



**Отчёт об оценке № 101/2024/ОиК от 02 июля 2024 г.**

порядковый №

дата составления

объекта недвижимого имущества - **1/4 доли в праве общей долевой собственности на 1-комнатную квартиру, кадастровый № 78:14:0007548:10837, расположенной по адресу: Санкт-Петербург, пр-кт. Новоизмайловский, д. 30, корп. 2, литера. А, кв. 70**

Цель оценки:

**Взыскание задолженности в судебном порядке**

Дата оценки

**02 июля 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 № 101/2024/ОиК от 26 июня 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** – 1/4 доли в праве общей долевой собственности на 1-комнатную квартиру, кадастровый № 78:14:0007548:10837, общей площадью 30,7 кв. м, расположенной по адресу: **Санкт-Петербург, пр-кт. Новоизмайловский, д. 30, корп. 2, литера. А, кв. 70**, по состоянию на дату оценки 02 июля 2024 г., с учётом округления составляет:<sup>1</sup>

**1 000 000**

**(Один миллион) 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» № 035596-1 от 29.12.2023 г.



**Е. В. Федотова**

**Генеральный директор**

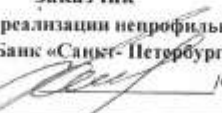

**ООО «Оценка и Консалтинг»**



**Е. П. Скобелева**

<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**  
№ 101 /2023/ОиК от 26.06.2024

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>			
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки: Право долевой собственности 1/4			
Объект оценки	- объект недвижимости,	1	- ком. квартира, общ. площадью 30,7 кв.м, на 3 этаже
Кадастровый №:	78:14:0007548:10837		
Адрес:	г. Санкт-Петербург, Новозмайловский проспект, д.30, корпус 2, лит.А, кв.70		
Обременения указанных прав: Ипотека в силу закона			
Цель оценки (предполагаемое использование результатов оценки):		Взыскание задолженности в судебном порядке	
Вид стоимости: Рыночная			
Дата оценки:		Оценка проводится на дату составления Отчёта и указывается оценщиком в Отчёте конкретной датой в рамках установленного срока проведения оценки	
Срок проведения оценки (с даты согласования Задания и предоставления информации для оценки), раб. дней, или к дате:		Проект Отчёта	20.06.2024
		Отчёт (в бумажном виде)	
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (кроме Заказчика): - заёмщик по кредитному договору где объект оценки является предметом залога, - залогодатель, - прочие лица в соответствии с целью оценки			
Указание на форму составления Отчета об оценке,		на бумажном носителе,	
кол-во экземпляров (в том числе оригинал):		1(1)	
<b>Ограничения оценки, в т. ч. на использование результата оценки:</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> </ul>			
<b>Специальные допущения, иные существенные допущения, входящие в формулировку объекта оценки:</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>- При наличии фотоматериалов техническое состояние объекта на дату оценки предполагается идентичным на дату осмотра и создания фотоматериалов;</li> <li>- При отсутствии сведений о техническом состоянии и уровне отделки квартиры Оценщик проводит оценку из допущения о наличии в ней отделки уровня эконом-класса и её удовлетворительном состоянии;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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, потребуются проведение лишь косметических ремонтных работ до приведения состояния отделки в «хорошее», характеризующееся наличием ремонта современного уровня.</li> <li>- Оценка проводится без учёта обременений, влияющих на свободный рыночный оборот, в т. ч. Ипотекой.</li> </ul>			
Следующий предоставляемый Оценщику состав документов и материалов в скан-образах, соответствует известным Заказчику фактам по объекту оценки:			
Копия Выписки из ЕГРН от: 13.06.2024 КУВИ-001/2024-158955774			
<b>Заказчик</b> Начальник отдела реализации непрофильных активов ПАО «Банк «Санкт-Петербург»  /Фалева Н. В./ м. п.		<b>Исполнитель</b> Генеральный директор ООО «Оценка и Консалтинг»  /Скобелева Е.П./ м. п.	

\* Исходя из ФСО (У) 5, 2 и цели оценки: согласно п.4, ст. 54, и п. 9 ст. 77.1 Федерального закона от 16.07.2009 № 102-ФЗ (ред. от 07.2022) "Об ипотеке (залоге недвижимости)".



## РАЗДЕЛ 1. ПРАКТИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

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

### 1.1. Описание объекта оценки

Таблица 1, Имущественные права на объект оценки и перечень документов

Характеристика	Описание
Зарегистрированное право:	Право долевой собственности 1/4
Оцениваемые права:	Право долевой собственности 1/4
Заемщик и Правообладатель:	Физическое лицо
Обременения (ограничения) права:	Ипотека в силу закона
<b>Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки</b>	
Правоустанавливающие документы:	-
Правоудостоверяющие документы:	Копия Выписки из ЕГРН от 13.06.2024 КУВИ-001/2024-158955774
Прочие документы:	-

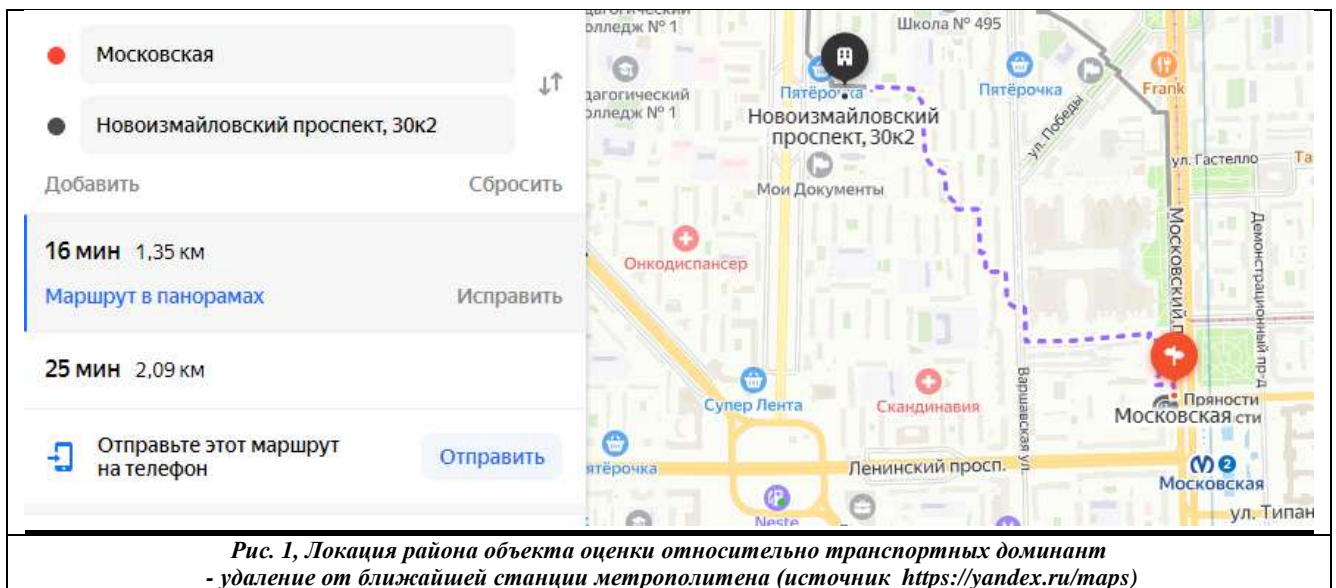


Таблица 2, Количественные и качественные характеристики квартиры

Показатель	Характеристика
Адрес	Санкт-Петербург, пр-кт. Новоизмайловский, д. 30, корп. 2, литера А, кв. 70
Кадастровый №	78:14:0007548:10837
Этаж квартиры	3
Количество (тип комнат)	1
Общая площадь, кв. м	30,7
Площадь кухни, кв. м	5,6
Количество и тип санузлов	Один, совмещенный
Высота потолков, м	Нет данных
Наличие балкона/лоджии, кв. м	Есть, 1 шт.
Подключение к коммуникациям	Все центральные, подключены к дому
Локальные коммуникации	-
Кухонная плита	Газовая
Уровень состояния отделки помещений	удовлетворительное, требует косметического ремонта (см. раздел «Допущения и ограничивающие условия»)
Видовые характеристики квартиры	Нет данных
Фактическое использование	По прямому назначению в качестве жилого помещения

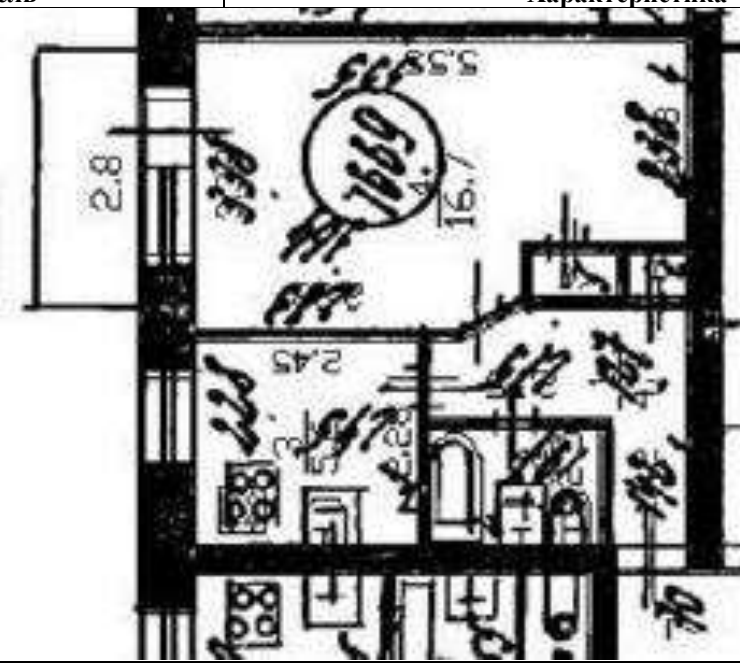
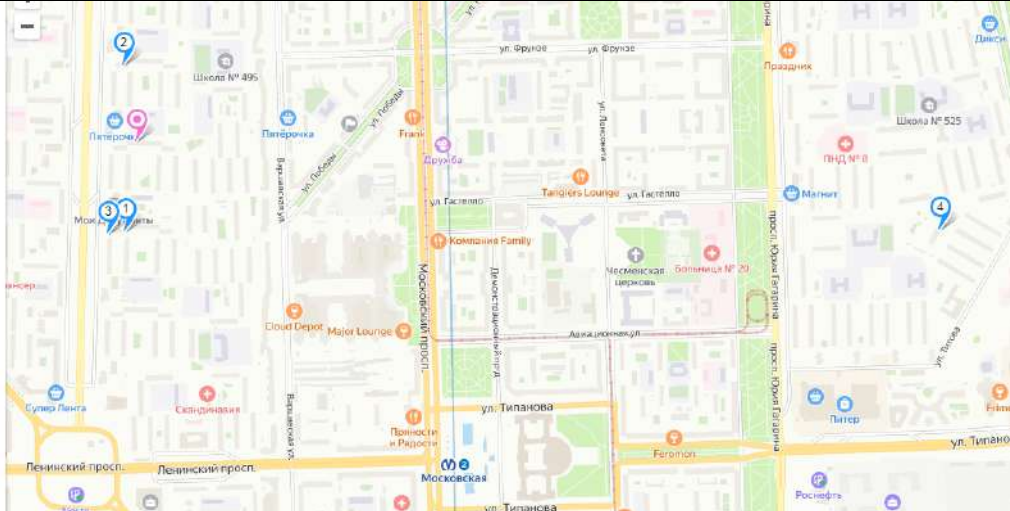
Показатель	Характеристика
	
<p><b>Рис. 2, Планировка квартиры согласно предоставленным Заказчиком документам</b></p>	

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

Показатель	Характеристика
Год постройки дома / сведения о кап. ремонте	1962/нет данных
Серия дома / индивидуал. проект	1-528
Материал стен	Кирпичные
Материал перекрытий	Железобетонные
Этажность	5
Лифт	Нет
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. «Московская» – 16 мин. пешком (сервис «маршрут» Яндекс-карты)
Объекты социальной инфраструктуры	В пределах пешей доступности имеются детские сады, школы, продуктовые магазины и объекты общественного питания и сферы услуг, медицинские учреждения, иные объекты коммерческого и социального назначения
Экологическая обстановка района	Относительно благоприятная

<p>Список объектов</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: pink;">●</span> Объект оценки</li> <li><span style="color: blue;">4</span> Аналог 4</li> <li><span style="color: green;">3</span> Аналог 3</li> <li><span style="color: orange;">2</span> Аналог 2</li> <li><span style="color: red;">1</span> Аналог 1</li> </ul>	
<p><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>	

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

Далее представлены имеющиеся фотоматериалы по объекту оценки:



*Фотографии дома, в котором находится объект оценки (источник:  
[https://spb.domclick.ru/building/moskovskij--municipalnyj-okrug-novoizmajlovskoe--novoizmajlovskij-prospekt--30k2?utm\\_referrer=https%3A%2F%2Fya.ru%2F](https://spb.domclick.ru/building/moskovskij--municipalnyj-okrug-novoizmajlovskoe--novoizmajlovskij-prospekt--30k2?utm_referrer=https%3A%2F%2Fya.ru%2F))*

## 1.2. Процесс определения стоимости квартиры 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 проведённого 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 квартиры и объектов-аналогов**

