



**Отчёт об оценке № 98/2024/ОиК от 25 июня 2024 г.**

порядковый №

дата составления

объекта недвижимого имущества - квартиры,  
кадастровый № 78:36:0005530:6784,  
расположенной по адресу: Санкт-Петербург, пер. Учебный, д. 10, корп. 4, литера. А, кв. 142

Цель оценки:

**Реализация в процедуре банкротства**

Дата оценки

**25 июня 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 № 98/2024/ОиК от 19 июня 2024 г., проведена оценка объекта недвижимости.

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

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

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

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

### Итоговая стоимость объекта оценки:

**Рыночная стоимость Объекта оценки** – 3-комнатной квартиры, кадастровый № 78:36:0005530:6784, общей площадью 57,6 кв. м, расположенной по адресу: **Санкт-Петербург, пер. Учебный, д. 10, корп. 4, литера. А, кв. 142**, по состоянию на дату оценки 25 июня 2024 г., с учётом округления составляет:<sup>1</sup>

**8 300 000**

**(Восемь миллионов триста тысяч) рублей.**

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

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

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

**Оценщик**

Квалификационный аттестат по направлению  
«Оценка недвижимости» № 035596-1 от 29.12.2023 г.

\_\_\_\_\_ **Е. В. Федотова**

**Генеральный директор**

**ООО «Оценка и Консалтинг»**

\_\_\_\_\_ **Е. П. Скобелева**

М. П.

<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.

<b>ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ</b>			
№ 98 /2024/ОиК от 19.06.2024			
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>			
<b>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:</b>			Право собственности
<b>Объект оценки</b>	- объект недвижимости,	- ком. квартира, общ. площадью	57,6 кв.м, на 7 этаже
<b>Кадастровый №:</b>	78:36:0005530:6784		
<b>Адрес:</b>	г. СанктПетербург, переулок Учебный, дом 10, корпус 4, литера А, квартира 142		
<b>Обременения указанных прав:</b>		Ипотека в силу закона, запрещение регистрации	
<b>Цель оценки (предполагаемое использование результатов оценки):</b>		Реализация в процедуре банкротства	
<b>Вид стоимости:</b>	Рыночная		
<b>Дата оценки:</b>	Оценка проводится на дату составления Отчёта и указывается оценщиком в Отчёте конкретной датой в рамках установленного срока проведения оценки		
<b>Срок проведения оценки (с даты согласования Задания и предоставления информации для оценки), раб. дней, или к дате:</b>		<b>Проект Отчёта</b>	25.06.2024
		<b>Отчёт (в бумажном виде)</b>	.....
<b>Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (кроме Заказчика):</b> - заёмщик по кредитному договору где объект оценки является предметом залога, - залогодатель, - прочие лица в соответствии с целью оценки			
<b>Указание на форму составления Отчета об оценке, кол-во экземпляров (в том числе оригинал):</b>		на бумажном носителе 3(1)	
<b>Ограничения оценки, в т. ч. на использование результата оценки:</b>			
<p>- Ограничением в отношении источника информации по объекту оценки является невозможность проведения осмотра т.к. доступ в квартиру ограничен конфликтом интересов, - поэтому Оценщик не проводит её осмотр. Результаты осмотра (при их наличии) могут быть предоставлены Заказчиком в виде фотоматериалов.</p> <p>- Ограничением использования результата оценки является возможность его использования исключительно в соответствии вышеуказанным предполагаемым вариантом, а также по временному интервалу - не позднее 6-ти месяцев от даты составления Отчета.</p>			
<b>Специальные допущения, иные существенные допущения, входящие в формулировку объекта оценки:</b>			
<p>- При наличии фотоматериалов техническое состояние объекта на дату оценки предполагается идентичным на дату осмотра и создания фотоматериалов;</p> <p>- При отсутствии сведений о техническом состоянии и уровне отделки квартиры Оценщик проводит оценку из допущения о наличии в ней отделки уровня эконом-класса и её удовлетворительном состоянии;</p> <p>- 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;</p> <p>- При получении данных о наличии в квартире отделки (например, от застройщика), но при отсутствии сведений о её текущем техническом состоянии, Оценщик проводит оценку из допущения о том, что состояние отделки «удовлетворительное». А именно, потребуется проведение лишь косметических ремонтных работ до приведения состояния отделки в «хорошее», характеризующееся наличием ремонта современного уровня.</p> <p>- Оценка проводится без учёта обременений, влияющих на свободный рыночный оборот, в т. ч. Ипотекой.</p>			
<b>Следующий предоставляемый Оценщику состав документов и материалов в скан-образах, соответствует известным Заказчику фактам по объекту оценки:</b>			
Копия Выписки из ЕГРН от: 13.10.2023 № КУВИ-001/2023-233192359			
Копия Акта проверки имущества от 20.06.2024г.			
<b>Заказчик</b>		<b>Исполнитель</b>	
Начальник отдела реализации непрофильных активов ПАО «Банк «Санкт-Петербург»		Генеральный директор ООО «Оценка и Консалтинг»	
_____/Фалева Н. В./		_____/ Скобелева Е.П./	
М. П.		М. П.	
* Исходя из ФСО IV 3, 2 и цели оценки: согласно п.4, ст. 54, и п. 9 ст. 77.1 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ (ред. от 14.07.2022) "Об ипотеке (залоге недвижимости)".			

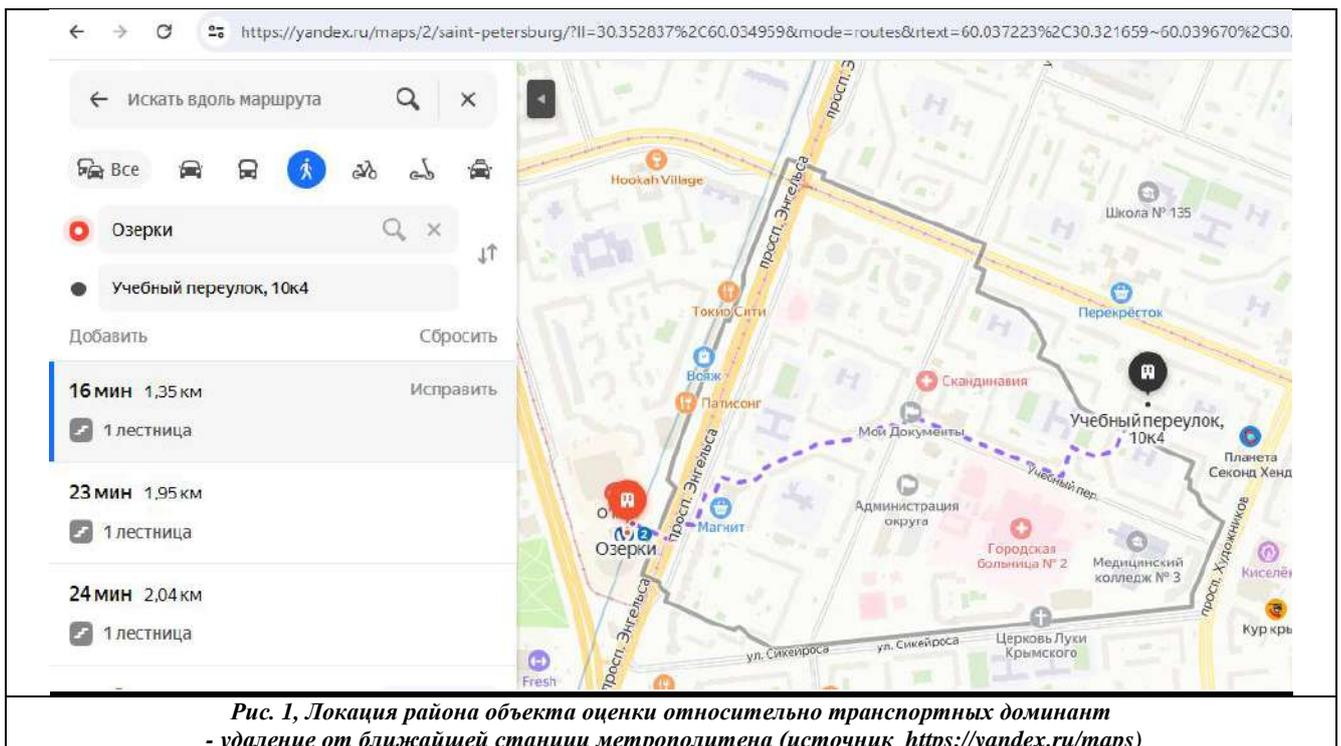
## РАЗДЕЛ 1. ПРАКТИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

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

### 1.1. Описание объекта оценки

**Таблица 1, Имущественные права на объект оценки и перечень документов**

Характеристика	Описание
Зарегистрированное право:	Собственность
Оцениваемые права:	Право собственности
Заемщик и Правообладатель:	Физическое лицо
Обременения (ограничения) права:	Ипотека в силу закона, запрещение регистрации
<b>Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки</b>	
Правоустанавливающие документы:	-
Правоудостоверяющие документы:	Копия Выписки из ЕГРН от 13.10.2023 № КУВИ-001/2023-233192359
Прочие документы:	Копия Акта проверки имущества от 20.06.2024г.



