВИ-001/2024-15519830			
Кадастровый номер:	78:36:0005121:5302		
Номер кадастрового квартала:	78:36:0005121		
Дата присвоения кадастрового номера:	12.11.2020		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Сампсониевское, Новолитовская улица, дом 14, строение 1, квартира 567		
Площадь:	81,3		
Назначение:	Жилое		
Наименование:	данные отсутствуют		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 11		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб.:	18875168.61		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:36:0005121:4363		
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		




полное наименование должности

инициалы, фамилия

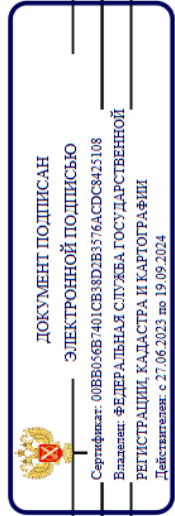
Лист 2

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего листов выписки: 5	Всего разделов: 3
17.01.2024г. № КУВИ-001/2024-15519830	
Кадастровый номер: 78:36:0005121:5302	
Сведения о кадастровом инженере:	33319, созданием многоквартирного дома, расположенного по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Сампсониевское, Новолитовская улица, дом 14, строение 1, и 1122 помещений в нем, в том числе 1050 жилых, 72 нежилых помещения, а также 295 машино-мест, 06/20/57-ТС, 2020-05-12
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 раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.
Получатель выписки:	

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

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

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего листов выписки: 5	
17.01.2024г. № КУВИ-001/2024-15519830	
Кадастровый номер: 78:36:0005121:5302	
1	<p>1.1</p> <p>1.1.1</p> <p>2.1</p> <p>3.1</p> <p>4.1</p> <p>Ипотека в силу закона</p> <p>16.01.2024 12:28:55</p> <p>78:36:0005121:5302-78/011/2024-2</p> <p>Срок действия с 11.07.2018 по 28.06.2033 с 11.07.2018 по 28.06.2033</p>
1	<p>Правообладатель (правообладатели):</p> <p>Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:</p> <p>Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:</p> <p>Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</p> <p>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица</p> <p>основание государственной регистрации:</p>
2	<p>1.1.1</p> <p>Принято заявление о возможности предоставления персональных данных физического лица</p>
3	<p>2.1</p> <p>Собственность</p> <p>78:36:0005121:5302-78/011/2024-1</p> <p>16.01.2024 12:28:55</p> <p>данные отсутствуют</p>
4	<p>3.1</p> <p>данные отсутствуют</p>
4.1	<p>Ипотека в силу закона</p> <p>16.01.2024 12:28:55</p> <p>78:36:0005121:5302-78/011/2024-2</p> <p>Срок действия с 11.07.2018 по 28.06.2033 с 11.07.2018 по 28.06.2033</p>

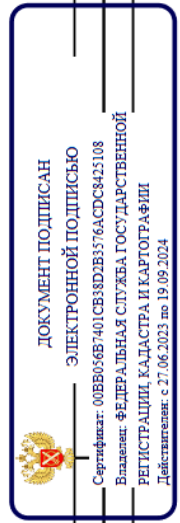


ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Лист 4

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Лист № 2 раздела 2	Всего разделов: 3
Лист № 2 раздела 2	Всего листов выписки: 5
17.01.2024г. № КУВИ-001/2024-15519830	78:36:0005121-5302
Кадастровый номер:	78:36:0005121-5302
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной складной или электронной складной:	
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5 Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6 Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7 Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8 Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9 Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10 Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11 Правовпритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

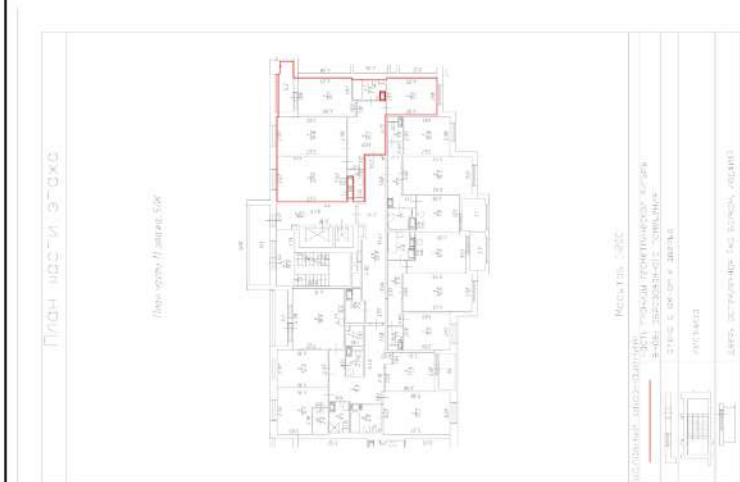


ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ


ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

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: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
17.01.2024г. № КУВИ-001/2024-15519830			
Кадастровый номер: 78:36:0005121:5302			
		Номер этажа (этажей): 11	



Масштаб 1


 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
 Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B376ACDC8425108  
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
 Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