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Условия рынка, - дата объявления	02.07.2024	09.06.2024	30.06.2024	01.07.2024	03.06.2024
Тип объекта	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Адрес объекта	Санкт-Петербург, пр-кт. Новоизмайловский, д. 30, корп. 2, литера. А, кв. 70	Санкт-Петербург, р-н Московский, Новоизмайловское, Новоизмайловский просп., 36К1	Санкт-Петербург, р-н Московский, Новоизмайловское, Новоизмайловский просп., 24К1	Санкт-Петербург, р-н Московский, Новоизмайловское, Новоизмайловский просп., 36К1	Санкт-Петербург, р-н Московский, Гагаринское, просп. Космонавтов, 29К8
Источники информации	-	<a href="https://spb.cian.ru/sale/flat/301279967/">https://spb.cian.ru/sale/flat/301279967/</a>	<a href="https://spb.cian.ru/sale/flat/301646221/">https://spb.cian.ru/sale/flat/301646221/</a>	<a href="https://spb.cian.ru/sale/flat/303646823/">https://spb.cian.ru/sale/flat/303646823/</a>	<a href="https://spb.cian.ru/sale/flat/301648535/">https://spb.cian.ru/sale/flat/301648535/</a>
Контакты продавца	-	+7 905 221-74-53	+7 906 241-81-57	+7 968 189-28-51	+7 968 188-28-52
Цена предложения, руб.	-	6 750 000	7 400 000	6 200 000	5 700 000
Цена предложения, руб./кв. м	-	217 742	238 710	197 452	204 301
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 рядом с домом	средняя, пешая доступность станции метро, остановка общественного транспорта рядом с домом	средняя, пешая доступность станции метро, остановка общественного транспорта рядом с домом	средняя, пешая доступность станции метро, остановка общественного транспорта рядом с домом	средняя, пешая доступность станции метро, остановка общественного транспорта рядом с домом
Тип дома	кирпичный, 1962 г.п.	кирпичный, 1962 г.п.	кирпичный, 1962 г.п.	кирпичный, 1962 г.п.	кирпичный, 1968 г.п.
Этаж расположения / этажность дома	3/5	3/5	4/5	1/5	3/5
Количество комнат в квартире	1	1	1	1	1

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Состояние и уровень отделки, оснащения	удовлетворительное, требует косметического ремонта	удовлетворительное, требует косметического ремонта	хорошее, стандартный ремонт с мебелью и техникой	удовлетворительное, требует косметического ремонта	удовлетворительное, требует косметического ремонта
Площадь квартиры, кв. м	30,70	31,00	31,00	31,40	27,90
Площадь кухни, кв. м	5,60	6,00	5,50	5,30	6,00
Тип санузла	один, совмещенный	один, совмещенный	один, совмещенный	один, совмещенный	один, совмещенный
Наличие лоджии, балкона	есть, 1 шт.	есть, 1 шт.	есть, 1 шт.	нет	есть, 1 шт.
Наличие лифта	нет	нет	нет	нет	нет

### 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 продавец 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, поторгавшись, 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 5% (из справочного интервала 4%-9%).

#### 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 -7%, на «наличие мебели» поправка применяется к аналогу № 2 в размере -4%.

**Общая площадь.** Поправка применяется к аналогу № 4 в размере -1%. (коэффициент торможения принят на среднем уровне 0,062).

**Этаж расположения.** Поправка применяется к аналогу № 3 в размере 7%.

**Наличие лоджии/балкона.** Поправка применяется к аналогу № 3 в размере 2%.

Применение иных корректировок не требуется.

#### Весовые коэффициенты аналогов

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

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

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;

$an$  – абсолютная валовая коррекция аналога (сумма модулей корректировок);

$A$  – сумма разниц  $(1-an)$  – должна составлять 100%.

### 1.4. Расчёт рыночной стоимости в рамках Сравнительного подхода

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

Таблица 6, Расчет рыночной стоимости квартиры в рамках сравнительного подхода

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
<i>Корректировки, учитывающие условия сделки (последовательные корректировки по независимым элементам сравнения)</i>					
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	217 742	238 710	197 452	204 301
Условия рынка, - этап сделки	<b>Оформление сделки</b>	<b>Предложение</b>	<b>Предложение</b>	<b>Предложение</b>	<b>Предложение</b>
Корректировка, %	-	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%
Корректировка, руб./кв.м	-	-10 887	-11 936	-9 873	-10 215
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	206 855	226 774	187 579	194 086
<b>Скорректированная цена, руб./кв. м</b>	-	<b>206 855</b>	<b>226 774</b>	<b>187 579</b>	<b>194 086</b>
<i>Корректировки, учитывающие параметры объекта оценки (кумулятивные корректировки)</i>					
Состояние и уровень отделки, оснащения	удовлетворительное, требует косметического ремонта	удовлетворительное, требует косметического ремонта	хорошее, стандартный ремонт с мебелью и техникой	удовлетворительное, требует косметического ремонта	удовлетворительное, требует косметического ремонта
Корректировка, %		0,0%	-7,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб./кв.м		0,0	-15 874,2	0,0	0,0
Корректировка на наличие мебели, %	-	0,0%	-4,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на наличие мебели, руб./кв. м	-	0	-9 071	0	0
<b>Площадь квартиры</b>	<b>30,70</b>	<b>31,00</b>	<b>31,00</b>	<b>31,40</b>	<b>27,90</b>
Корректировка, %		0%	0%	0%	-1%

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Корректировка, руб./кв.м	-	0	0	0	-1 941
<b>Этаж расположения</b>	<b>3/5</b>	<b>3/5</b>	<b>4/5</b>	<b>1/5</b>	<b>3/5</b>
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	7,0%	0,0%
Корректировка, руб./кв.м	-	0	0	13 131	0
<b>Наличие лоджии, балкона</b>	<b>есть, 1 шт.</b>	<b>есть, 1 шт.</b>	<b>есть, 1 шт.</b>	<b>нет</b>	<b>есть, 1 шт.</b>
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	2,0%	0,0%
Корректировка, руб./кв.м	-	0	0	3 752	0
Суммарная корректировка, %		0,0%	-11,0%	9,0%	-1,0%
Суммарная корректировка, руб./кв. м	-	0	-24 945	16 883	-1 941
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	206 855	201 829	204 462	192 145
Абсолютная валовая коррекция	-	0,00%	11,00%	9,00%	1,00%
Величина, обратная абсолютной валовой коррекции	-	1,000	0,890	0,910	0,990
Вклад в стоимость оцениваемого объекта	-	0,264	0,235	0,240	0,261
Вклад в стоимость оцениваемого объекта, руб.	-	54 610	47 430	49 071	50 150
Рыночная стоимость (расчетное значение), руб./кв.м	201 261				
Рыночная стоимость (расчетное значение), руб.	6 178 713				
<b>Рыночная стоимость (округленное значение), руб.</b>	<b>1 000 000</b>				

## 1.4. Расчёт рыночной стоимости Объекта оценки - 1/4 доли в праве общей долевой собственности.

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

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

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

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

При продаже долей важно понимать, что является объектом продажи, то есть какой объект получит в результате сделки покупатель. Если дольщикам удастся договориться и продавать «единый объект» (то есть покупатель получит единую отдельную квартиру), то тогда можно говорить о линейной оценке доли (произведения общей стоимости всего объекта и рассматриваемой доли). Если же доля будет продаваться сама по себе (то есть это будет часть квартиры), то ее стоимость будет рассчитываться с дисконтом от полной стоимости единого объекта.<sup>4</sup>

Правильная математическая формула расчета:<sup>5</sup>

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

\* / – откуда исходит:

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

B – размер высчитываемой доли (например, ¼);

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

D – итоговая стоимость доли в квартире.

**Рис. 4. Формула расчета стоимости доли в праве**

В таблице ниже приведены результаты экспертного опроса о размерах скидки на долевой характер собственности для различных видов недвижимости.<sup>6</sup>

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

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

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

<sup>5</sup> <https://law-divorce.ru/kak-rasschitat-stoimost-doli-v-kvartire/>.

<sup>6</sup> Источник информации: <https://ocenschiki-i-eksperty.ru/files/open/165/4ec8c7cf533d409a0763df31766f157774f67b89a1cdaced19f95f2b17235a0e/%D0%9E%D0%91>.

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

Сегмент: Квартиры

Территория: Санкт-Петербург

**Активный и неактивный рынок**  
(Рыночные данные)

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

Дополнительная информация: Нет информации (или неизвестно) о возможности определение порядка пользования: Среднее значение: -24% Расширенный интервал [0%...39%].  
Имеется возможность выделения доли в натуре или определение порядка пользования: Среднее значение: -15% Расширенный интервал [0%...20%].  
Отсутствует возможность выделения доли в натуре или определение порядка пользования: Среднее значение: -47% Расширенный интервал [-25%...-77%].

Рис. 5, Скидка при продаже доли в праве<sup>7</sup>

Средние значения дисконтов для наиболее распространённых размеров долей очень близки, находятся в диапазоне 26–29,2%.<sup>8</sup>

Доля	Количество предложений	Средний дисконт	Диапазон
3/4	14	-28,3%	-11,5% -46,9%
2/3	35	-26,0%	-0,9% -61,3%
1/2	123	-26,7%	-0,8% -61,4%
1/3	33	-29,1%	-2,2% -64,1%
1/4	21	-29,2%	-6,4% -49,6%

Рис. 6, Скидка при продаже доли в праве в зависимости от размера доли

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

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

В рамках настоящего Отчета Объектом оценки является 1/4 доля в праве общей долевой собственности на 1-комнатную квартиру общей площадью 30,7 кв. м. Так как квартира 1-комнатная, то выделить в пользование одну из комнат в пользу собственника 1/4 доли в праве собственности невозможно.

По данным <https://pravo.ru/opinion/215936/> диапазон скидки для 1/4 доли в 1-комнатной квартире составляет 24,63-29,2%. По данным <https://архивоценщика.рф> если не имеется возможность выделения доли в натуре, то скидка составляет в среднем 47%. По данным <https://ocenschiki-i-eksperty.ru> диапазон скидки для доли «от 1/4 до 1/2» составляет 30-45%. В расчёт принимается среднее значение 34%  $(=(29,2+24,63+47+30+45)/5)$ .

В таблице ниже приведен расчет стоимости Объекта оценки.

<sup>7</sup> Источник информации: Сборник рыночных корректировок и данных, подлежащий использованию при определении стоимости объектов недвижимости. № 18. По состоянию на 01.07.2022 [интернет-ссылка: <https://архивоценщика.рф/app/correctionsSearch>].

<sup>8</sup> <https://pravo.ru/opinion/215936/>

Таблица 8, Расчет рыночной стоимости Объекта оценки

Наименование	Показатель	Комментарии
Размер оцениваемой доли в квартире	1/4	Дано
Общая площадь квартиры, кв. м	30,7	Дано
<b>Рыночная стоимость квартиры на 02 июля 2024 г., руб.</b>	6 178 713	Рассчитанная величина
<b>Расчетная стоимость доли без применения скидки на ликвидность, руб.</b>	1 544 678	= 6 178 713 * размер доли
Величина дисконта при продаже доли (скидка на ликвидность), %	34%	Обоснование приведено по тексту ранее
<b>Рыночная стоимость рассматриваемой доли, руб.</b>	<b>1 019 487</b>	= расчетная стоимость доли * (1-скидка на ликвидность)
<b>Рыночная стоимость рассматриваемой доли, руб., с учетом округления</b>	<b>1 000 000</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 13.06.2024 КУВИ-001/2024-158955774. В рамках настоящего отчета Оценщик исходит из условия, что в квартире на момент оценки отсутствует самовольная перепланировка/переоборудование.
- 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 удовлетворительное, требует косметического ремонта (на основании Задания на оценку, в ситуации, когда нет достоверных данных о техническом состоянии оцениваемой квартиры). 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 июне 2024 года <sup>9</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.