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

**Таблица 2, Количественные и качественные характеристики оцениваемой квартиры**

Показатель	Характеристика
Адрес	Санкт-Петербург, пер. Учебный, д. 10, корп. 4, литера. А, кв. 142
Кадастровый №	78:36:0005530:6784
Этаж квартиры	7
Количество (тип комнат)	3/смежно-изолированные
Общая площадь, кв. м	57,6
Площадь кухни, кв. м	6,2
Количество и тип санузлов	Один, раздельный
Высота потолков, м	Нет данных
Наличие балкона/лоджии, кв. м	Есть, 2 шт.
Подключение к коммуникациям	Все центральные, подключены к дому
Локальные коммуникации	-
Кухонная плита	Газовая
Уровень состояния отделки помещений	требует косметического ремонта (см. раздел «Допущения и ограничивающие условия»)
Видовые характеристики квартиры	Во двор, на улицу
Фактическое использование	По прямому назначению в качестве жилого помещения
Наличие перепланировки	- Расположение дверного проема между пом. №3 и лоджией не соответствует поэтажному плану. По мнению Оценщика, данное несоответствие не является результатом перепланировки, а вызвано неточностью поэтажного плана.

Показатель	Характеристика
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Отсутствует дверной блок между пом. №1 и №6;</li> <li>- Отсутствует пом. №2.</li> </ul> <p>Данные несоответствия возможно согласовать по проекту. Стоимость от 10 000 руб.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Отсутствует оконно-балконный блок между пом. №4 и лоджий.</li> </ul> <p>Данное несоответствие не согласуется, возможно приведение в первоначальное состояние. Стоимость приведения в первоначальное состояние около 15 000 руб.</p> <p>Несущие конструкции не задеты. (см. Приложение 1)</p>

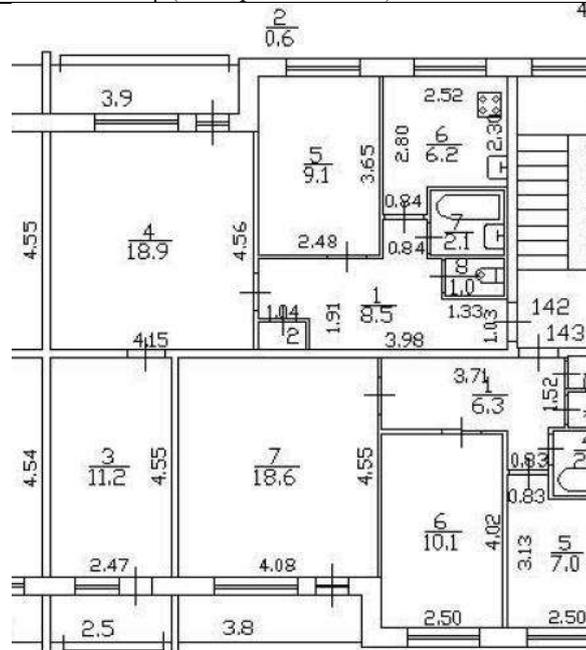


Рис. 2, Планировка объекта оценки согласно предоставленным Заказчиком документам

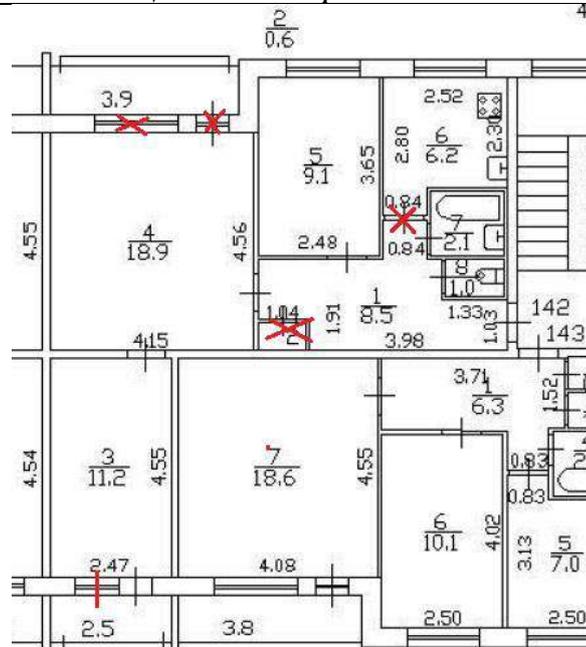


Рис. 3, Фактическая планировка объекта оценки на основании предоставленных фотографий

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

Показатель	Характеристика
Год постройки дома / сведения о кап. ремонте	1977/нет данных
Серия дома / индивидуал. проект	1ЛГ-504Д
Материал стен	Стены из несущих панелей

<sup>2</sup> См. Приложение 1

Показатель	Характеристика
Материал перекрытий	Перекрытие монолитное железобетонное
Этажность	9
Лифт	Есть
Прочие важные ценообразующие факторы:	-

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

Показатель	Характеристика
Престижность района	Средняя
Транспортная доступность	Средняя (по мнению Оценщика)
Расстояние от метро	ст. м. «Озерки» – 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
Экологическая обстановка района	Относительно благоприятная

## Список объектов

-  Объект оценки
-  Аналог 4
-  Аналог 3
-  Аналог 2
-  Аналог 1

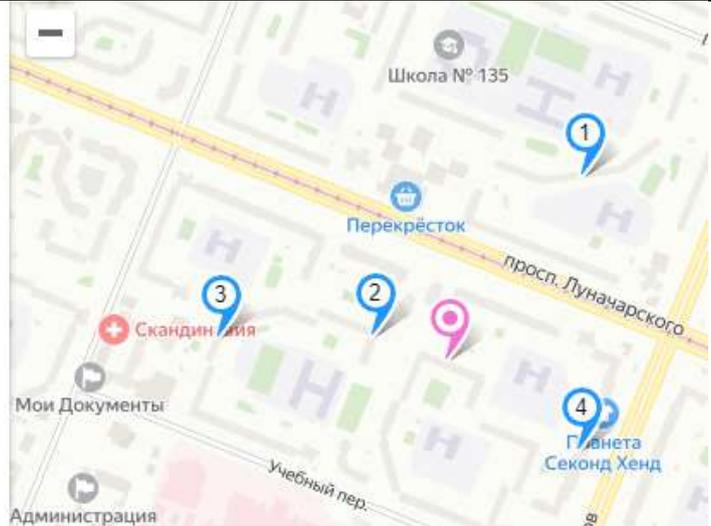


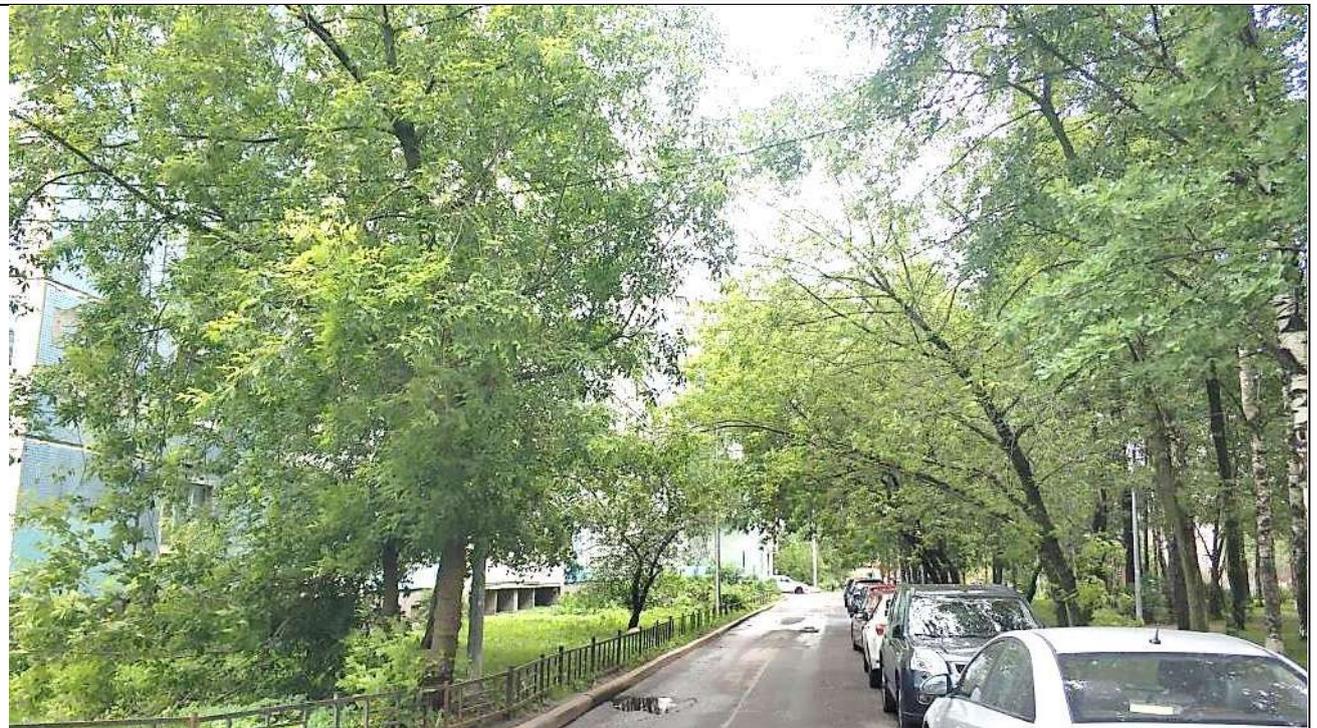
Рис. 4, Локальное местоположение дома объекта оценки и местоположение объектов-аналогов для расчёта (источник <https://yandex.ru/maps>)