## Сведения об Оценщике и Заказчике

Сведения об Оценщике	
<b>Оценщик</b>	<b>Федотова Евгения Владимировна</b>
<b>Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков, регистрационный номер:</b>	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.
<b>Адрес саморегулируемой организации оценщика</b>	190000, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, лит. Б, офис 101
<b>Сведения о страховом полисе оценщика:</b>	Полис № 466/2023/СП134/765 от 13 декабря 2023 г. страхования ответственности оценщика, выданный ПАО СК «Росгосстрах», сроком действия с 01 января 2024 г. по 31 декабря 2024 г. Страховая сумма 10 000 000 (Десять миллионов) руб.
<b>Стаж работы в оценочной деятельности:</b>	15 лет
<b>Квалификационный аттестат</b>	№ 035596-1 от 29.12.2023 г. по направлению «Оценка недвижимости»
<b>Почтовый адрес оценщика</b>	111396, Москва, Свободный проспект, дом 20/58, офис 100
<b>Номер контакт. телефона оценщика</b>	тел. 8 800 700 45 86
<b>Адрес электронной почты оценщика</b>	okocenka-kvartir1@yandex.ru
Сведения об Исполнителе	
<b>Исполнитель:</b>	ООО «Оценка и Консалтинг»
<b>Свидетельство о государственной регистрации Исполнителя:</b>	ОГРН 5087746301210, дата присвоения 24 октября 2008 г.
<b>Место нахождения Исполнителя:</b>	111396, г. Москва, Свободный пр-кт, д. 20/58, офис 100
<b>Почтовый адрес Исполнителя:</b>	111396, г. Москва, Свободный пр-кт, д. 20/58, офис 100
<b>Контактная информация Исполнителя:</b>	Е-mail: okocenka@yandex.ru
<b>Банковские реквизиты Исполнителя:</b>	АО «Тинькофф Банк» Москва, 123060, 1-й Волоколамский, проезд, д. 10, стр. 1 Расчетный счет 40702810910000234027 БИК 044525974
<b>Информация о членстве Исполнителя в саморегулируемой организации оценщиков:</b>	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.
<b>Сведения о добровольном страховании ответственности Исполнителя:</b>	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.
<b>Сведения о независимости Оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил договор</b>	
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.	
<b>Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета специалистах</b>	
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:	
<b>Заказчик:</b>	ПАО «Банк «Санкт-Петербург»
<b>Место-положение:</b>	195112, г. Санкт-Петербург, Малоохтинский проспект, 64, лит. А
<b>Реквизиты:</b>	ИНН:7831000027, КПП:780601001; ОГРН:1027800000140, дата присвоения ОГРН – 06.08.2002 г.; БИК 044030790; к/сч: 30101810900000000790 Северо-Западное ГУ Банка России
<b>Контакты:</b>	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.energo Garant.ru](http://www.energo Garant.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.

<b>1. Страховщик</b>	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
<b>2. Страхователь</b>	ООО «Оценка и Консалтинг» 111396, г. Москва, Свободный пр-кт, д. 20/58 офис 100 ИНН 7720633680 р/с 40701810400000005686 в АО «Тинькофф Банк», Москва, 127287, ул. Хутурская 2-я, д. 38А, стр. 26 к/с 30101810145250000974 БИК 044525974
<b>3. Объект страхования:</b>	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.
<b>4. Страховой случай:</b>	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"> <li>• 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;</li> <li>• требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.</li> </ul>
<b>5. Страховая сумма. Страховая премия.</b>	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: <b>30 000 000,00 (тридцать миллионов) рублей 00 коп.</b> 5.2. Страховая премия в по настоящему договору составляет <b>12 500,00 (двенадцать тысяч пятьсот) рублей 00 коп.</b> 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. Уплатившая Страховщику часть страховой премии возврату не подлежит.</p>
<b>6. Срок действия договора</b>	<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>
<b>7. Определение размера страховой выплаты</b>	<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>
<b>8. Заключительные положения</b>	<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>
<b>Приложения:</b>	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.

ПОЛИС №466/2023/СП134/765

## страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 466/2023/СП134/765 от 13.12.2023г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 ПАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Федотова Евгения Владимировна (ИНН 540131103457)
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА ПО ДОГОВОРУ, РУБ.:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ, РУБ.:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА, РУБ.:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» января 2024 г. по «31» декабря 2024 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются исключительные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключенному Договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности.</p> <p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба Действителю (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.</p> <p>Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трех лет. Достоверность величины оценочной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливалась вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).</p> <p>Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий при условии, что:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Действие (бездействие) привело к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования. Территорией страхования считается территория Российской Федерации.</li> <li>2. Дано действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, считается дата составления отчета об оценке.</li> <li>3. Ущерб Высшего исполнительного органа в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования.</li> <li>4. Высший исполнительный орган предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ.</li> <li>5. На момент совершения Действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик уполномочен требованиями законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам.</li> </ol> <p>Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора. Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена, Договор страхования вступил в действие.</p>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	

Страховщик:  
ПАО СК «Росгосстрах»

Директор по ключевым проектам развития  
корпоративных продаж ЦКП ДБМР

  
М.П. Комаритская М.И.  
«13» декабря 2023г.

Страхователь:  
Федотова Евгения Владимировна

  
(Федотова Е.В.)