### Основные экономические показатели России

(по данным Росстата)

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

№		21/20	22/21	23/22	Янв-март 24/23
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт (2023 г - 172,15 трлн. руб.)	+5,6	-1,2	+3,6	+5,4
2.	Инвестиции в основной капитал (19,8% от ВВП)	+8,6	+6,7	+9,8	+14,5
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым)		-1,0	+5,4	+5,8

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№		23/22	Янв-апрель 24/23
		+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	+5,1	+6,3
5.	Промышленное производство	+3,5	+5,2
6.	Продукция сельского хозяйства - 1 465,1 млрд руб.	-0,3	+1,3
7.	Строительство (объем СМР) - 3 704,8 млрд. руб.	+8,7	+3,8
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий,:		
	- в том числе, жилых зданий и помещений - 36,6 млн. кв.м.	+7,5	+1,6
9.	Пассажиروоборот транспорта общего пользования - 150,7 млрд. пасс-км.	+12,8	+9,8
10.	Грузооборот транспорта - 1 866,0 млрд. т-км.	-0,6	0,0
11.	Оборот розничной торговли - 16 873,2 млрд. руб.	+6,4	+9,9
12.	Объем платных услуг населению – 5 407,1 млрд. руб.	+4,4	+6,2
13.	Оборот общественного питания – 1 011,7 млрд. руб.	+10,2	+4,8
14.	Инфляция, %		
	- промышленная	+4,0	+19,1
	- потребительская	+5,9	+7,7

(изменение в рублях)

		январь-декабрь 23/22г., %	1 кв. 24/23. %
15.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, руб.:		март - 87740 руб.
	- номинальная	+14,1	+19,5
	- реальная (учитывает инфляцию)	+7,8	+11,0

<sup>9</sup> Анализ подготовлен специалистами ресурса СтатРиелт

(изменение в рублях в текущих ценах)

		Янв 24/23г., %	Март 24/23г., %
16.	<b>Задолженность по кредитам физических лиц на 01.04.24</b>	<b>+23,4</b>	<b>+23,2</b>
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля ~ 54%)	<b>+30,1</b>	<b>+27,7</b>
	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам, %	<b>0,4%</b>	<b>0,4%</b>
17.	<b>Международные резервы (ЗВР), на 31.05.24г.: 599,0 млрд. долл. США</b>	<b>-1,7</b>	<b>+2,3</b>
18.	<b>Фонд национального благосостояния на 01.05.24г.: 12,751 трлн. руб. (7,1 % от ВВП) или 138,9 млрд. долл. США</b>	<b>-11,8</b>	<b>+2,2</b>
19.	<b>Государственный внешний долг, на 01.05.24г. 52,5 млрд. долл. США</b>	<b>0,0</b>	<b>-7,4</b>

	Другие показатели	2022	01.04.2024
20.	<b>Ключевая ставка ЦБР с 18.12.23г., %</b>	<b>+8,5</b>	<b>+16,0</b>
21.	<b>Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи на 11.06.2024</b>	<b>58,95</b>	<b>89,1</b>
22.	<b>Нефть Brent на 11.06.2024 (Urals ~ Brent *0,89)</b>	<b>85,99</b>	<b>82,23</b>

### Выводы и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему финансов 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 сельхозтехники, приборов и электроники, а также комплектующих узлов и запасных частей к ним. 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), а также геополитическая и экономическая блокада России со стороны США в течение последнего десятилетия оказали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что уже неоднократно вызывало нарушение хозяйственных связей, сдерживание промышленного производства, нестабильность внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции и снижение доходов, нестабильность спроса. Это потребовало изменение структуры экономики в пользу большего импортозамещения, переориентацию рынков и, как итог, привело к сдерживанию роста ВВП страны.

Тем не менее, весь 2023 год и первый квартал 2024 года макроэкономические показатели России улучшались. Отмечен рост (в сопоставимых ценах) инвестиций в основные фонды, рост индексов промышленного производства, обрабатывающих производств, объемов строительства, пассажирооборота, 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.

Однако, сохранились и отрицательные экономические тенденции. Снижение курса рубля в 2023 году, вызванное усилением давления Запада и изменением в связи с этим логистики российской внешней торговли, привело к росту цен импорта и потребительских цен. С целью сдерживания инфляции Банк России резко поднял ключевую ставку (до 16,0%), что значительно повысило стоимость кредитов для бизнеса и населения. Это привело к снижению физических объемов импорта, росту цен импортных товаров, комплектующих для производства и значительному росту промышленной инфляции (+19,4%). Это предполагает определенный рост потребительской инфляции и сдерживание роста ВВП. В результате выросла задолженность бизнеса и населения.

урса валют, является меньшим «злом», нежели дефицит товаров (который обязательно возник бы при фиксированном курсе рубля), способный нарушить социальную стабильность общества (что наблюдалось во второй половине 80-х годов в СССР). Кроме того, следует учитывать и положительные следствия для экономики:

- произошедшей девальвации: рост цен, доходности, объемов и зарплат отечественного производства, улучшение структуры экономики в пользу импортозамещающих отраслей, повышение доходной части бюджета от продажи подорожавшей валюты (а это - зарплаты бюджетников, перспективные инфраструктурные проекты государства, финансирование федеральных целевых программ, субсидирование социальных программ и льготников и т. д.)

- и предсказуемого уровня инфляции: предпринимательская и инновационная активность, активность инвестиций в основной капитал.

В поддержку экономической стабильности Правительство России реализует комплексные федеральные программы развития перспективных направлений экономики, множество инфраструктурных проектов, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных ключевых предприятий. Господдержка и субсидирование льготной ипотеки положительно отражается на объемах жилищного строительства, что поддерживает и развивает строительную и смежные со строительством отрасли, обновляет жилищный фонд. Это усиливает роль кредита, как инструмента повышения деловой активности населения и бизнеса, но ведет к росту цен недвижимости и к высокой кредитной нагрузке.

Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), сплоченное 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 бóльшая 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, развивать машиностроение, станкостроение, судостроение, авиастроение, обеспечить стабильность роста доходов бизнеса и населения, устойчивость и активность на всех рынках, включая рынок недвижимости.

#### **Тенденции на рынке недвижимости.**

За период январь – декабрь 2023 года в среднем по РФ отмечен рост цен недвижимости:

- новых квартир - на 14,4%,
- квартир вторичного рынка – на 13,4%,
- индивидуальных домов – на 14,3%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 9,2%.
- торговых помещений и зданий – на 8,1%,
- административных помещений и зданий – на 7,1%,
- складских помещений и зданий – на 11,3%,
- производственных помещений и зданий – на 7,0%.

По данным Росреестра, за январь-март 2024 года заключено 179 687 договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 10 % больше, чем за тот же период 2023 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 на фоне обесценивания рубля и общего роста цен практически на все товары.

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) больше ориентируется на новое жильё с привлечением государственных ипотечных программ.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, однако низкоактивен по причине пока ещё 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 сетевых 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, выделенных 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.

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

1. Большая территория страны, полная обеспеченность энергией, всеми необходимыми минералами и ресурсами дают несравнимую с другими странами возможность инвестирования и развития энергоёмких производств, промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, 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, к функциональным и эксплуатационным свойствам зданий, к инженерной инфраструктуре и благоустройству населенных пунктов. Коррекция и баланс цен способствуют здоровой конкуренции на рынке, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволило перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости. Востребованы 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, геополитические противоречия и конфликты показали 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, его девальвации и высокой вероятности дефолта США и, как следствие, 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 – доля в квартире, уже первично приобретённая от застройщика в собственность – т.е. при следующей продаже объект оценки будет позиционирован на вторичном рынке квартир Санкт-Петербурга. Исходя из этого, далее Оценщиком был проанализирован вторичный рынок квартир Санкт-Петербурга.

Законодательно отличия классов жилья в России пока не закреплены. Даже среди риелторов и профессионалов рынка нет договорённости об их чётких границах классификационных критериев. Единственный, до недавнего времени, документ объединяющий мнения риелторов, и более менее подробно описывающий разные типы жилья, — «Единая классификация многоквартирных жилых новостроек», составленная экспертами Российской гильдии риелторов и Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства. Она содержит критерии для 4 основных классов квартир<sup>10</sup>. Однако, риелторы, при первичных продажах фактически транслируют покупателю классификацию своего объекта самим же застройщиком, который имеет субъективное мнение, и использует классификацию как маркетинговый инструмент. Так как независимый подход к классификации необходим то продолжением проекта риелторов можно назвать более позднюю классификацию, в работе над которой официально уже приняли участие коллективы и риелторов и застройщиков, таких известных игроков рынка недвижимости как Knight Frank, Blackwood, Kalinka Realty, "Миэль", МИАН, Penny Lane Realty, "Дон-Строй", КРОСТ, НДВ, Capital Group, "Конти", "Ведис", "Гута-девелопмент", "Система-Галс", "Уникор", "Баркли", "Пересвет Групп". Системная классификация уровня квартир была произведена ими для самого престижного ежегодного российского конкурса на премию в сфере недвижимости Urban Awards<sup>11</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 рекомендованно 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>12</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.

<sup>10</sup> <http://realtymarket.ru/docs/pdf/ekmzhd.pdf>

<sup>11</sup> <https://www.urbanawards.ru/classification>

<sup>12</sup> [https://www.bsn.ru/articles/liveestate/3773\\_klassifikaciya\\_zhiloy\\_nedvizhimosti/](https://www.bsn.ru/articles/liveestate/3773_klassifikaciya_zhiloy_nedvizhimosti/)

Таблица 9, 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
<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 ближайшие пригороды с хорошей инфраструктурой. Популярны «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 жилого фонда советского периода, промышленных, складских зон, путей, пустырей. Локация, как правило, характеризуется плохой транспортной доступностью, недостаточно развитой сервисно-торговой и социальной инфраструктурой.	В окружении или в зоне прямой видимости: массовой застройки аналогичного класса, или производственных зон имеющих перспективы реновации территорий. Локация может характеризоваться недостаточной транспортной доступностью, нехваткой торговой и соц. инфраструктуры.	В окружении обжитой зоны, с хорошо развитой инфраструктурой (социальной и торговой). В непосредственном окружении могут отсутствовать знаковые, статусные объекты (известные памятники, сформировавшиеся кластеры фешенебельного жилья).	В окружении или в зоне прямой видимости объекта находятся: знаковые памятники, водоемы, зеленые зоны, центры размещения объектов государственного управления, сформировавшиеся зоны проживания политической и бизнес элиты.
<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).

Параметр	Классы жилья массового строительства		Классы жилья повышенной комфортности		
	Эконом-класс	Комфорт-класс	Бизнес-класс	Элитный класс	
<b>Внутренняя отделка квартир</b>	От застройщика - без отделки или эконом-класса. Во вторичном фонде – выполнены ремонтные работы минимального объёма из дешёвых современных материалов или освежающий интерьер косметический ремонт	От застройщика - без отделки (черновая отделка), или стандартная отделка полного объёма из качественных материалов среднего ценового уровня; вторичный фонд – ремонт до уровня комфорт-класса, иногда выше	От застройщика - без отделки (черновая отделка) или отделка объёма «комфорт» и дороже (декоративная штукатурка, искусственный камень и т.д.). Вторичный фонд – ремонт до уровня «элит».	От застройщика – с дизайн. отделкой эксклюзивными материалами, системами «умный дом» или без отделки (полная подготовка под чистовую отделку).	
<b>Отделка общественных зон</b>	Стандартная отделка в минимальном объёме без элементов дизайна, декора	Улучшенная отделка с элементами декора и доп. объектами оснащения - колясочные, душевые для собак	Высококачественная отделка с декоративными элементами, худож. штукатурка, дизайнерское освещение, облицовка искусств. камнем и т.д.)	Эксклюзивная отделка с предметами роскоши	
<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.

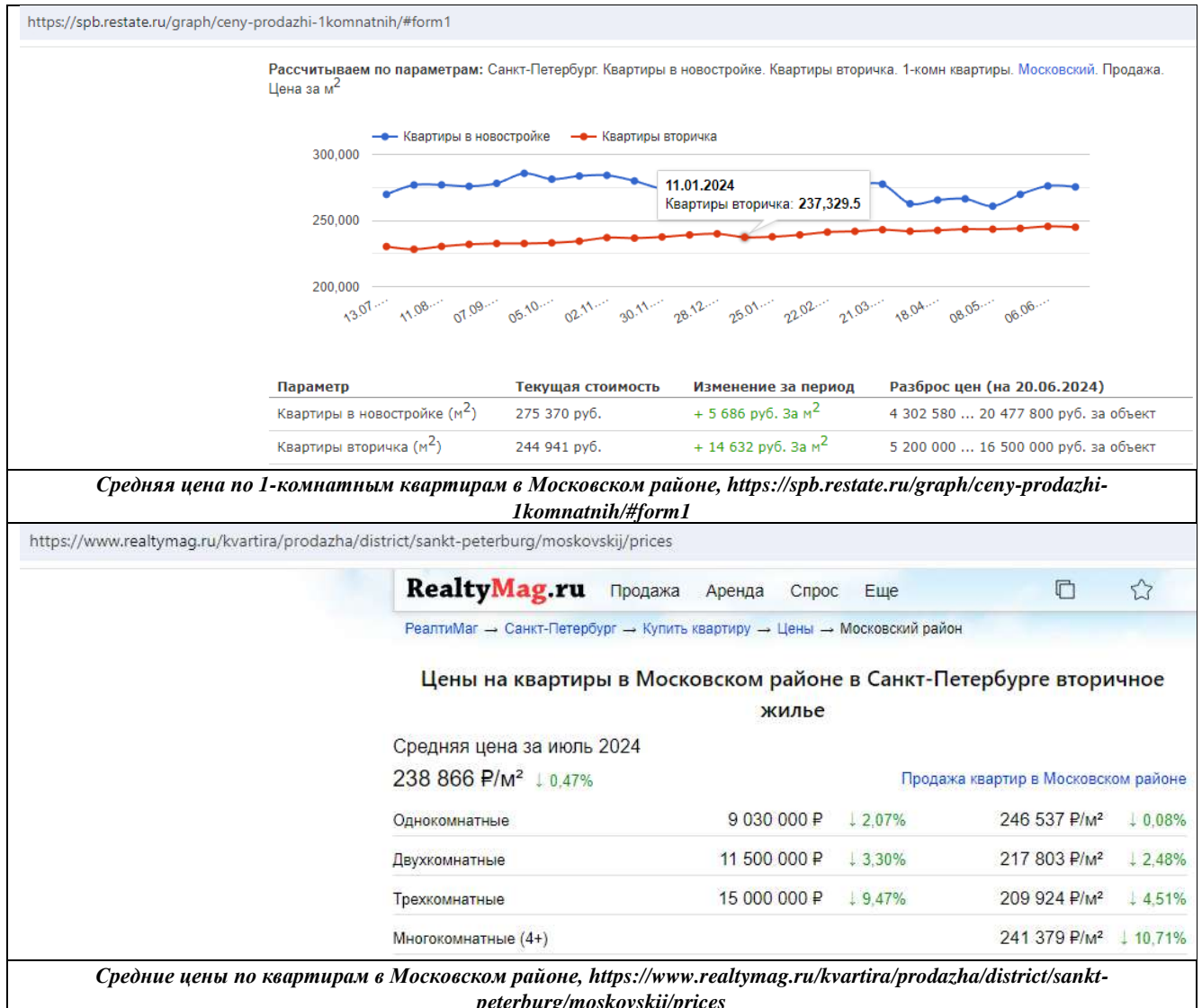
**Вывод:**

Объект оценки расположен в жилом кирпичном малоэтажном многоквартирном доме 1962 г. п. Здание оборудовано домофоном. Входная группа и холлы имеют уровень отделки эконом-класса. Территория жилого дома имеет замощение. Ближайшее окружение представлено жилым фондом, коммерческими и социальными объектами. Район расположения отдален от центра города, имеет среднюю транспортную доступность.