Далее представлены имеющиеся фотоматериалы по объекту оценки:

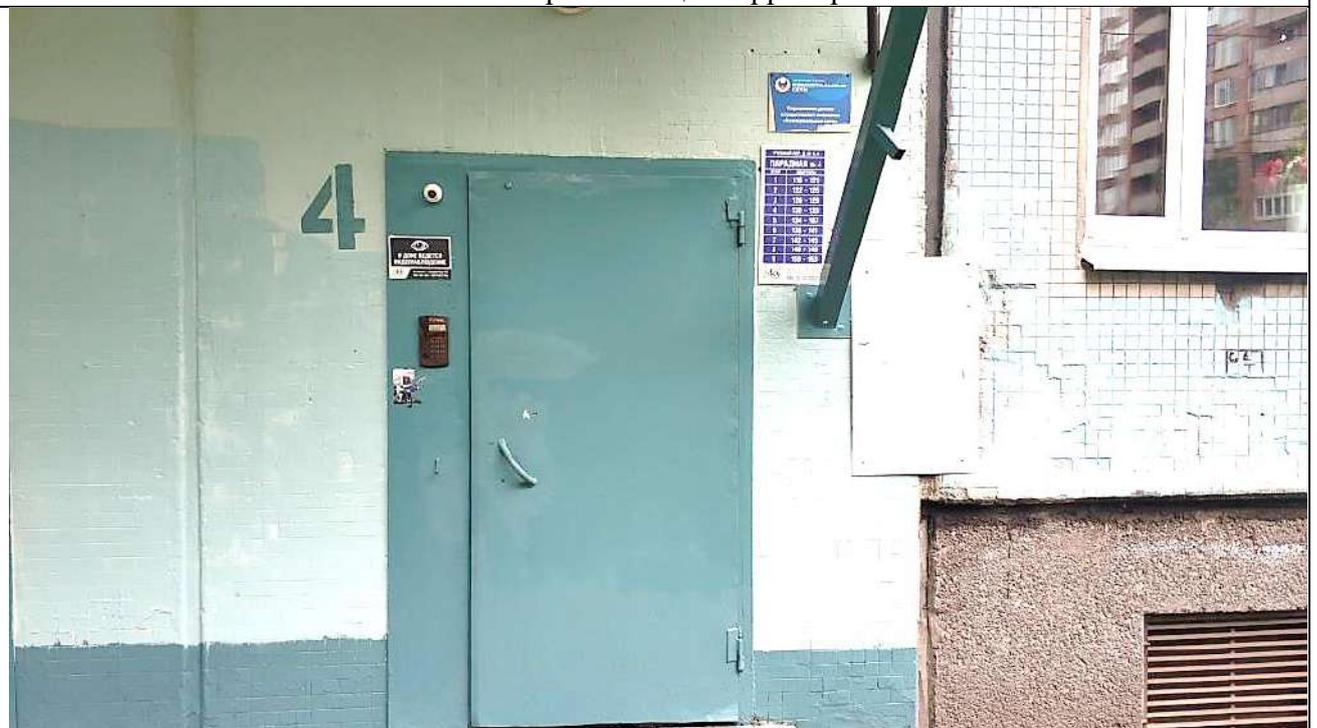


1. Фасад здания

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



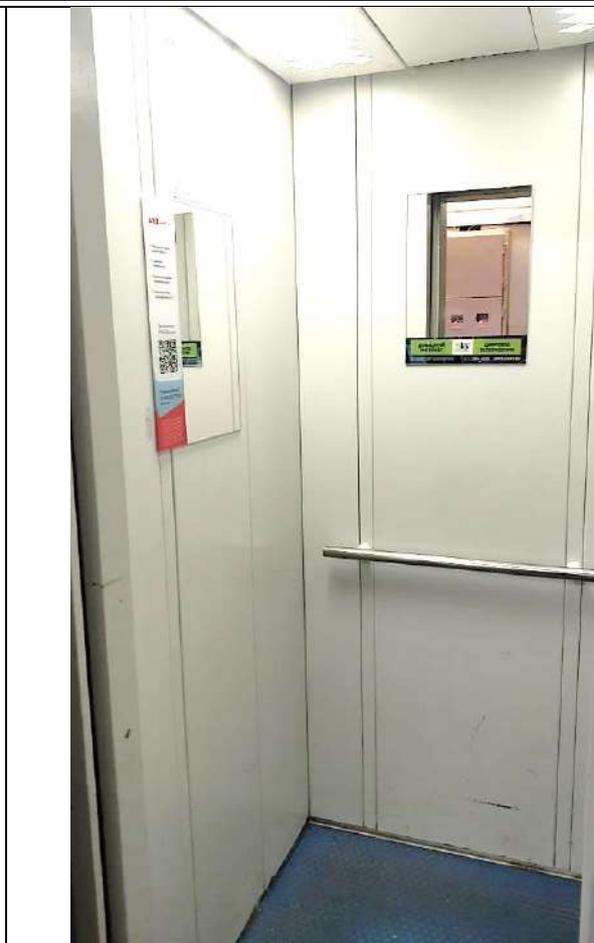
2. Прилегающая территория



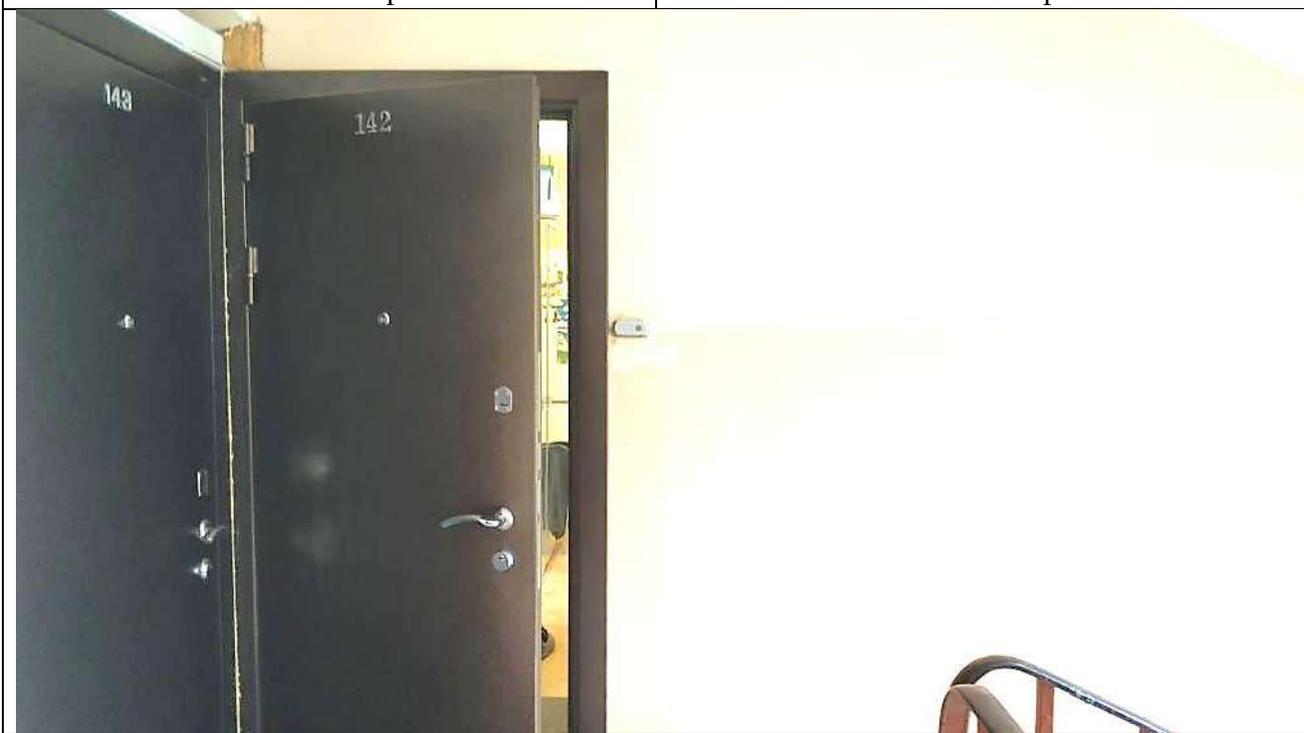
3. Вход в подъезд



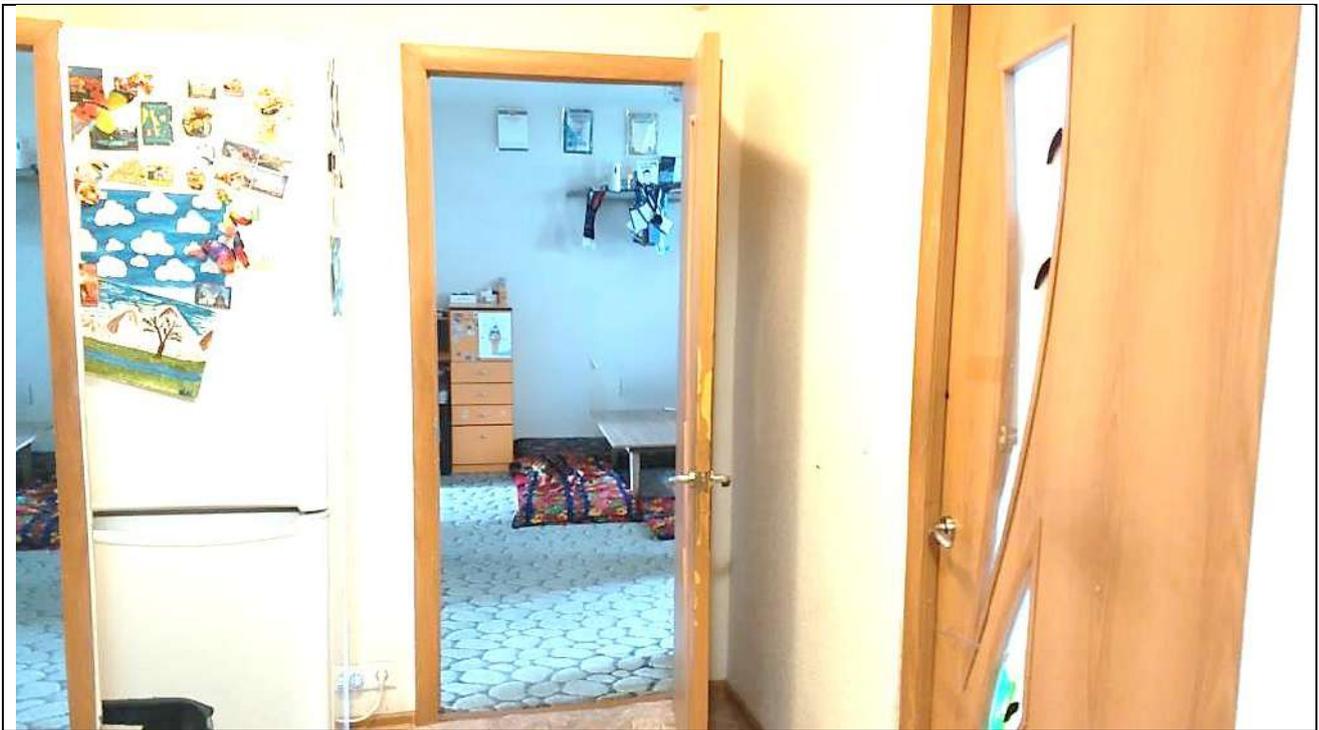
4. Лифт



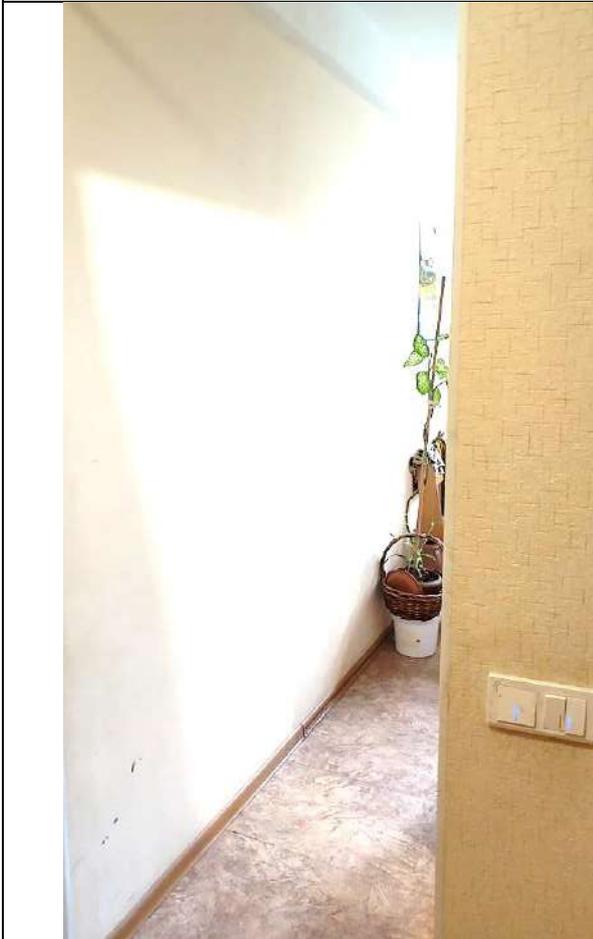
5. Лифт



6. Входная дверь



7. Коридор №1 на поэтажном плане



8. Коридор №1 на поэтажном плане



9. Коридор №1 на поэтажном плане



10. Коридор №1 на поэтажном плане



11. Туалет №8 на поэтажном плане



12. Ванная №7 на поэтажном плане



13. Ванная №7 на поэтажном плане



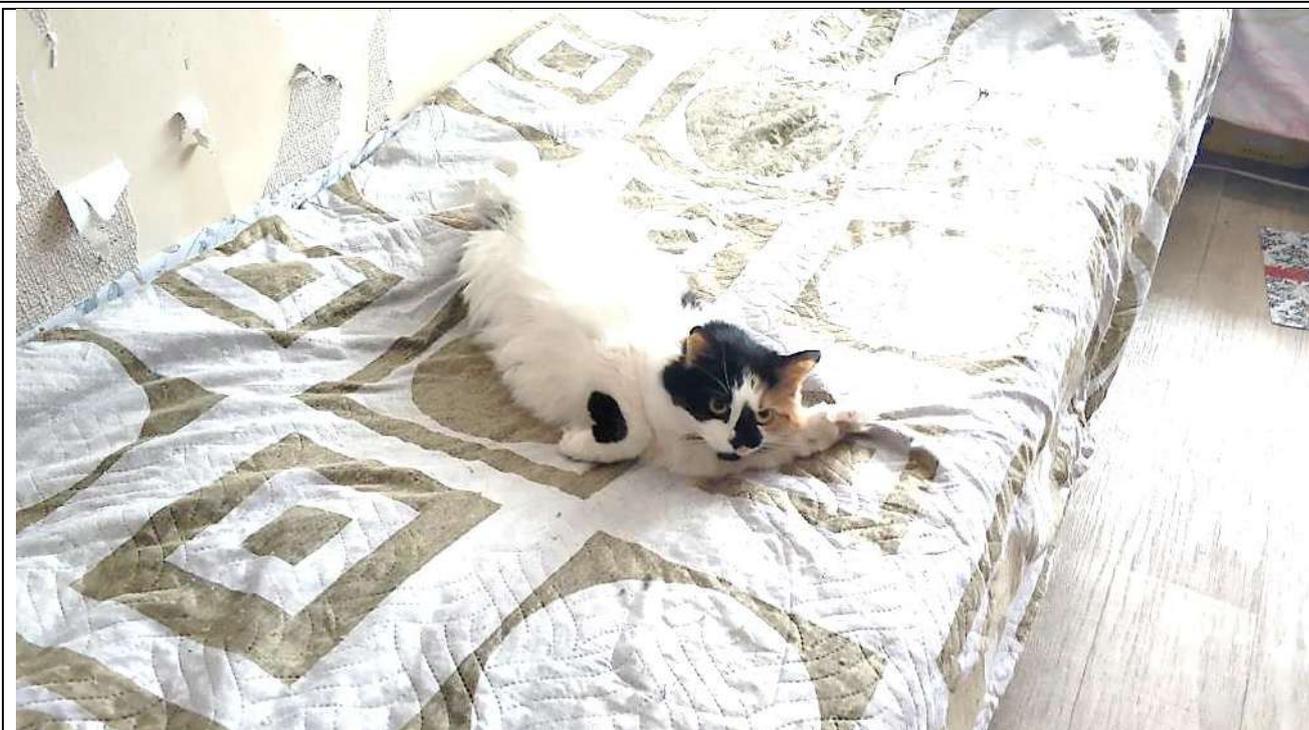
14. Кухня №6 на поэтажном плане



15. Кухня №6 на поэтажном плане



16. Жилая комната №5 на поэтажном плане



17. Жилая комната №5 на поэтажном плане



18. Жилая комната №4 на поэтажном плане



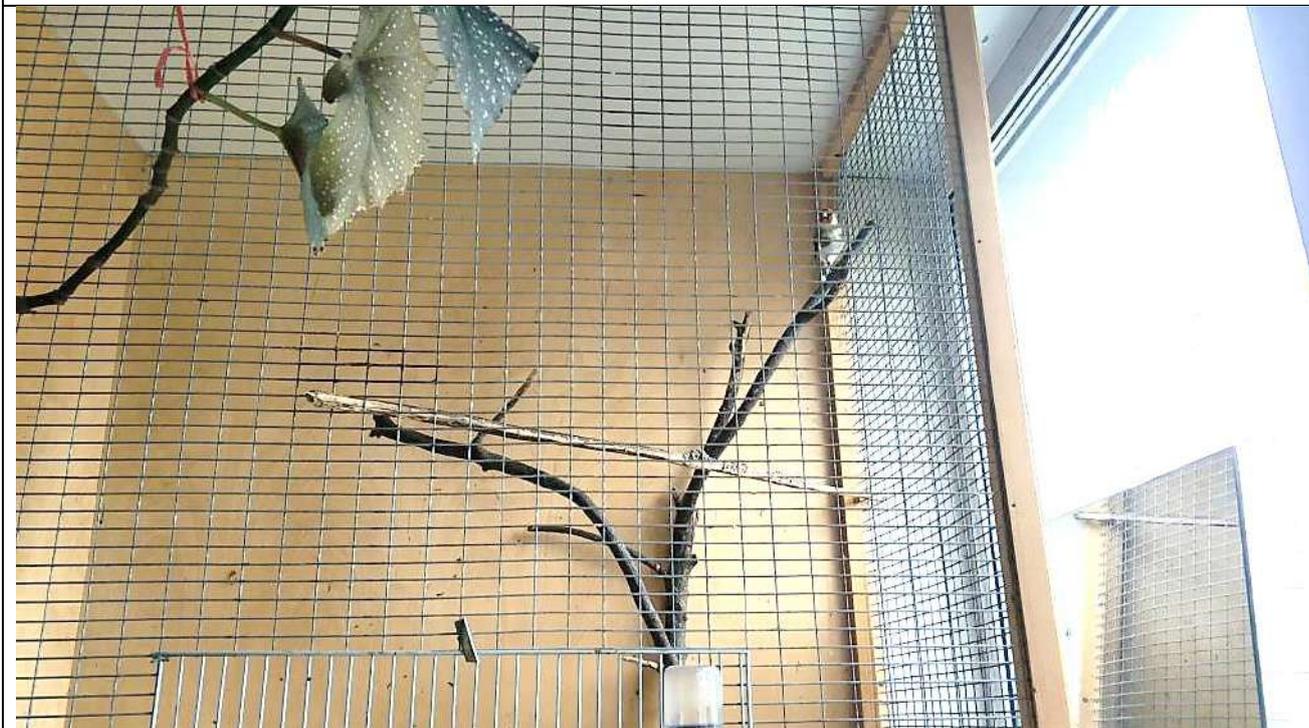
19. Жилая комната №4 на поэтажном плане



20. Жилая комната №4 на поэтажном плане



21. Жилая комната №4 на поэтажном плане



22. Лоджия



23. Лоджия



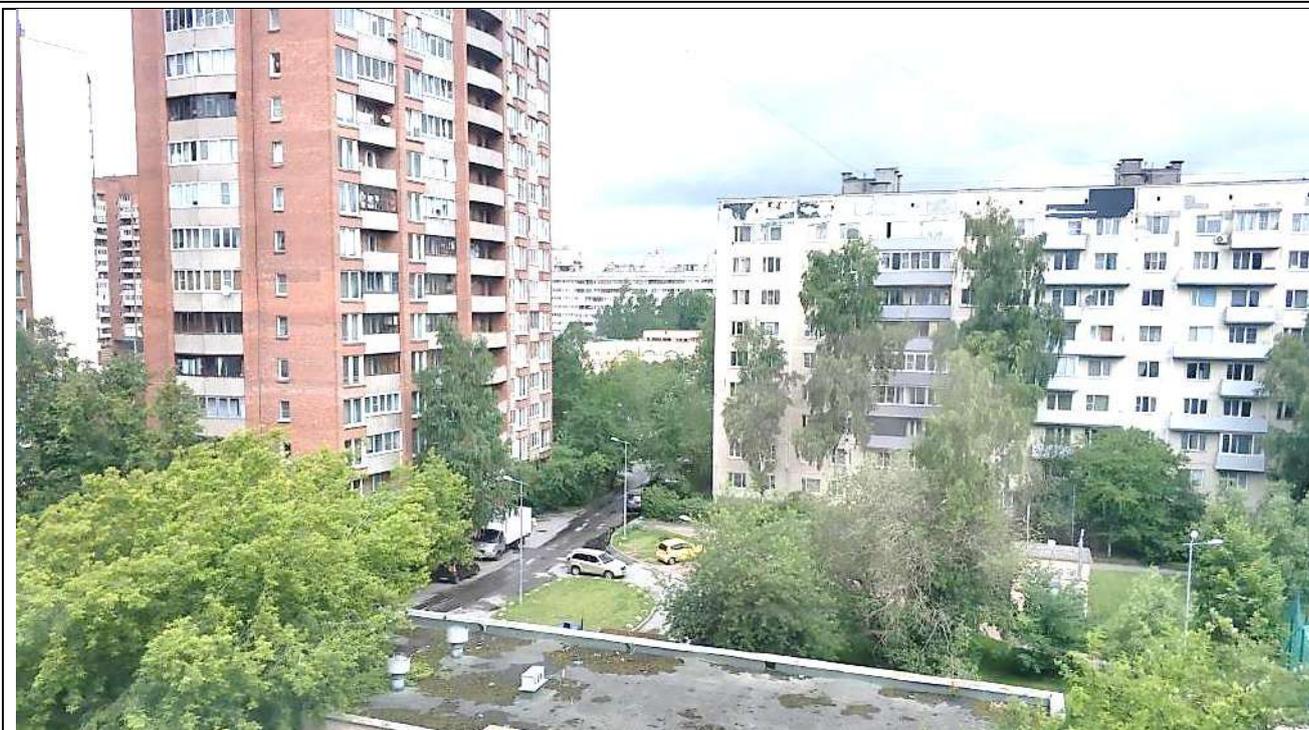
24. Жилая комната №3 на поэтажном плане



25. Жилая комната №3 на поэтажном плане



26. Вид из окна



27. Вид из окна

## 1.2. Процесс определения стоимости объекта оценки в рамках Сравнительного подхода

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

### Выбор объектов-аналогов

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

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

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

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Условия рынка, - дата объявления	25.06.2024	24.06.2024	17.06.2024	23.06.2024	12.06.2024
Тип объекта	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Адрес объекта	Санкт-Петербург, пер. Учебный, д. 10, корп. 4, литер. А, кв. 142	Санкт-Петербург, р-н Выборгский, просп. Луначарского, 62К2	Санкт-Петербург, р-н Выборгский, Сосновское, просп. Луначарского, 21К2	Санкт-Петербург, р-н Выборгский, Сосновское, Учебный пер., 6К2	Санкт-Петербург, р-н Выборгский, Сосновское, просп. Художников, 14
Источники информации	-	<a href="https://spb.cian.ru/sale/flat/290009028/">https://spb.cian.ru/sale/flat/290009028/</a>	<a href="https://spb.cian.ru/sale/flat/302707897/">https://spb.cian.ru/sale/flat/302707897/</a>	<a href="https://spb.cian.ru/sale/flat/303210653/">https://spb.cian.ru/sale/flat/303210653/</a>	<a href="https://spb.cian.ru/sale/flat/294419785/">https://spb.cian.ru/sale/flat/294419785/</a>
Контакты продавца	-	+7 905 221-41-08	+7 911 821-55-36	+7 981 820-92-43	+7 911 973-29-44
Цена предложения, руб.	-	9 500 000	8 999 000	8 600 000	9 990 000
Цена предложения, руб./кв. м	-	160 202	153 829	148 276	143 741
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 недалеко от дома	средняя, пешая доступность станции метро, остановка общественного транспорта рядом недалеко от дома	средняя, пешая доступность станции метро, остановка общественного транспорта рядом недалеко от дома	средняя, пешая доступность станции метро, остановка общественного транспорта рядом недалеко от дома	средняя, пешая доступность станции метро, остановка общественного транспорта рядом недалеко от дома