Таким образом, рассматриваемый объект недвижимости можно отнести к сегменту квартир эконом-класса советской застройки.

## 2.5. Анализ фактических данных о ценах предложений на вторичном рынке квартир и долей 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 оцениваемой квартиры.



**Светлая квартира после ремонта**

1-комн. квартира, 31,6 м², 1/5 этаж

Хорошие цены

Москва - 15 минут пешком  
Санкт-Петербург, р-н Московский, Новознаменское, н. Московская, Новознаменский проспект, 36К2

6 850 000 ₽

216 772 в/м²

Продается светлая, теплая однокомнатная квартира в Московском р-не СПб. В квартире сделан ремонт. В санузле теплые полы. Один взрослый собственник (более 3 лет владения). Без обременений и долгов по ЖКУ...



Собственник  
ID 93184701

Датум регистрации:

+7 911 710 42...

Написать



вчера



**1-комн. квартира, 31 м², 4/5 этаж**

Хорошие цены

Парк Победы - 15 минут пешком  
Санкт-Петербург, р-н Московский, Новознаменское, н. Парк Победы, Новознаменский проспект, 24К1

7 400 000 ₽

238 710 в/м²

Ид объекта: 1099953. Продается уютная однокомнатная квартира в Московском районе со свежим ремонтом! ПО КВАРТИРЕ: - Площадь: 31 кв.м. функциональная и удобная планировка. - Современный ремонт, выполненный из качественных материалов. - Уютная спальня с местом для гардероба. - Лоджия...



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
Владис Центральный

Сотрудник

+7 906 741 61...

Написать



неделю назад



**1-комн. квартира, 29 м², 3/5 этаж**

Хорошие цены

Москва - 20 минут пешком  
Санкт-Петербург, р-н Московский, Новознаменское, н. Московская, Новознаменский проспект, 57К2

5 650 000 ₽

194 626 в/м²

В продаже однокомнатная квартира в теплом кирпичном доме. Год постройки - 1966. Комната 17,1 м², кухня 3,1 м², освещенный санузел 2,5 м². Центральная горячая вода. Окна выходят во двор на западную сторону, очень много света! Квартира требует косметического ремонта, мебель и техника - по...



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
House Estate

Сотрудник

+7 906 189 59...

Написать



3 недели назад



**1-комн. квартира, 31 м², 3/5 этаж**

Хорошие цены

Парк Победы - 13 минут пешком  
Санкт-Петербург, р-н Московский, Новознаменское, н. Парк Победы, Новознаменский проспект, 24К1

7 400 000 ₽

238 710 в/м²

Продается уютная однокомнатная квартира в Московском районе, совершенно нового ремонта. Преимущество этого жилья в том, что оно полностью готово к заселению: с мебелью, кухонной техникой и всем необходимым для комфортного проживания. Район обеспечен всей необходимой инфраструктурой...



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
Этажи Санкт-Петербург

Сотрудник

+7 967 991 12...

Написать



3 часа назад



**1-комн. квартира, 28,55 м², 1/5 этаж**

Хорошие цены

Москва - 13 минут пешком  
Санкт-Петербург, р-н Московский, Новознаменское, н. Московская, Варшавская улица, 43К4

5 300 000 ₽

135 639 в/м²

Уютная одношка. Десять минут пешком до ст. м. Парк Победы. Ремонт сделан косметический, окна стеклопакет. Д/МО. Мебель и техника остается, документы готовы к сделке. стоимость в договоре полная. Ничего не пропущено. Торг.



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
Панорама

Сотрудник

+7 911 832 65...

Написать



вчера



**1-комн. квартира, 31 м², 3/5 этаж**

Хорошие цены

Москва - 15 минут пешком  
Санкт-Петербург, р-н Московский, Новознаменское, н. Московская, Новознаменский проспект, 36К1

6 750 000 ₽

217 742 в/м²

Агентом СТРОГО не звонить, договором не будет, ключи не даю, комиссию на плечи ЗАПРЕЩАЮ! РАЗМЕЩАТЬ, ДУБЛИРОВАТЬ КОПИРОВАТЬ мое объявление на сайтах и порталах, ни в каких база агентов размещаться не буду, согласие НЕ ДАЮ. Продаю за ненадобностью однокомнатную квартиру в...



Собственник  
ID 115030611

+7 905 221 74...

Написать



3 недели назад



**1-комн. квартира, 42,3 м², 3/5 этаж**

Хорошие цены

Москва - 13 минут пешком  
Санкт-Петербург, р-н Московский, Новознаменское, н. Московская, Новознаменский проспект, 42К2

8 500 000 ₽

200 946 в/м²

В прямой продаже полностью укомплектованная квартира с дизайнерским ремонтом, в кирпичном доме, в одном из самых тихих кварталов Московского района, в 15 минутах пешком от метро Московская. Общая площадь 42,3 м, жилая 16 м (включает огромную гардеробную систему!), кухня гостиная 15 м...



РЕАЛТОР  
Татьяна Христина

Сотрудник

+7 911 027 86...

Написать



два дня назад



**1-комн. квартира, 31 м², 3/5 этаж**

Хорошие цены

Электросила - 16 минут пешком  
Санкт-Петербург, р-н Московский, Новознаменское, н. Электросила, Благородная улица, 15

5 500 000 ₽

177 419 в/м²

Продается 1к квартира в Московском районе по выгодной цене. В пешей доступности метро, парк, садик и школа. Выст-ый выходы К д и Зос. Тихий двор и соседи. Дом 3-ти этажный(3 этаж) Окна выходят на зеленый двор. Есть место для парковки. Заменены трубы. Планируется открытие станции метро Броневая в 3 минутах ходьбы. Квартира без обременений.Сам собственник, подослал под ипотеку.Звоните!



РЕАЛТОР  
ID 72410647

+7 961 226 93...

Написать


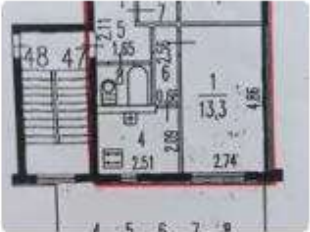





3 недели назад

	<p><b>1-комн. квартира, 30,9 м², 4/5 этаж</b></p> <p><a href="#">Хорошая цена</a> <a href="#">Только на Циан</a> <a href="#">Продаётся в Росреестре</a></p> <p>Парк Победы - 13 минут пешком Санкт-Петербург, р-н Московский, Новокнязьковский, н. Парк Победы, Новокнязьковский проспект, 24К2</p> <p><b>6 600 000 ₽</b> 213 592 ₽/м²</p> <p>Прямая продажа от взрослых собственников, полная стоимость в договоре, никто не прописан, готовы оперативно выйти на сделку. Кирпичный дом расположен в очень зелёном тихом дворе, рядом парки сквера, сада, прекрасное место для жизни. В пешей доступности метро Парк Победы и Московская...</p>	<p></p> <p>ID 59054686</p> <p><a href="#">+7 961 969-24...</a></p> <p><a href="#">Написать</a></p>
	<p><b>1-комн. квартира, 28,5 м², 4/5 этаж</b></p> <p><a href="#">Только на Циан</a></p> <p>Московская - 30 минут пешком Санкт-Петербург, р-н Московский, Новокнязьковский, н. Московская, Новокнязьковский проспект, 37К2</p> <p><b>6 200 000 ₽</b> 217 544 ₽/м²</p> <p>Контактная, однокомнатная квартира. Дом внутри жилого квартала, удалена от проезжей части. Поклад в хорошем состоянии. Станкопакеты, качественная плитка на полу. Две уютных и очень солнечных ванн, туалет и балкон с перспективой. Прямая продажа. Один собственник. Быстрый выход на сделку. Агент...</p>	<p></p> <p>Риэлтор ID 103043815</p> <p><a href="#">+7 969 203-75...</a></p> <p><a href="#">Написать</a></p>
	<p><b>1-комн. квартира, 31,6 м², 1/5 этаж</b></p> <p><a href="#">Хорошая цена</a></p> <p>Московская - 10 минут пешком Санкт-Петербург, р-н Московский, Новокнязьковский, н. Московская, Новокнязьковский проспект, 36К2</p> <p><b>6 850 000 ₽</b> 216 773 ₽/м²</p> <p>Код объекта: 1120407. Продаётся светлая, теплая однокомнатная квартира в Московском районе Санкт-Петербурга. В квартире сделан ремонт. В санузле теплые полы. Один взрослый собственник/Более 5 лет владения. Без обременений и долгов по ЖКУ. Куплена без привлечения средств материнского капитала. Прямая...</p>	<p></p> <p>АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ <b>Владис Аврора</b></p> <p><a href="#">Документы проверены</a></p> <p><a href="#">+7 909 202-88...</a></p> <p><a href="#">Написать</a></p>
	<p><b>1-комн. квартира, 31,1 м², 5/5 этаж</b></p> <p><a href="#">Хорошая цена</a></p> <p>Электросила - 10 минут пешком Санкт-Петербург, р-н Московский, Новокнязьковский, н. Электросила, Благодатная улица, 27</p> <p><b>6 750 000 ₽</b> 217 042 ₽/м²</p> <p>ID: 1908941 Светлая, теплая квартира, станкопакеты. От метро Электросила 10 минут пешком. Прямая продажа. Документы готовы.</p>	<p></p> <p>АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ <b>Алекс</b></p> <p><a href="#">Документы проверены</a></p> <p><a href="#">+7 981 902-15...</a></p> <p><a href="#">Написать</a></p>
	<p><b>1-комн. квартира, 31,6 м², 1/5 этаж</b></p> <p><a href="#">Хорошая цена</a></p> <p>Московская - 10 минут пешком Санкт-Петербург, р-н Московский, Новокнязьковский, н. Московская, Новокнязьковский проспект, 36К2</p> <p><b>7 000 000 ₽</b> 221 519 ₽/м²</p> <p>Продается уютная квартира в Московском районе. Покупатели помогли в одобрении ипотеки со стороны 11.5% на вторичное жилье. Квартира находится в теплом кирпичном доме. Во всей квартире сделан хороший ремонт, в комнате и на кухне установлены станкопакеты и новые радиаторы отопления. В санузел...</p>	<p></p> <p>АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ <b>Этажи Санкт-Петербург</b></p> <p><a href="#">Документы проверены</a></p> <p><a href="#">+7 905 209-04...</a></p> <p><a href="#">Написать</a></p>
	<p><b>1-комн. квартира, 30,4 м², 2/5 этаж</b></p> <p><a href="#">Продаётся в Росреестре</a></p> <p>Московская - 15 минут пешком Санкт-Петербург, р-н Московский, Новокнязьковский, н. Московская, Новокнязьковский проспект, 42К2</p> <p><b>7 590 000 ₽</b> 249 671 ₽/м²</p> <p>Продается уютная однокомнатная квартира в элитном Московском районе. Удобная транспортная доступность до м. Парк Победы и н. Московская пешком 15 минут. Дом в зеленом дворе, с большим двором и цветущими кустами сирени. Развитая инфраструктура, рядом магазины Петровича, кофейни, благоустроенный...</p>	<p></p> <p>Собственник ID 89046749</p> <p><a href="#">+7 967 991-18...</a></p> <p><a href="#">Написать</a></p>
	<p><b>1-комн. квартира, 31 м², 4/5 этаж</b></p> <p><a href="#">Хорошая цена</a></p> <p>Парк Победы - 15 минут пешком Санкт-Петербург, р-н Московский, Новокнязьковский, н. Парк Победы, Новокнязьковский проспект, 24К1</p> <p><b>7 200 000 ₽</b> 232 258 ₽/м²</p> <p>Продается уютная однокомнатная квартира в Московском районе со свежим ремонтом. Вязьм и жиды. В квартире остается: полностью кухня включая холодильник, стиральная машина, вся мебель кроме детской кроватки и пеленального столика. 15 минут до метро Парк Победы или Московская 3 минут до парка...</p>	<p></p> <p>АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ <b>Алькор</b></p> <p><a href="#">Документы проверены</a></p> <p><a href="#">+7 967 991-12...</a></p> <p><a href="#">Написать</a></p>
	<p><b>1-комн. квартира, 31,5 м², 5/5 этаж</b></p> <p><a href="#">Хорошая цена</a></p> <p>Электросила - 12 минут пешком Санкт-Петербург, р-н Московский, Новокнязьковский, н. Электросила, Благодатная улица, 21</p> <p><b>7 550 000 ₽</b> 239 683 ₽/м²</p> <p>1698730 Предлагается к продаже в Московском районе Санкт-Петербурга, однокомнатная квартира в кирпичном доме. Кирпичный дом на вторичке, построенный в 1960 году, всегда будет выглядеть ухоженно и привлекательно. Квартира после дизайнерского ремонта, полностью готова к проживанию, не требует...</p>	<p></p> <p>АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ <b>АЛЕКСАНДР-НЕДВИЖИМОСТИ</b></p> <p><a href="#">Документы проверены</a></p> <p><a href="#">+7 911 001-79...</a></p> <p><a href="#">Написать</a></p>

**Фактические цены предложений в объявлениях о продаже 1-комнатных квартир в районе расположения объекта оценки, опубликованные на ресурсе Циан (ссылка: <https://spb.cian.ru>)**

По данным <https://spb.cian.ru> диапазон цены предложения на 1-комнатные квартиры в районе расположения объекта оценки в 5-ти этажных кирпичных домах составляет 177 419 – 249 671 руб./кв. м, без учета иных факторов ценообразования.