Тип дома	панельный	панельный	панельный	панельный	панельный
Этаж расположения / этажность дома	7/9	8/9	5/9	9/9	9/9
Количество комнат в квартире	3	3	3	3	3

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Состояние и уровень отделки, оснащения	требует косметического ремонта	стандартный ремонт с мебелью и техникой	требует косметического ремонта	требует косметического ремонта	требует косметического ремонта
Площадь квартиры, кв. м	57,60	59,30	58,50	58,00	69,50
Площадь кухни, кв. м	6,20	6,10	6,40	6,50	8,00
Тип санузла	один, раздельный	один, раздельный	один, раздельный	один, раздельный	один, раздельный
Наличие лоджии, балкона	есть, 2 шт.	есть, 1 шт.	есть, 2 шт.	есть, 2 шт.	есть, 1 шт.
Наличие лифта	есть	есть	есть	есть	есть

### 1.3. Обоснование вносимых корректировок и порядок их внесения.

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

**Выбор единицы сравнения, используемой в расчётах.** Использование в качестве единиц сравнения полных цен объектов будет некорректным, т.к. в большинстве случаев объекты отличаются по площади. При принятии решений о заключении сделок по купле-продаже объектов жилой недвижимости участники рынка оперируют, как правило, удельными показателями их стоимости, приходящимися на единицу площади (руб./м<sup>2</sup>). Данный показатель является достаточно универсальным для рынка жилой недвижимости. Таким образом, в качестве единицы сравнения Оценщиком выбрана стоимость 1 квадратного метра.