<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kvartiry/prodam-ASgBAGlCAUSSA8YQ?context=H4sIAAAAAAAAA_0q0Mr5QLraysFKK8rPDUhMT1WyLrYt1JKTixzMPV7KuBQQAAP_dhSE3CMAAAA&amp;district=772&amp;f=ASgBAGl...">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kvartiry/prodam-ASgBAGlCAUSSA8YQ?context=H4sIAAAAAAAAA_0q0Mr5QLraysFKK8rPDUhMT1WyLrYt1JKTixzMPV7KuBQQAAP_dhSE3CMAAAA&amp;district=772&amp;f=ASgBAGl...</a>		
	<p><b>Доля в 2-к. квартире, 42,5 м², 1/5 эт.</b></p> <p><b>2 800 000 Р</b> 65 882 Р за м²</p> <p>Проверена в Росреестре</p> <p>Новоизмайловский пр-т, 20к1            ● Парк Победы ⚡ 11-15 мин.            Вашему вниманию предлагается доля 1/2 в двухкомнатной квартире в замечательном Московском районе. Дом хороший, теплый, ухоженный. Все подробности по телефону.            1 неделю назад</p>	<p>Игорь</p> <p>1 завершенное объявление            На Авито с мая 2021</p>
	<p><b>Доля в 3-к. квартире, 41,3 м², 4/5 эт.</b></p> <p><b>3 900 000 Р</b> 94 431 Р за м²</p> <p>Проверена в Росреестре</p> <p>Краснопутиловская ул., 103            ● Московская ⚡ 11-15 мин.            Прямая продажа! Продам 2 комнаты в трёх комнатной квартире (бм. Кв. И14м, Кв). Продается 2/3 доли, в квартире два взрослых собственника. Второй собственник не проживает уже более 10 лет. Квартира расположена на 4 этаже в пятиэтажном доме. Все комнат...            1 день назад</p>	<p>Михаил Поталков</p> <p>2 завершенных объявления            Документы проверены</p>
	<p><b>Доля в 4-к. квартире, 49,1 м², 2/5 эт.</b></p> <p><b>1 200 000 Р</b> 24 440 Р за м²</p> <p>Проверена в Росреестре</p> <p>ул. Костюшко, 58            ● Московская ⚡ 11-15 мин.            Продам 1/4 доли 4-х комнатной квартиры. Уведомление отправлено.            5 дней назад</p>	<p>Марина</p> <p>1 завершенное объявление            На Авито с сентября 2022</p>
	<p><b>Доля в 3-к. квартире, 56,5 м², 2/5 эт.</b></p> <p><b>2 999 999 Р</b> 53 097 Р за м²</p> <p>Проверена в Росреестре</p> <p>Штурманская ул., 34            ● Звёздная ⚡ от 31 мин.            1-89047 Московский район. Продается 1/2 доля в трехкомнатной квартире в кирпичном доме 1963 года постройки по адресу: Санкт-Петербург, ул. Штурманская, д. 34. Квартира расположена на втором этаже пятиэтажного жилого дома. Лифта нет. Площадь квартиры...            3 июня 17:39</p>	<p>«Итака»</p> <p>47517 завершенных объявлений            Реквизиты проверены</p>
	<p><b>Доля в 6-к. квартире, 126 м², 3/5 эт.</b></p> <p><b>850 000 Р</b> 6 746 Р за м²</p> <p>Санкт-Петербург            Продаю 1/4 долю от комнаты. Лицевой счёт разделён. Возможен небольшой торг.            3 недели назад</p>	<p>Любовь</p> <p>Нет завершенных объявлений            На Авито с мая 2017</p>
<p><b>Фактические цены предложений в объявлениях о продаже долей в праве собственности на квартиры в Московском районе, опубликованные на ресурсе Циан (ссылка: <a href="https://spb.cian.ru/">https://spb.cian.ru/</a>)</b></p>		

По данным сервиса Циан цены предложений на доли в праве собственности на квартиры в Московском районе в 5-ти этажных домах составляют 850 000 – 3 900 000 руб., без учета иных ценообразующих факторов и размеров долей.



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

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

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

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

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

**Этап сделки (скидка на торг)**. Данную поправку в обиходе обычно называют «скидкой на торг». Эта корректировка исследуется и фиксируется в обзорах многими статистическими изданиями, и по массивным агрегациям 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:

statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/330-korre...

Компании на рынке    Отзывы и предложения

### Скидки на торг, уторгование при продаже квартир на 01.04.2024

Категория: [Корректировки квартир \(опубликовано 08.04.2024 г.\)](#)

- коэффициенты перехода от цены рекламного предложения квартиры к рыночной цене. Коэффициенты скидки на торг при продаже новых квартир и вторичного рынка - соотношение цен сделок (рыночных цен) к ценам опубликованных рекламных предложений квартир.

По сложившейся рыночной практике продавцы и покупатели окончательно договариваются и совершают сделку купли-продажи по цене, несколько меньшей, чем цена, указанная в рекламном объявлении. Если цена рекламного предложения близка к рыночной стоимости или даже ниже рыночной, то такие квартиры продаются с нормальным сроком реализации и в первую очередь. Если же продавец значительно завысит цену рекламного предложения, то его квартира "зависает" без звонков со стороны потенциальных покупателей до того времени, когда цена будет снижена до реального уровня с учетом небольшой скидки на торг. Поэтому в экспозиции рекламных объявлений сайтов порядка 30% предложений излишне завышенные (такие квартиры никогда не продадутся по завышенной цене).

На основании on-line-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей портала [Statrielt](#), проведенного за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>1</sup>	По регионам <sup>2</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры <b>вторичного</b> рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,91	0,96	<b>0,94</b>	<b>0,95</b>	<b>0,95</b>	<b>0,94</b>
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,90	0,95	<b>0,93</b>	<b>0,94</b>	<b>0,94</b>	<b>0,93</b>
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,87	0,95	<b>0,92</b>	<b>0,93</b>	<b>0,92</b>	<b>0,91</b>
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,86	0,94	<b>0,91</b>	<b>0,92</b>	<b>0,91</b>	<b>0,90</b>
5	Квартиры <b>первичного</b> рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,92	0,97	<b>0,95</b>	<b>0,96</b>	<b>0,95</b>	<b>0,95</b>
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,89	0,97	<b>0,94</b>	<b>0,95</b>	<b>0,94</b>	<b>0,94</b>
7	Парковочное место, машино-место	0,88	0,96	<b>0,93</b>	<b>0,94</b>	<b>0,93</b>	<b>0,93</b>

Примечание:

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

- нижняя граница - объекты, более удаленные от административного центра, для "первички" - на первых этапах строительства, для "вторички" - изношенные,

- верхняя граница - объекты, приближенные к административному центру, для "первички" - готовые, для "вторички" - в хорошем техническом состоянии.

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

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (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,**  
(<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/330-korrektirovki-kvartir-opublikovano-08-04-2024-g/3417-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-04-2024>)

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 влияющим 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 жильё

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение	0,13
2	Количество комнат	0,07
3	Общая площадь (фактор масштаба)	0,06
4	Материал стен	0,05
5	Уровень отделки квартиры	0,05
6	Развитость инфраструктуры	0,04
7	Близость от остановок общественного транспорта/метро	0,04
8	Состояние отделки	0,04
9	Этаж	0,04
10	Техническое состояние дома (степень физического износа)	0,04
11	Тип (планировка) квартиры	0,04
12	Передаваемые права	0,03
13	Транспортная доступность	0,03
14	Площадь кухни	0,03
15	Наличие балкона/лоджии	0,03
16	Стадия строительства (для новостроек)	0,03
17	Состояние подъезда, мест общего пользования	0,02
18	Тип парковки (достаточность парковочных мест)	0,02
19	Высота потолка	0,02
20	Санузел (раздельный/совмещенный)	0,02
21	Видовые характеристики квартиры	0,02
22	Репутация застройщика (для новостроек)	0,02
23	Количество санузлов	0,02
24	Типичный срок экспозиции	0,02
25	Дополнительные улучшения квартиры	0,02
26	Наличие огороженной придомовой территории (с ограниченным доступом)	0,02
27	Архитектурный облик дома	0,02
28	Благоустройство общественных зон. Наличие мест общего пользования	0,02
29	Качество управления, сервисы для жильцов	0,02

**Экспертные оценки значимости ценообразующих факторов**  
(источник - Справочник оценщика недвижимости – 2023, «Жилая недвижимость, квартиры, корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости», под ред. Лейфера Л.А.)

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

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

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

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

**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.

**Наличие балкона/лоджии.** Лоджия или балкон в квартире – положительный фактор, - это и дополнительная полезная площадь квартиры, которую можно использовать как складскую, и место отдыха, и дополнительная зона теплоизоляции, если эта площадь остеклена. По фактору «наличие балкона/лоджии» поправка применяется также и в случае их различного количества.

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

### **Особенности рынка долей**

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

Нотариальная форма сделки обязательна в следующих случаях:

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

Когда сделки с долями не подлежат нотариальному удостоверению:

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

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

Какие документы подтверждают исполнение преимущественного права покупки:

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

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

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

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

При продаже доли с нарушением преимущественного права покупки любой другой участник долевой собственности имеет право в течение трех месяцев требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя.<sup>13</sup>

### **Факторы, влияющие на оценку доли в квартире**

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

К примеру, если трехкомнатное жилье в определенном городе в среднем по рынку стоит 3 000 000 рублей и у квартиры три собственника в равных по площади долях, то стоимость одной доли рассчитать можно так: 3 000 000 разделить на 3 (количество долей в квартире). Но полученная цена (1 000 000 рублей) не будет

<sup>13</sup> <https://blog.domclick.ru/post/sdelki-s-dolyami-otvety-na-populyarnye-voprosy>

верной без учета понижающего коэффициент 0,5 или 0,7 (500 000-700 000 рублей за долю). А размер продаваемой доли далеко не всегда соответствует площади одной комнаты, что усложняет подсчеты.

#### ***Порядок пользования общей жилой площадью***

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

#### ***Беспрепятственный доступ в квартиру***

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

#### ***Площадь доли***

Не всегда у собственников квартиры равное долевое участие. Если ваша доля больше по площади, чем остальные — это преимущество для покупателя и цена доли подрастает. Когда у вас во владении доля квартиры меньше, чем у других — это уменьшает ее рыночную стоимость. Но здесь возможны исключения. Если у вас в собственности очень большая доля (например 5% площади), то вы захотите продать ее почти по цене всей квартиры. Но вы должны понимать, что оставшаяся доля будет восприниматься покупателем, как досадное неудобство, ведь жилье все равно придется делить с другим человеком. В таком случае ему выгоднее поискать отдельное жилье по той же цене или с небольшой переплатой.

#### ***Отдельный вход в комнату***

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

#### ***Количество собственников и прописанных людей***

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

#### ***Несовершеннолетние собственники***

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

#### ***Элитность жилья***

Долю квартиры в дорогостоящем жилом комплексе возможно продать только при сильном падении в цене, так как для покупателя всегда есть более удобная альтернатива — купить отдельное, менее элитное жилье, за ту же цену (или даже дешевле).<sup>14</sup>

<sup>14</sup> <https://rtiger.com/ru/journal/kak-rasschitat-stoimost-doli-v-kvartire/>

## 2.7. Основные выводы относительно рынка квартир и долей

- 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 4% - 9%, среднее значение составляет 5% (для региональной группы А).
- Объём фактических предложений в сегменте квартир, аналогичных объекту оценки, позволяет ориентироваться по следующим интервалам цен предложений:

**Таблица 10, Интервалы цен на 1-комнатные квартиры и доли в квартирах 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	244 941	246 537
В непосредственной локации объекта оценки, цены предложений	177 419	249 671
Цены предложений по продаже долей в муниципальном районе	850 000	3 900 000

- Основными ценообразующими факторами на рынке долей являются: местоположение, состояние и уровень отделки, размер доли, этаж расположения, и прочие, менее значимые факторы.

## 2.8. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Оцениваемый Объект представляет собой долю в жилом помещении, расположенное на этаже № 3 многоквартирного жилого дома.<sup>15</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.

Квартира находится на этаже № 3 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, - доли в квартире.**

<sup>15</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/301279967/>

<https://spb.cian.ru/sale/flat/301279967/>

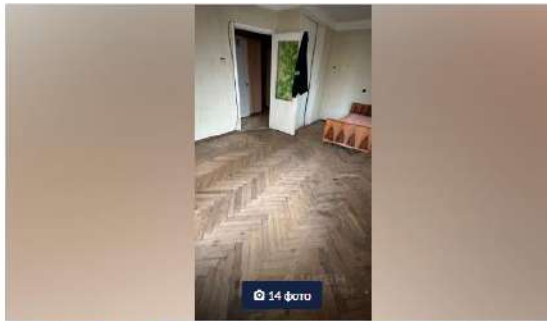
Объявлено: 9 мес, 21:44 • 455 просмотров, 0 за сегодня

Корова цена • Только за ЦИАН

## Продается 1-комн. квартира, 31 м<sup>2</sup>

Санкт-Петербург, р-н Московский, Новосильская/Новосильской просп., 36К1. На карте  
 00 Московская • 15 мин. 00 Парк Победы • 20 мин. 00 Ланский проспект • 5 мин.

Сравнить • Фото • Видео • 3D • Поделиться • Пожаловаться



Общая площадь: 31 м<sup>2</sup> | Жилая площадь: 18 м<sup>2</sup> | Площадь кухни: 6 м<sup>2</sup>  
 Этаж: 3 из 5 | Год постройки: 1962

Агентам СТРОГО не звонить, договор не будет, ключи не даю, коммисий не плачу!

ЗАПРЕЩАЮ РАЗМЕЩАТЬ ДУБЛИРОВАТЬ КОПИРОВАТЬ мое объявление агентам и посредникам, ни в каких база агентств размещаться не буду, согласия НЕ ДАЮ.

Продю за ненадобностью однокомнатную квартиру в шикарном Московском районе, зеленый район, развитая инфраструктура, район в котором не будет мурaveйников и 5000 соседей в подвале, 4 квартиры на этаже, школы, садики и магазины в шаговой доступности, МФЦ рядом, КИРПИЧНЫЙ ДОМ, толстые стены.

Квартира под косметический ремонт, СОБСТВЕННИК, ОФОРМЛЕНА НА МЕНЯ, никто не прописан, справки Ф9 и Ф12 на руках, никто не прописан.

ПОЛНАЯ СУММА В ДОГОВОРЕ, продаю за наличные деньги, без ипотек, встречек и материнских капиталов. Долгов и обременений нет, кристальная чистота!

6 750 000 ₽

Следить за изменениями цены

Предложите свою цену

Например, 6 547 500

Ипотека

Цена за метр: 217 742 руб/м<sup>2</sup>

Условия сделки: свободная продажа

+7 905 221-74-53

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Составление ID 115838611  
 Подтвержден паспорт

Дом «Регенбоген» на 7-й линии В.О.  
 Квартиры бизнес-класса от 10,8 млн. ₽.  
 Ресепшен, паркинг, зеленый двор



ЦИАН. ИПОТЕКА

Сдин запрос в 8 секунд

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 16%

<https://spb.cian.ru/sale/flat/301279967/>

Фотографии (14) Описание Расположение Ипотека Контактное лицо Показать объявления

1-комн. квартира, 31 м<sup>2</sup>

### О квартире

Тип жилья	Вторичка	Год постройки	1962
Общая площадь	31	Строительная серия	1-528
Жилая площадь	18	Тип дома	Кирпичный
Площадь кухни	6	Тип перекрытий	Железобетонные
Высота потолков	2,6 м	Парковка	Наземная
Санузел	1 совмещенный	Подъезды	2
Балкон/лоджия	1 балкон	Отопление	Центральное
Вид из окон	Во двор	Аварийность	Нет
Ремонт	Без ремонта	Газоснабжение	Центральное

### О доме

Подписаться на дом

6 750 000 ₽

Следить за изменениями цены

Предложите свою цену

Например, 6 547 500

Ипотека

Цена за метр: 217 742 руб/м<sup>2</sup>

Условия сделки: свободная продажа

+7 905 221-74-53

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать



Обновлено: 30 мая, 12:53 • 111 просмотров, 0 за сегодня

Стандарт

Хорошая цена

Продается 1-комн. квартира, 31 м<sup>2</sup>

Санкт-Петербург, р-н Московский, Новознаменское, Новознаменский просп., 24К1. На карте  
 Парк Победы 15 мин. • Московская 20 мин. • Ленинский проспект 5 мин.

Сравнить • Поделиться • Добавить в избранное • Показать фото



Общая площадь: 31 м<sup>2</sup> • Жилая площадь: 17,5 м<sup>2</sup> • Площадь кухни: 5,5 м<sup>2</sup>  
 Этаж: 4 из 5 • Год постройки: 1962

Код объекта: 1099953.  
 Продается уютная однокомнатная квартира в Московском районе со свежим ремонтом!

## ПО КВАРТИРЕ:

- Площадь 31 кв.м, функциональная и удобная планировка.
- Современный ремонт, выполненный из качественных материалов.
- Уютная спальня с местом для гардероба.
- Лоджия, откуда открывается прекрасный вид в тихий двор.
- В квартире остается: полностью кухня включая холодильник, стиральная машина, вся мебель (кроме детской кроватки и плетенного столика).

## ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ:

- Рядом с домом остановки общественного транспорта, удобная транспортная развязка.
- 15 минут пешком до метро Парк Победы или Московская.
- Легкий доступ к центру города и другим районам.

Фотографии (16) Описание Расположение Ипотека Похожие объявления

1-комн. квартира, 31 м<sup>2</sup>

## ИНФРАСТРУКТУРА:

- Развитая инфраструктура района с магазинами, кафе, аптеками и детскими садами.
- В пешей доступности МОЦ, продуктовые магазины (Петерочка, Дикси, Верный, Семизагоф).
- Парковая зона и спортивные площадки в шаговой доступности.
- Безопасный и спокойный район для комфортного проживания.
- 5 минут до парка Аметьево.

Не упустите возможность стать собственником этой уютной квартиры в одном из лучших районов Санкт-Петербурга! Звоните прямо сейчас и мы с удовольствием организуем просмотр объекта для вас.  
 Свернуть

## Напишите автору

Связаться со мной Хочу посмотреть Еще варианты

или узнать подробности по телефону

Показать контакты



## О квартире

## О доме

Подписаться на дом

Тип жилья	Вторичка	Год постройки	1962
Общая площадь	31	Строительная серия	1 520
Жилая площадь	17,5	Количество лифтов	1 пассажирский
Площадь кухни	5,5	Тип дома	Кирпичный
Высота потолков	2,4 м	Тип перекрытий	Железобетонные
Санузлов	1 совмещенный	Подъезды	2
Балкон/лоджия	1 лоджия	Отопление	Центральное
Вид из окон	На улицу	Аварийность	Нет
Ремонт	Евроремонт	Техобслуживание	Центральное

**7 400 000 Р**

Следите за изменением цены:  
 Предложите свою цену:  
 Например, 7 175 000

**Ипотека**

Цена за метр ..... 238 710 Р/м<sup>2</sup>  
 Условия сделки ..... свободная продажа  
 Ипотека ..... возможна

**+7 906 241-81-57**

Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

**АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ**  
**Владис Центральный**

На Циан: 3 года • Объектов в работе: 553

РЕБРОТ  
**Дмитрий Коваленко**  
 Связаться

**ЦИАН.ИПОТЕКА**  
 Одни запросы в 8 банках  
 10 минут на предварительное решение по ипотеке  
 Ставки от 16%

Объект-аналог № 3 <https://spb.cian.ru/sale/flat/303646823/>

<https://spb.cian.ru/sale/flat/303646823/>

Аренда Продажа Новостройки Строительство Коммерческая Ипотека Мой дом Сервисы **ГИС**

Недвижимость в Санкт-Петербурге > Продажа > Продажа 1-комнатных квартир в Санкт-Петербурге > Московский > Новониколаевское > метро Московская > Новониколаевский проспект  
Обновлено: вчера, 17:40 > 76 просмотров, 6 за сегодня

Карточка agent

### Продается 1-комн. квартира, 31,4 м<sup>2</sup>

Санкт-Петербург, р-н Московский, Новониколаевское, Новониколаевский просп., 26К1. На карте  
 Московская 15 мин., Парк Победы 20 мин., Ленинский проспект 5 мин.

Сравнить, Поделиться, Добавить в избранное, Пожаловаться



Общая площадь: 31,4 м<sup>2</sup> | Жилая площадь: 17,7 м<sup>2</sup> | Площадь кухни: 5,3 м<sup>2</sup>  
 Этаж: 1 из 5 | Год постройки: 1962

ID: 1900991  
 Продается 1-кв в благоустроенном Московском районе. Вблизи дома вся инфраструктура: множество магазинов, кафе, детские сады, школы, поликлиника, парк, остановки общественного транспорта, МФЦ. Две станции метро - Московская и Парк Победы. Дом теплый, кирпичный. Вход с переднего со двора. В комнате и в прихожей есть встроенные шкафы. Окна в тихий зеленый двор. Собственность менее 3 лет. Два взрослых собственника. Прямая продажа. Звоните, на все вопросы с удовольствием отвечу по телефону.

6 200 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Ипотека

Цена за метр ..... 197 452 ₽/м<sup>2</sup>  
 Условия сделки ..... свободная продажа  
 Ипотека ..... возможна

+7 968 189-28-51

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
 📩 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**АДВЕК**  
 Документы проверены

ИНТЕРЛОГ  
 Ольга Лалашкина

Дом «Регенbogen» на 7-й линии В.О.  
 Квартиры бизнес-класса от 10,8 млн. ₽.  
 Ресепшн, паркинг, зеленый двор



**ЦИАН ИПОТЕКА**  
 Один запрос в 9 Банков

<https://spb.cian.ru/sale/flat/303646823/>

Фотографии (9) Описание Расположение Ипотека Похожие объявления

1-комн. квартира, 31,4 м<sup>2</sup>

#### О квартире

Тип жилья	Вторичка	Год постройки	1962
Общая площадь	31,4	Строительная серия	1-528
Жилая площадь	17,7	Тип дома	Кирпичный
Площадь кухни	5,3	Тип перекрытий	Железобетонные
Санузлы	1 совмещенный	Парковка	Открытая
Вид из окон	Во двор	Подъезды	2
Ремонт	Без ремонта	Отопление	Центральное
		Аварийность	Нет
		Газоснабжение	Центральное

#### О доме

[Подписаться на дом](#)

6 200 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)


Ипотека

Цена за метр ..... 197 452 ₽/м<sup>2</sup>  
 Условия сделки ..... свободная продажа  
 Ипотека ..... возможна

+7 968 189-28-51

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
 📩 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**АДВЕК**  
 Документы проверены



Платить за 0 руб Войти

Аренда
Продажа
Новостройки
Строительство
Коммерческая
Ипотека
Мой дом
Сервисы
ПНК

Недвижимость в Санкт-Петербурге > Продажа > Продажа 1-комнатных квартир в Санкт-Петербурге > Московский > Гатчинское > метро Московская > проспект Коммунаров


Обновлено: 3 нед., 14:01 > 430 просмотров, 0 за сегодня

**Продается 1-комн. квартира, 30 м<sup>2</sup>**

Санкт-Петербург, р-н Московский, Гатчинское просп., Коммунаров, 29К3 на карте

Московская 30 мин
Звездная 6 мин
Парк Победы 7 мин

Сравнить
Пополнить
Поделиться
Поклеить



Планировка
17 фото

Общая площадь

30 м<sup>2</sup>

Жилая площадь

16 м<sup>2</sup>

Площадь кухни

6 м<sup>2</sup>

Этаж

3 из 5

Год постройки

1968

Предлагается к продаже 1-комн в Московском районе. В квартире есть вся необходимая мебель и техника, которую при желании оставим покупателю. Из комнаты застекленный балкон. Окна в зеленый двор. Прекрасное месторасположение, рядом вся инфраструктура: дет. сады, школы, метро, торговые центры, парки, всевозможные магазины. Зеленый двор! Один взрослый собственник, более 3 лет собственность, прямая продажа!

**5 700 000 Р**

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 5 520 000

Ипотека

Цена за метр ..... 190 000 р/м<sup>2</sup>

Условия сделки ..... свободная продажа

Ипотека ..... бесплатно

**+7 968 188-28-52**

☎ Номер только для звонков, сообщения не идут

📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

Будь ПЕРВЫМ

Агентство недвижимости

Будь первым

риэлтор

**Юлия Болдина**

Оценки

4.0

**Ипотека**

Один запрос в 8 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 16%

Фотографии (10)
Описание
Расположение
Ипотека
Планировка объявлений
1-комн. квартира, 30 м<sup>2</sup>

**О квартире**

Тип жилья	Вторичка
Общая площадь	30
Жилая площадь	16
Площадь кухни	6
Высота потолков	2,5 м
Санузел	1 совмещенный
Балкон/лоджия	1 балкон
Вид из окон	Во двор
Ремонт	Косметический

**О доме**

Год постройки	1968
Тип перекрытий	Нет информации
Отопление	Нет информации
Аварийность	Нет

**5 700 000 Р**

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 5 520 000

Ипотека

Цена за метр ..... 190 000 р/м<sup>2</sup>

Условия сделки ..... свободная продажа

Ипотека ..... бесплатно

**+7 968 188-28-52**

☎ Номер только для звонков, сообщения не идут

📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

**Информация из Росреестра**

Обременения	Нет	Налог	925,32 Р/год
Собственность	1	Срок владения	Больше пяти лет, с 06.08.2012
Тип помещения	Жилые	Площадь	27,9 м <sup>2</sup>

Копии страниц с информацией по дому, в котором расположен объект оценки  
<https://dom.mingkh.ru/sankt-peterburg/sankt-peterburg/1137958?ysclid=ly3ylhov1m932715539>

<https://dom.mingkh.ru/sankt-peterburg/sankt-peterburg/1137958?ysclid=ly3ylhov1m932715539>

### Анкета дома г. Санкт-Петербург, пр-кт Новоизмайловский, 30 корпус 2 Литер А

Жилой дом в Санкт-Петербурге, Санкт-Петербурге, по адресу пр-кт Новоизмайловский, 30 корпус 2 Литер А построен в 1962 году, 5-этажный, имеет общую площадь всех помещений 5303.4 квадратных метров. Дом находится под управлением УК «ЖКС №3 Московского района» с 15.08.2007.