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

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

#### Первая группа элементов сравнения.

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

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

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

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

**Этап сделки (скидка на торг):** фактически обычно сделка состоит из трёх этапов – предложение продавца, далее, возможно – процесс торга, и в завершении – оформление сделки. Поэтому содержащиеся в нашем случае в объявлениях цены предложений должны быть приведены к завершающему этапу оформления сделки. По сложившейся рыночной практике и разности целей продавцов и покупателей, они окончательно договариваются, 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. 4).

**Состояние отделки, оснащение.** По фактору «состояние отделки» поправка применяется к аналогу № 1 в размере -7%, на «наличие мебели» поправка применяется к аналогу № 1 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 аналогам №№ 3,4 в размере 4%.

**Наличие балкона, лоджии.** Поправка применяется к аналогам №№ 2,4 в размере 2%.

**Площадь кухни.** Поправка применяется к аналогу № 4 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:

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

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:

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

$N_i$  – весовой коэффициент n-го аналога;

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

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

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

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

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

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
<i>Корректировки, учитывающие условия сделки (последовательные корректировки по независимым элементам сравнения)</i>					
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	160 202	153 829	148 276	143 741
<b>Условия рынка, - этап сделки</b>	<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	-	-8 010	-7 691	-7 414	-7 187
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	152 192	146 138	140 862	136 554
<b>Скорректированная цена, руб./кв. м</b>	<b>-</b>	<b>152 192</b>	<b>146 138</b>	<b>140 862</b>	<b>136 554</b>
<i>Корректировки, учитывающие параметры объекта оценки (кумулятивные корректировки)</i>					
<b>Уровень отделки, оснащения</b>	требует косметического ремонта	стандартный ремонт с мебелью и техникой	требует косметического ремонта	требует косметического ремонта	требует косметического ремонта
Корректировка, %		-7,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб./кв.м		-10 653,4	0,0	0,0	0,0
Корректировка на наличие мебели, %	-	-4,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на наличие мебели, руб./кв. м	-	-6 088	0	0	0
<b>Площадь квартиры</b>	57,60	59,30	58,50	58,00	69,50

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Корректировка, %		0%	0%	0%	1%
Корректировка, руб./кв.м	-	0	0	0	1 366
Этаж расположения	7/9	8/9	5/9	9/9	9/9
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	4,0%	4,0%
Корректировка, руб./кв.м	-	0	0	5 634	5 462
Наличие лоджии, балкона	есть, 2 шт.	есть, 1 шт.	есть, 2 шт.	есть, 2 шт.	есть, 1 шт.
Корректировка, %	-	2,0%	0,0%	0,0%	2,0%
Корректировка, руб./кв.м	-	3 044	0	0	2 731
Площадь кухни, кв. м	6,20	6,10	6,40	6,50	8,00
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	-2,0%
Корректировка, руб./кв.м	-	0,0	0,0	0,0	-2 731,1
Суммарная корректировка, %		-9,0%	0,0%	4,0%	5,0%
Суммарная корректировка, руб./кв. м	-	-13 697	0	5 634	6 828
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	138 495	146 138	146 496	143 382
Абсолютная валовая коррекция	-	13,00%	0,00%	4,00%	9,00%
Величина, обратная абсолютной валовой коррекции	-	0,870	1,000	0,960	0,910
Вклад в стоимость оцениваемого объекта	-	0,233	0,267	0,257	0,243
Вклад в стоимость оцениваемого объекта, руб.	-	32 269	39 019	37 649	34 842
Рыночная стоимость (расчетное значение), руб./кв.м	143 779				
Рыночная стоимость (расчетное значение), руб.	8 281 670				
Стоимость согласования/приведение в первоначальное состояние, руб.	25 000				
Рыночная стоимость, с учетом перепланировки, руб.	8 256 670				
<b>Рыночная стоимость (округленное значение), руб.</b>	<b>8 300 000</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.
- Материалы по осмотру предоставлены Заказчиком. Осмотр проведен 20.06.2024г., состояние квартиры оценивается, как требует косметического ремонта (в соответствии с актом проверки имущества). Оценщик исходил из предположения, что физическое состояние объекта на дату оценки соответствовало его состоянию в момент осмотра. У Оценщика не было оснований подвергать сомнению предоставленную информацию, поэтому в рамках данного отчета Оценщик принимает все данные, предоставленные Заказчиком, как достоверные.
- 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>4</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 страховых)		-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>4</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 большая автономизация российской экономики в условиях ограниченности мировых природных ресурсов и риска кризиса долларовой системы финансов, а также высокая емкость рынков России и ближнего зарубежья, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, 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 – квартира, уже первично приобретённая от застройщика в собственность – т.е. при следующей продаже объект оценки будет позиционирован на вторичном рынке квартир Санкт-Петербурга. Исходя из этого, далее Оценщиком был проанализирован вторичный рынок квартир Санкт-Петербурга.

Законодательно отличия классов жилья в России пока не закреплены. Даже среди риелторов и профессионалов рынка нет договорённости об их чётких границах классификационных критериев. Единственный, до недавнего времени, документ объединяющий мнения риэлторов, и более менее подробно описывающий разные типы жилья, — «Единая классификация многоквартирных жилых новостроек», составленная экспертами Российской гильдии риелторов и Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства. Она содержит критерии для 4 основных классов квартир<sup>5</sup>. Однако, риэлторы, при первичных продажах фактически транслируют покупателю классификацию своего объекта самим же застройщиком, который имеет субъективное мнение, и использует классификацию как маркетинговый инструмент. Так как независимый подход к классификации необходим то продолжением проекта риэлторов можно назвать более позднюю классификацию, в работе над которой официально уже приняли участие коллективы и риэлторов и застройщиков, таких известных игроков рынка недвижимости как Knight Frank, Blackwood, Kalinka Realty, "Миэль", МИАН, Penny Lane Realty, "Дон-Строй", КРОСТ, НДВ, Capital Group, "Конти", "Ведис", "Гута-девелопмент", "Система-Галс", "Уникор", "Баркли", "Пересвет Групп". Системная классификация уровня квартир была произведена ими для самого престижного ежегодного российского конкурса на премию в сфере недвижимости Urban Awards<sup>6</sup>. В Приложение № 1 К положению о Федеральной премии 2023, приведена достаточно проработанная и взвешенная на сегодняшний день классификация с точки зрения застройщиков.

Тем не менее, в настоящее время, в России и Санкт-Петербурге отсутствует законодательно, или рекомендательно утверждённая со стороны регулятора оценочной деятельности классификация жилой недвижимости. В общем виде, существующие системы классификации жилой недвижимости включают в себя 4 класса: «эконом», «комфорт», «бизнес» и класс «элит» (часто включающий в себя несколько подклассов). Развитие рынка недвижимости и периодические скачки качества и стандартов строительства приводят к тому, что классификацию приходится периодически подновлять в сторону роста уровня показателей «элитности».<sup>7</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>5</sup> <http://realtymarket.ru/docs/pdf/ekmzhd.pdf>

<sup>6</sup> <https://www.urbanawards.ru/classification>

<sup>7</sup> [https://www.bsn.ru/articles/liveestate/3773\\_klassifikaciya\\_zhiloy\\_nedvizhimosti/](https://www.bsn.ru/articles/liveestate/3773_klassifikaciya_zhiloy_nedvizhimosti/)

Таблица 7, Основные классификационные признаки классов квартир

Параметр	Классы жилья массового строительства		Классы жилья повышенной комфортности	
	Эконом-класс	Комфорт-класс	Бизнес-класс	Элитный класс
<b>Мотивация приобретателя</b>	Необходимость приобрести «единицу жилья»: отдельную квартиру с необходимым количеством комнат. Главный фактор — ограниченность средств на покупку. Из базового перечня характеристик недвижимости граждан прежде всего (и практически исключительно) интересует только стоимость.	Приобретение жилье более высокого качества, чем в эконом-классе. Покупатели готовы платить за улучшения, для них становятся значимыми комфортные характеристики квартиры, либо окружение, либо и то и другое вместе. Этот класс весьма широк, и его широта определяется суммой «доплаты за улучшения»: некоторые готовы платить больше, некоторые — меньше, но и те и другие делают это осознанно.	Покупатель стремится зафиксировать социальный статус, изменяющийся вслед за экономическим, существенно улучшая качество недвижимости. Мотивация предполагает приобретение недвижимости очень высокого качества с точки зрения как планировочных решений, так и технических характеристик дома в целом. Важным для покупателя является социальная однородность окружения.	Приобретение недвижимости этого класса основано исключительно на соображениях престижа, на потребности максимально зафиксировать достигнутый уровень материального благосостояния и социальный статус. Квартира должна быть только в доле, 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.