Адрес	пр-кт Новоизмайловский, 30 корпус 2 Литер А, Санкт-Петербург,
	Санкт-Петербург <a href="#">На карте</a>
Год постройки	1962
Количество этажей	5
Тип дома	Многоквартирный дом
Жилых помещений	100
Серия, тип постройки	1-528
Тип перекрытий	Перекрытия из сборного железобетонного настила
Материал несущих стен	Стены кирпичные
Дом признан аварийным	Нет
Выписка из ЕГРН	<a href="#">Как получить выписку?</a>
Кадастровый номер	78:14:0007548:0524
Код ОКТМО	40375000
Управляющая компания	УК «ЖКС №3 Московского района» с 15.08.2007

#### Основные сведения

Год ввода в эксплуатацию	1961	Износ здания, %	32.26
Дом признан аварийным	Нет	Дата, на которую установлен износ здания	01.01.2022
Состояние дома	Исправный	Площадь многоквартирного дома, кв.м	5303.4
Количество квартир	100	Площадь жилых помещений м <sup>2</sup>	4359.4
Количество балконов	48	Площадь нежилых помещений м <sup>2</sup>	0
Количество подъездов	5	Площадь помещений общего имущества м <sup>2</sup>	297
Наличие в подъездах приспособлений для нужд маломобильных групп населения	Нет	Площадь зем. участка общего имущества м <sup>2</sup>	3489
Тип дома	Многоквартирный дом	Серия, тип постройки здания	1-528
		Статус объекта культурного наследия	Нет

#### Инженерные системы

Водоотведение	Централизованная канализация	Теплоснабжение	Центральная
Газоснабжение	центральное	Холодное водоснабжение	Тупиковая
Горячее водоснабжение	Газовые колонки (ВДГО)	Количество входов в дом, ед	1

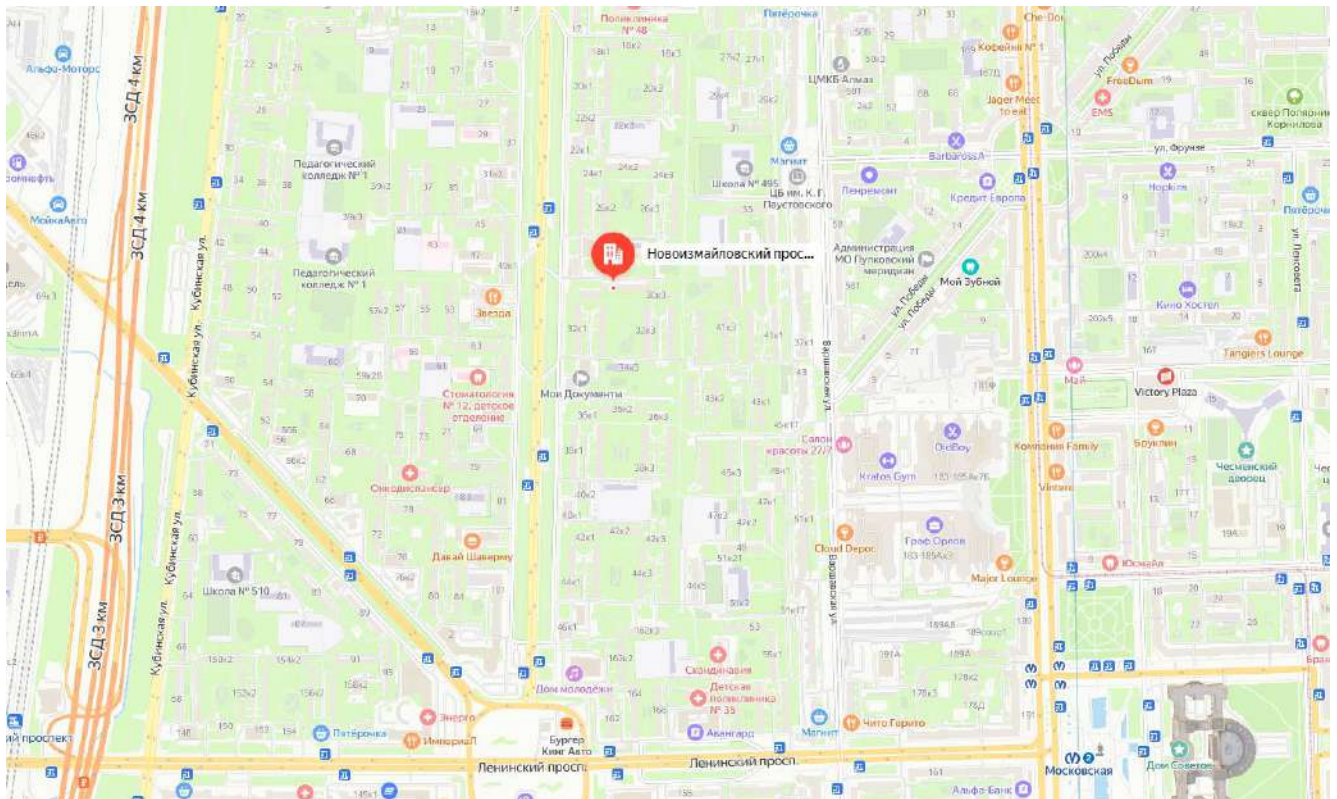
#### Конструктивные элементы

Несущие стены	Стены кирпичные
Фундамент	Ленточный
Перекрытия	Перекрытия из сборного железобетонного настила


**Подробные сведения о конструктиве и инженерных сетях**

Система горячего водоснабжения		Крыша	
Тип системы горячего водоснабжения	Газовые колонки (ВДГО)	Форма крыши	Вальмовая
Материал сети	Нет	Утепляющие слои чердачных перекрытий	Керамзит или шлак
Материал теплоизоляции сети	Нет	Вид несущей части	Деревянные
Материал стоек	Нет	Тип кровли	Стальная (металлическая)
Система водоотведения		Физический износ кровли	35,84 %
Физический износ	15,6 %	Год проведения последнего капитального ремонта кровли	2001
Год проведения последнего капитального ремонта	2007	Окно	
Тип системы водоотведения	Централизованная канализация	Физический износ	4,71 %
Материал сети	чугун	Материал окон	Пластиковые, Деревянные
Система газоснабжения		Двери	
Тип системы газоснабжения	центральное	Физический износ	28,32 %
Количество вводов системы газоснабжения	1 единица	Отделочные покрытия помещений общего пользования	
Система электроснабжения		Физический износ	31,5 %
Физический износ	52 %	Система отопления	
Количество вводов системы электроснабжения	1 единица	Физический износ	7,2 %
Фундамент		Материал сети	Сталь черная
Тип фундамента	Ленточный	Материал теплоизоляции сети	Асбест под деревянной основой (устар.)
Материал фундамента	Сборный железобетон	Стойки системы отопления	
Площадь отмости	145,1 кв.м.	Физический износ	7,2 %
Физический износ	35,25 %	Тип поквартирной разводки внутридомовой системы отопления	Вертикальная
Внутренние стены		Материал	Сталь черная
Тип внутренних стен	Стены кирпичные	Запорная арматура системы отопления	
Физический износ	35 %	Физический износ	7,2 %
Фасад		Отопительные приборы	
Тип наружных стен	Стены кирпичные	Физический износ	7,2 %
Тип наружного утепления фасада	Нет	Тип отопительных приборов	Радиатор
Материал отделки фасада	наружная облицовка кирпичом	Система холодного водоснабжения	
Физический износ	40,94 %	Физический износ	9,95 %
Перекрытия		Материал сети	Сталь оцинкованная
Тип перекрытия	Перекрытия из сборного железобетонного настила	Стойки системы холодного водоснабжения	
Физический износ	32 %	Физический износ	9,95 %
		Материал сети	Сталь оцинкованная
		Запорная арматура системы холодного водоснабжения	
		Физический износ	9,95 %

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



Информация о наличии коммерческой и социальной инфраструктуры микрорайона, рядом с домом 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 – 2023, 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>).

Таблица 131. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Материал стен», данные по Санкт-Петербургу.

2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог		
		кирпичные стены	монолитные стены	панельные стены
объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,03	1,08
	монолитные стены	0,97	1,00	1,05
	панельные стены	0,93	0,95	1,00

Таблица 149. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Количество комнат», данные по Санкт-Петербургу.

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки		аналог		
		1-комнатная	2-3-комнатная	4- и более комнатная
объект оценки	1-комнатная	1,00	1,10	1,15
	2-3-комнатная	0,91	1,00	1,05
	4- и более комнатная	0,87	0,96	1,00

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры.  
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости.  
Полная версия.

## г. Санкт-Петербург

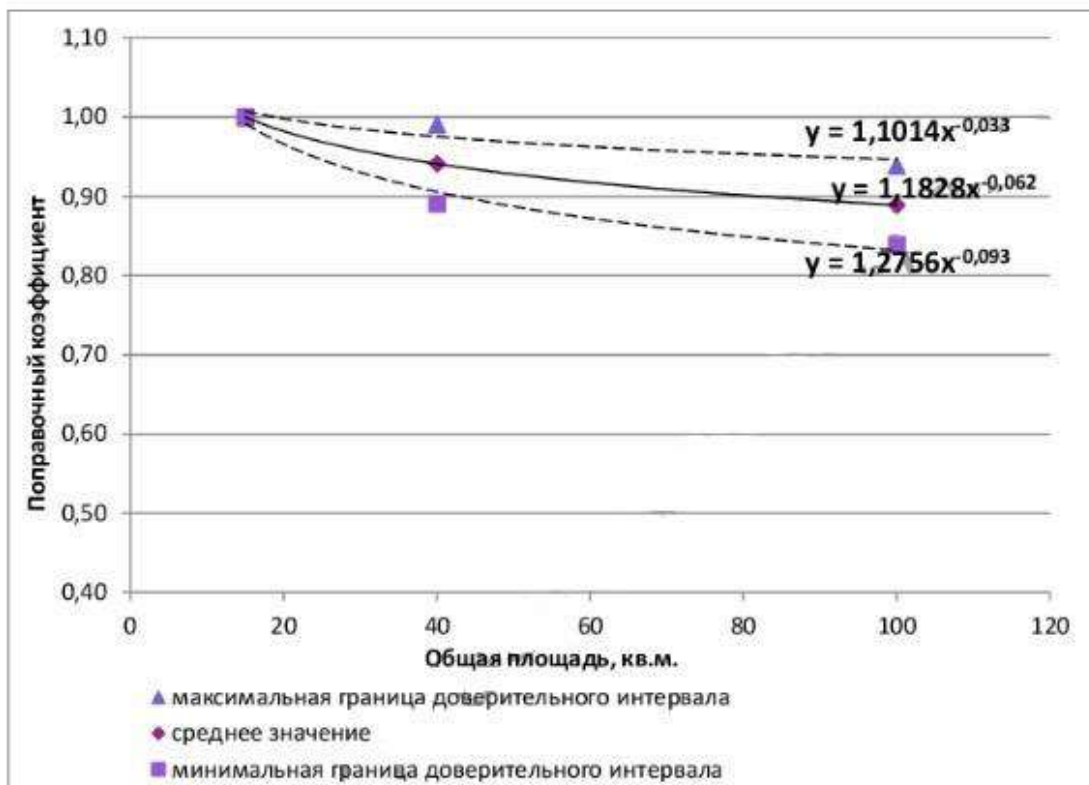
Зависимость удельной цены квартир от площади,  
доверительный интервал

Рис. 59. Зависимость удельной цены квартир от площади, данные по Санкт-Петербургу. Доверительный интервал<sup>51</sup>.

Авторы выделяют следующие состояния отделки:

- **комфортный ремонт (отделка «премиум»)** - содержит большой перечень ремонтных работ: составление дизайна, укладка плитки в ванной, отделка потолка, выравнивание и последующая облицовка стен и полов, а также работы с электрикой и сантехникой. Материалы для работы используют качественные отечественные или импортные;

- **типовой ремонт (отделка «стандарт»)** - перепланировки квартир, но может включать в себя замену электропроводки, труб, сантехники, окон и дверей. Материалы используют недорогие, но качественные. Для пола чаще всего выбирают ламинат или линолеум, потолок красят, для стен выбирают бюджетные варианты обоев;

- **требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)** - подразумевается незначительная перепланировка, замена отделки потолка, стен и пола, а также окон и сантехники. Сюда же относится покраска труб и батарей, ремонт и монтаж электропроводки;

- **требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)** - предполагает полную замену дизайна, качественную отделку с применением современных материалов и технологий. Как правило он подразумевает перепланировку, переоборудование и замену коммуникаций, штукатурку, отделку стен и потолка, создание интересных архитектурных элементов.