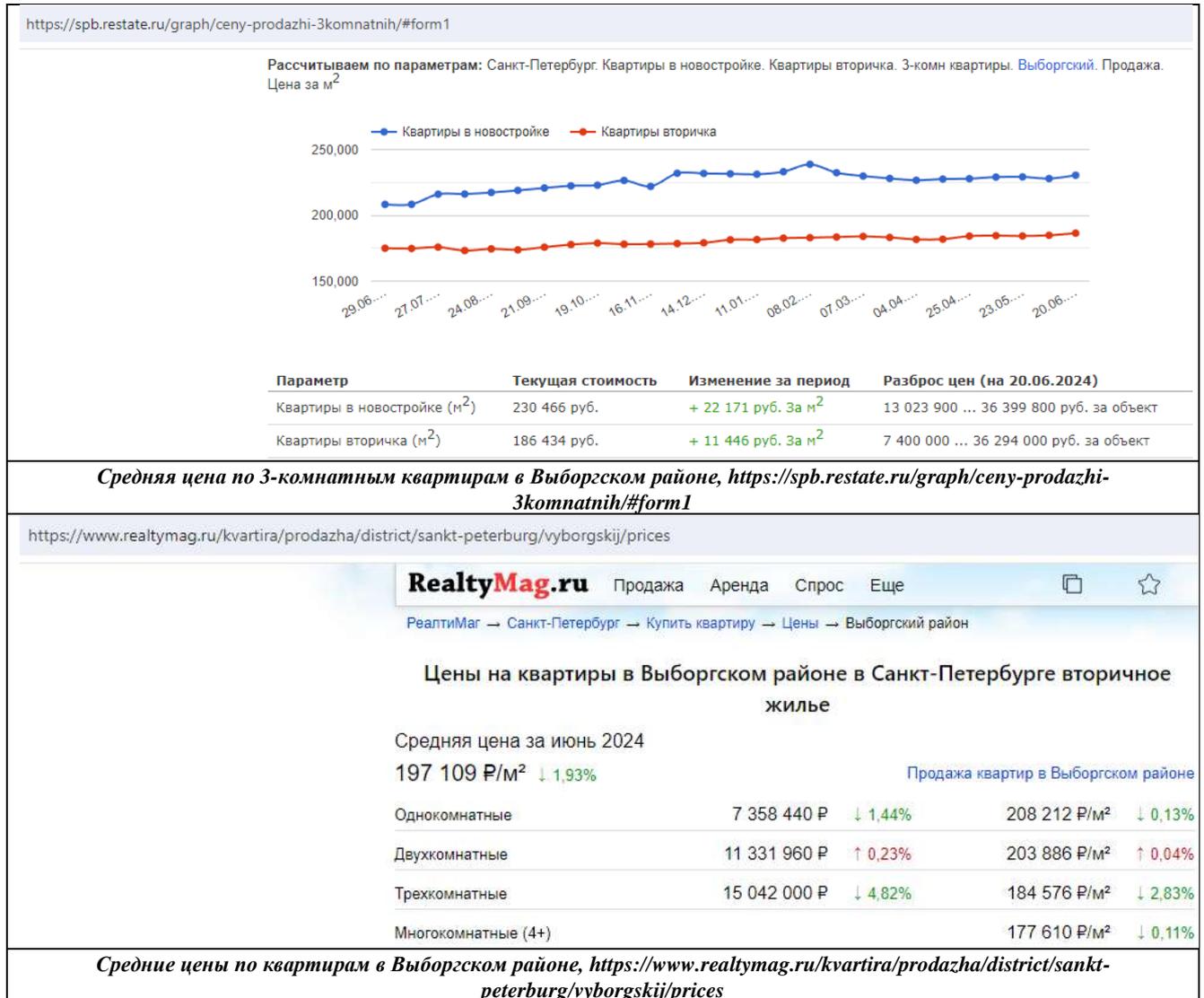
**Вывод:**

Объект оценки расположен в жилом панельном среднеэтажном многоквартирном доме 1977 г. п. Здание оборудовано домофоном, лифтом. Входная группа и холлы имеют уровень отделки эконом-класса. Территория жилого дома имеет замощение, детскую площадку. 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 Санкт-Петербурга, интервалы цен

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



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

<https://spb.cian.ru/kupit-3-komnatnuyu-kvartiru-sankt-peterburg-uchebnyy-pereulok-025093/>

**3-комн. квартира, 58 м<sup>2</sup>, 9/9 этаж**

Хорошая цена

М Сверхи - 12 минут пешком  
Санкт-Петербург, р-н Выборгский, Сосновское, и. Озерки, Учебный переулок, 6/2

**8 600 000 Р**  
148 275 р/м<sup>2</sup>

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Торговый Дом Недвижимости**  
Оформление

+7 961 920 92 ...

В продаже 3-комнатная квартира. Дом расположен внутри квартала, здесь не слышно уличного шума. Инфраструктура: Квартира расположена в развитом современном районе города. В пешей доступности есть все необходимое: продуктовые магазины, пункты выдачи заказов, аптеки, салоны красоты, кафе, рестораны, фитнес-залы и другие объекты инфраструктуры, которые обеспечивают вам все необходимое для комфортной жизни рядом с домом. Также в 15 минуте ходьбы находится парк культуры и отдыха Соснов...