В данном разделе приводятся корректирующие коэффициенты, **рассчитанные по экспертным данным** для различных категорий городов, а также усредненные по России.

Таблица 244. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Состояние отделки», усредненные по городам России.

Состояния отделки		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,14	1,22	1,35
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,88	1,00	1,07	1,18
	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,82	0,93	1,00	1,11
	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,74	0,84	0,90	1,00



## на Транспортную доступность квартир на 01.04.2024 года

Категория: **Корректировки квартир** (опубликовано 08.04.2024 г.)

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

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

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Рядом с узлом общественного транспорта	До 200 метров от станции метро и/или от узловых остановок общественного транспорта, движущегося в разных направлениях города			1,00
В шаговой доступности от узла общественного транспорта	В пределах 200 - 500 метров от станции метро и/или от узловых остановок общественного транспорта	0,91	1,00	0,97
В удалении от узла общественного транспорта	Более 500 метров от станции метро и/или от узловых остановок общественного транспорта	0,88	0,96	0,93

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/330-korrektirovki-kvartir-opublikovano-08-04-2024-g/3416-na-transportnyu-dostupnost-kvartir-na-01-04-2024-goda>

## на Лифт, Мусоропровод - корректировки на 01.04.2024 года

Категория: **Корректировки квартир** (опубликовано 08.04.2024 г.)

Корректировки удельной рыночной стоимости квартир на Лифт, Мусоропровод (отсутствие/наличие) при прочих аналогичных характеристиках.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся отсутствием/наличием действующих и нормально эксплуатируемых мусоропровода или лифта в многоквартирном доме.

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)	0,98	1,00	0,99

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/330-korrektirovki-kvartir-opublikovano-08-04-2024-g/3413-na-lift-musoroprovod-korrektirovki-na-01-04-2024-goda>

## на Этаж расположения квартиры в многоквартирном доме - корректировки на 01.04.2024 года

Категория: [Корректировки квартир](#) (опубликовано 08.04.2024 г.)



Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Этаж расположения - отношения удельных рыночных цен квартир, расположенных на разных этажах многоквартирного дома, при прочих аналогичных характеристиках.

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

Итоги расчетов **СтатРиелт** на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
	на средних этажах:			
1	с 2* до 9 этажа (кроме верхнего)			<b>1,00</b>
2	с 9 до 14 этажа (кроме верхнего)**	0,96	1,01	<b>0,98</b>
3	с 14 этажа и выше (кроме верхнего)***	0,95	1,00	<b>0,97</b>
	на крайних этажах:			
4	На 1-м этаже, если нет дефицита нежилых помещений в окружении, или невозможен перевод в нежилое помещение, или из квартиры невозможно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком, или на 2-м этаже здания с 1-м этажом коммерческого назначения	0,89	0,98	<b>0,93</b>
5	На 1 этаже при наличии дефицита нежилых помещений в окружении, и если возможен перевод в нежилое помещение, и если из квартиры можно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком - с перспективой перевода в коммерческую недвижимость	1,00	1,05	<b>1,02</b>
7	На верхнем этаже (в зависимости от наличия технического этажа, лифта)	0,94	0,99	<b>0,96</b>
6	Среднерыночные затраты на переоборудование в нежилое помещение (при условии технической и юридической возможности), % от цены квартиры	6,2%	11,2%	<b>8,3%</b>

Примечание:

1. Для квартир с панорамным видом города или природного ландшафта ("видовые") необходимо учитывать также корректировки "на Вид из окон квартиры".

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

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

\*\* - в многоквартирных мелкосерийных домах (или построенных по авторским проектам) ощутимых отличий удельной стоимости аналогичных квартир, расположенных на разных этажах (кроме верхнего), не выявлено. Корректировка на этаж - 1,0.

\*\*\* - в высотных домах в плотной окружающей застройке высотными зданиями при повышении этажа расположения квартиры цена иногда увеличиваться в пределах верхней границы.

<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/330-korrektirovki-kvartir-opublikovano-08-04-2024-g/3412-na-etazh-raspolozheniya-kvartiry-v-mnogokvartirnom-dome-korrektirovki-na-01-04-2024-goda>

→ ↻ 🏠 🌐 statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektiro... 🔍 ☆ 📄 📥 📄

Ассоциация  
развития рынка недвижимости  
**СтатРиелт**  
некоммерческая организация

Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуата  
Компании на рынке Отзывы и предложения

## на Тип и количество Санузлов квартиры - корректировки на 01.04.2024 года

Категория: **Корректировки квартир** (опубликовано 08.04.2024 г.)

Корректировки удельной рыночной стоимости на Тип и количество санузлов квартиры.  
К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, лоджия/балкон), отличающихся типом и количеством санузлов.

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)			<b>1,00</b>
2	Совмещенный один санузел (ванная и туалет - в одном помещении)	0,96	0,99	<b>0,98</b>
3	Два санузла (два туалета, ванны, душевые - отдельные)	1,01	1,04	<b>1,02</b>
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	0,92	<b>0,90</b>

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/330-korrektirovki-kvartir-opublikovano-08-04-2024-g/3402-na-tip-i-kolichestvo-sanuzlov-kvartiry-korrektirovki-na-01-04-2024-goda>

→ ↻ 🏠 🌐 statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektiro... 🔍 ☆ 📄 📥 📄

Ассоциация  
развития рынка недвижимости  
**СтатРиелт**  
некоммерческая организация

Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эк  
Анализ рынка Компании на рынке Отзывы и предложения

## на Балкон, лоджию в квартире - корректировки на 01.04.2024 года

Категория: **Корректировки квартир** (опубликовано 08.04.2024 г.)

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Балкон, лоджию (отсутствие/наличие).  
К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся наличием/отсутствием балкона/лоджии.

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	<b>0,98</b>
2	Балкон, застекленный с остеклением в хорошем или новом состоянии (отсутствие/наличие)	0,94	0,97	<b>0,96</b>
3	Лоджия незастекленная или с изношенным остеклением (отсутствие лоджии / наличие)	0,92	0,97	<b>0,95</b>
4	Лоджия, застекленная с остеклением в хорошем или новом состоянии (отсутствие / наличие)	0,92	0,94	<b>0,93</b>
5	Ленточный балкон (лоджия) / обычный балкон (лоджия)	1,01	1,03	<b>1,02</b>
6	Лоджия (балкон), застекленная с остеклением в хорошем или новом состоянии / лоджия (балкон) незастекленная или с изношенным остеклением	1,01	1,03	<b>1,02</b>
7	Лоджия застекленная / Балкон незастекленный	1,05	1,10	<b>1,07</b>
8	Лоджия незастекленная / Балкон незастекленный	1,02	1,04	<b>1,03</b>

\* - 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-01-04-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/330-korrektirovki-kvartir-opublikovano-08-04-2024-g/3405-na-balkon-lodzhiju-v-kvartire-korrektirovki-na-01-04-2024-goda>

## на Мебель, бытовую технику квартир - наличие / отсутствие - корректировки на 01.04.2024 года

Категория: **Корректировки квартир** (опубликовано 08.04.2024 г.)

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на наличие / отсутствие бытовой техники и мебели.

Проанализированы удельные рыночные цены пар предложений аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся наличием (отсутствием) бытовой техники и мебели.

Наличие техники и мебели старше 5 лет не оказывает ощутимого влияния на общую стоимость продаваемой жилой недвижимости, поскольку такая мебель чаще всего достаточно изношена, морально устарела и/или не удовлетворяет требованиям и вкусам потенциального покупателя (нового собственника).

Жилая недвижимость с бытовой техникой и мебелью серийного (массового) производства не старше 5 лет, находящейся в хорошем состоянии, продается с повышающим коэффициентом (см. таблицу).

Высококачественную современную технику и элитную мебель предпочитают продать отдельно от недвижимости. При реализации такой техники и мебели совместно с недвижимостью её вынуждены продавать со значительной скидкой, то есть, как типовую.

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	<b>1,04</b>

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/330-korrektirovki-kvartir-opublikovano-08-04-2024-g/3423-na-mebel-bytovuyu-tekhniku-kvartir-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-na-01-04-2024-goda>

## на Площадь кухни квартиры - корректировки на 01.04.2024 года

Категория: **Корректировки квартир** (опубликовано 08.04.2024 г.)

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Площадь кухни.

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

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	0,98	<b>0,97</b>
2	Площадь кухни от 7,5 до 10 кв.м.			<b>1,00</b>
3	Площадь кухни от 10 до 13 кв.м.	1,00	1,04	<b>1,02</b>
4	Площадь кухни от 13 до 16 кв.м.	1,03	1,05	<b>1,04</b>

Примечание:

\* - Нижняя граница - квартиры с меньшей площадью кухни,

\*\* - Верхняя граница - квартиры с большей площадью кухни

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/330-korrektirovki-kvartir-opublikovano-08-04-2024-g/3404-na-ploshchad-kukhni-kvartiry-korrektirovki-na-01-04-2024-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 13.06.2024, поступившего на рассмотрение 13.06.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1. Лист 1			
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
13.06.2024г. № КУ-ВИ-001/2024-158955774			
Кадастровый номер:	78:14:0007548:10837		
Номер кадастрового квартала:	78:14:0007548		
Дата присвоения кадастрового номера:	20.09.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Санкт-Петербург, пр-кт. Новозимайловский, д. 30, корп. 2, литера. А, кв. 70		
Площадь:	30.7		
Назначение:	Жилое		
Наименование:	Квартира		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 3		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб.:	5465698.71		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:14:0007548:9534		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	Дата завершения кадастровых работ: 06.09.2007		



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ


Сертификат: 00000003540152602003576A5C8242106  
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
 Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Лист 2

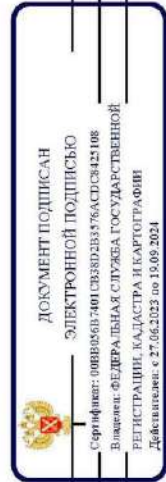
Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
13.06.2024г. № КУВИ-001/2024-158955774	Всего листов: 3
Кадастровый номер: 78:14:0007548:10837	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствующие.
Получатель выписки:	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	
 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00000560754015838203376ASD58242108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	
ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Раздел 2. Лист 3

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: 3
Всего листов выписки: 6	
13.06.2024г. № КУВН-001/2024-158955774	
Кадастровый номер: 78:14:0007548:10837	
1	<p>1.1</p> <p>1.1.1</p> <p>2.1</p> <p>3.1</p> <p>4.1</p> <p>вид:</p> <p>дата государственной регистрации:</p> <p>номер государственной регистрации:</p> <p>срок, на который установлены 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> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</p>
	<p>данные отсутствуют</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>Общая долевая собственность, 1/4 78-78/034-78/089/022/2016-478/2 27.07.2016 11:09:20</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>Ипотека в силу закона 27.07.2016 11:09:48 78-78/034-78/089/022/2016-481/1</p> <p>Срок действия с 27.07.2016 с 27.07.2016 на 21.07.2041</p> <p>данные отсутствуют</p>




ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
13.06.2024г. № КУВИ-001/2024-15895774			
Кadaстровый номер: 78:14:0007548:10837			
	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;		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.2.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Общая долевая собственность, 1/2 78-78/034-78/089/008/2016-152/3 21.03.2016 14:20:09
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.2	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
1	Правообладатель (правообладатели):	1.3	
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.3.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.3	Общая долевая собственность, 1/4 78-78-34/069/2013-014 16.04.2013 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.3	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано

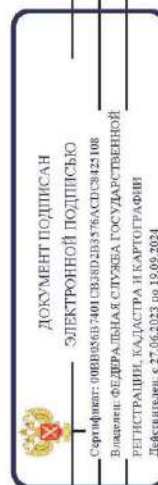
  

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
Сертификат: 0001658734015838203376ASPS8125108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024		
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		



Лист 5

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
13.06.2024г. № КУВИ-001/2024-158955774			
Кадастровый номер: 78:14:0007548:10837			
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявления 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	Правовременные 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

Раздел 8 Лист 6

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 листов выписки: 6	Всего разделов: 3
13.06.2024г. № КУВИ-001/2024-158955774	
Кadaстровый номер: 78:14:0007548:10837	
Номер этажа (этажей): 3	
Масштаб 1	

<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН          ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p>	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
Сертификат: 000106503401 СЕР30203376АСД8242108 Выданы: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

## 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>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.	
<b>Сведения о Заказчике:</b>	
<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. Уплаченная 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 Договору 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 арбитражного суда в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования.</li> <li>4. Высший арбитражный суд 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 ЦКлП ДБМР

  
 Комаритская М.И.

г.п. «Росгосстрах»  
 в 13, декабря 2023г.

### Страхователь:

Федотова Евгения Владимировна

  
 (Федотова Е.В.)

г.п. «Росгосстрах»  
 в 13, декабря 2023г.

Директор по ключевым проектам развития  
 корпоративных продаж ЦКлП ДБМР

  
 Комаритская М.И.

г.п. «Росгосстрах»  
 в 13, декабря 2023г.