	<p><b>3-комн. квартира, 62 м<sup>2</sup>, 6/9 этаж</b></p> <p><i>Хорошая цена</i></p> <p>00 Озёрки - 16 минут пешком Санкт-Петербург, р-н Выборгский, Сосновское, м. Озёрки, Уничный переулок, 12К2</p> <p><b>10 500 000 ₽</b> 169 322 руб./м<sup>2</sup></p> <p>Предлагается светлая, солнечная теплая двухсторонняя Жилая. Окна - большой залитый двор (запад, юго-восток). Чистая парадная, добросовестные соседи. Развитая инфраструктура. Метро 12-13 минут пешком. Парк Сосновка. Сувальские озера 12-15 минут пешком. Удобное сообщение. Евроремонт сделан для себя. Все...</p>	<p>АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ <b>БУДЬ ПЕРВЫМ</b></p> <p><i>Сотрудник</i></p> <p>+7 999 203-69...</p> <p>Написать</p> <p>НЕДЕЛИ НАЗАД</p>
	<p><b>3-комн. квартира, 57,7 м<sup>2</sup>, 1/9 этаж</b></p> <p><i>Хорошая цена</i></p> <p>00 Озёрки - 13 минут пешком Санкт-Петербург, р-н Выборгский, Сосновское, м. Озёрки, Уничный переулок, 6К1</p> <p><b>8 490 000 ₽</b> 147 148 руб./м<sup>2</sup></p> <p>Предается светлая и уютная двухсторонняя трехкомнатная квартира на первом этаже. Комнаты изолированные. Две застекленные лоджии. Заменены трубы золотой и глянцевой ванной, стоики. На полу паркет из красного дерева. Окна деревянные в хорошем состоянии. Три входные двери и небольшой тамб...</p>	<p>АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ <b>ВЕСТА-Н</b></p> <p><i>Сотрудник</i></p> <p>+7 968 390 51...</p> <p>Написать</p> <p>НЕДЕЛИ НАЗАД</p>
	<p><b>3-комн. квартира, 72 м<sup>2</sup>, 8/9 этаж</b></p> <p><i>Хорошая цена</i> <i>Проверено в Росреестре</i></p> <p>00 Озёрки - 16 минут пешком Санкт-Петербург, р-н Выборгский, Сосновское, м. Озёрки, проспект Луначарского, 27К1</p> <p><b>9 800 000 ₽</b> 136 111 руб./м<sup>2</sup></p> <p>В продаже 3-комнатная квартира на 8 этаже девятиэтажного дома 1977 года постройки, очень светлая, теплая и уютная, с шикарной планировкой. Общая площадь - 72 кв.м., комнаты изолированные (11,27 - 14,07 - 12,14), кухня 7,83, санузел раздельный, лоджии. В квартире имеются пять встроенных шкафов, что очень удобно для хранения большого вещей. Топ паркет. Сантехника новая. Окна все створчатые. Заменены два радиатора отопления на биметалл. Квартира двухсторонняя, окна выходят на пр. Луначарского и во...</p>	<p>ИДЕНТИФИКАТОР ID 76565972</p> <p>+7 961 696-70...</p> <p>Написать</p> <p>НЕДЕЛИ НАЗАД</p>
	<p><b>3-комн. квартира, 60,6 м<sup>2</sup>, 4/9 этаж</b></p> <p><i>Хорошая цена</i></p> <p>00 Политхимическая - 5 минут на транспорте Санкт-Петербург, р-н Калининский, Северный, м. Политхимическая, проспект Луначарского, 78К1</p> <p><b>10 490 000 ₽</b> 173 102 руб./м<sup>2</sup></p> <p>Идентификатор: 1003329. Предлагается Вам приобрести 3-комнатную квартиру на 4-ом этаже 9-этажного дома. Квартира светлая, двухсторонняя, лоджия, парадная, диван очень теплый. Дом в хорошем состоянии, квартира расположена от станции метро Озёрки, Пр. Просвещения, Бранденбургский пр. Квартира: Общ...</p>	<p>АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ <b>Владис Северо-Запад</b></p> <p><i>Документы проверены</i></p> <p>+7 905 213-42...</p> <p>Написать</p> <p>5 минут назад</p>
	<p><b>3-комн. квартира, 58,5 м<sup>2</sup>, 5/9 этаж</b></p> <p><i>Хорошая цена</i></p> <p>00 Озёрки - 14 минут пешком Санкт-Петербург, р-н Выборгский, Сосновское, м. Озёрки, проспект Луначарского, 21К2</p> <p><b>8 999 000 ₽</b> 153 829 руб./м<sup>2</sup></p> <p>Просторная, двухсторонняя квартира с двумя э/лоджиями, солнечная, теплая, с отличной планировкой дома ТСЖ "Солнечное", с удобной планировкой в районе: пешая доступность к метро "Озёрки", быстрый выезд на КАД. С близость парков и Суздальских озер, перебресня Сосновка, множество ТЦ и револонеровских магазинов...</p>	<p>АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ <b>Смагт Инновации</b></p> <p><i>Сотрудник</i></p> <p>+7 911 821-55...</p> <p>Написать</p> <p>НЕДЕЛИ НАЗАД</p>
	<p><b>3-комн. квартира, 60,2 м<sup>2</sup>, 9/9 этаж</b></p> <p><i>Хорошая цена</i></p> <p>00 Политхимическая - 6 минут на транспорте Санкт-Петербург, р-н Выборгский, № 13, м. Политхимическая, проспект Луначарского, 79К2</p> <p><b>9 300 000 ₽</b> 154 483 руб./м<sup>2</sup></p> <p>Предлагается к продаже просторная 3-комнатная квартира в уютном дворе, утопающем в зелени. Квартира светлая и теплая. Комнаты смежные, с окнами на две стороны. Дом расположен в глубине квартала, что обеспечивает тишину. Рядом два парка - Сосновка и Муринский, торговый комплекс, детские...</p>	<p>АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ <b>Этажи Санкт-Петербург</b></p> <p><i>Документы проверены</i></p> <p>+7 905 208-47...</p> <p>Написать</p> <p>12 часов назад</p>
	<p><b>3-комн. квартира, 57,3 м<sup>2</sup>, 5/9 этаж</b></p> <p><i>Только на Циан</i></p> <p>00 Проспект Просвещения - 12 минут пешком Санкт-Петербург, р-н Выборгский, Шувапово-Озёрки, м. Проспект Просвещения, проспект Луначарского, 36Д</p> <p><b>9 600 000 ₽</b> 167 539 руб./м<sup>2</sup></p> <p>В продаже уютная трехкомнатная квартира в Выборгском районе Санкт-Петербурга. Это идеальное жилье для семьи или для тех, кто ценит комфорт и уют. Квартира имеет отлично-изолированную планировку, что...</p>	<p>АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ <b>СЧАСТЛИВЫЙ ДОМ</b></p> <p><i>Документы проверены</i></p> <p>+7 911 185 76...</p> <p>Написать</p> <p>четыре дня назад</p>

**Фактические цены предложений в объявлениях о продаже 3-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 3-комнатные квартиры в районе расположения объекта оценки составляет 136 111 – 173 102 руб./кв. м, без учета иных факторов ценообразования.

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

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

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

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

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

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

→ ↻ 🏠 📏 statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-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 оценки 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.

**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.

**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.

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

**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.

## 2.7. Основные выводы относительно рынка квартир

- В условиях начала структурного экономического кризиса и высокой инфляции приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим средством сохранения и накопления средств, в особенности наиболее ликвидных объектов жилой недвижимости – квартир.
- Величина скидки на торг находится в интервале 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 8, Интервалы цен на 3-комнатные квартиры на дату оценки

Масштаб выборки	Границы интервала, руб./кв. м (без учета корректировки на торг)	
	от	до
Средний уровень цен в муниципальном районе, по данным различных агрегаторов	184 576	186 434
В непосредственной локации объекта оценки, цены предложений	136 111	173 102

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

## 2.8. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Оцениваемый Объект представляет собой жилое помещение, расположенное на этаже № 7 многоквартирного жилого дома.<sup>8</sup>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Оцениваемая квартира находится на этаже № 7 жилого дома. Под рассматриваемой квартирой расположены жилые помещения. Таким образом, с юридической точки зрения перевод оцениваемой квартиры в нежилой фонд невозможен. Учитывая вышесказанное, дальнейший анализ НЭИ Объекта оценки не проводится.

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

<sup>8</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».



Дом 1976 года постройки. Квартира располагается в ВЫБОРСКОМ РАЙОНЕ, в 10 минутах ходьбы от метро Проспект Просвещения. ШКОЛЫ 115, 135 и ДЕТСКИЙ САД 125 находятся во дворе дома. Уже сложившийся район с развитой всей необходимой инфраструктурой, все необходимое для жизни в шаговой доступности.

До метро Проспект Просвещения - 10 минут пешком!

БЕСПЛАТНО ПРОКОНСУЛЬТИРУЕМ по сделке. Звоните!

Рядом с объектом находятся:

- 3 школы
- 9 детских садов
- 3 продуктовых магазина
- 6 спортивных учреждений
- 1 гимназия
- 1 колледж

При звонке, пожалуйста, сообщите номер варианта -

LX00070107472

Свернуть

### Напишите автору

Связаться со мной Хочу посмотреть Ещё предметы?

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты



### О квартире

Тип жилья	Вторичка	Год постройки	1976
Общая площадь	59.3	Строительная серия	ЛТ-600
Жилая площадь	42.7	Мультиуровень	Да
Площадь кухни	6.1	Количество лифтов	1 пассажирский
Высота потолков	2.5 м	Тип дома	Панельный
Санузел	1 раздельный	Тип перекрытий	Железобетонные
Балконы/лоджия	1 балкон	Подъезды	11
Ремонт	Евроремонт	Отопление	Центральное

### О доме

Подписаться на дом

9 500 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 9 215 000

Ипотека

Цена за метр 150 202 руб/м²

Условия сделки свободная продажа

Ипотека возможна

+7 905 221-41-08

Номер только для звонков, сообщения не идут

Если захотите оставить жалобу, нажмите на иконку

Написать

Выполнить действия по объявлению



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
ЖИЛФОНД Санкт-Петербург



РИЭЛТОР  
Валентина Николаевна Улина

Сотрудник

Дом «Регенбоген» на 7-й линии В.О.

Квартиры бизнес-класса от 10.8 млн.р.

Ресторан, паркинг, зеленый двор



Ипотека

Один запрос в 8 Санкт-Петербурге

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Решение от 50%

<https://spb.cian.ru/sale/flat/302707897/>

Обновлено: 17 янв, 12:09 • 349 просмотров, 0 за сегодня

Новая цена

## Продается 3-комн. квартира, 58,5 м<sup>2</sup>

Санкт-Петербург, район Выборгский, Соосновка, просп. Луначарского, 21К2. На карте

Озерки 15 мин. Проспект Просвещения 20 мин. Парнас 7 мин.

Сравнить, Поделиться, Показать



Планировка 31 фото



Общая площадь: 58,5 м<sup>2</sup> Жилая площадь: 39,3 м<sup>2</sup> Площадь кухни: 6,4 м<sup>2</sup>  
Этаж: 5 из 9 Год постройки: 1978

Просторная, двухсторонняя квартира с двумя э/подъездами, солнечная, теплая, в отличном уютном доме ТСЖ "Солнечное", с удобной локацией в районе: пешая доступность к метро "Озерки", быстрый выезд на КАД, близость парков и Суздальских садов, прекрасная Соосновка, множество ТЦ и разноплановых магазинов, во дворе д/площадка и д/сад, школа, в пешей доступности поликлиника и МФЦ, рядом Учебный переулок. Благоустроенный район утопает в зелени, дом обслуживает ТСЖ "Солнечное" - квартира бюджетная и всегда современное обслуживание. В доме произведена замена холодного и горячего водоснабжения, новый лифт, чистота в подъезде, хорошие соседи. Квартира очень хорошая, всегда находилась в руках одной семьи, приватизация 2001 года, взрослые собственники. К продаже отнеслись ответственно - квартиру освободили от личных вещей, заменили все окна на ст/пакеты, обобрали старую плитку и обои, починили всё - остальное за Вами, можете воплощать свои творческие фантазии по благоустройству! Подходит под все виды оплаты, помощи в одобрении ипотеки, указываем всю стоимость в договоре, на момент продажи будет свободная форма 9. Просмотр по согласованию в удобное для Вас время. Пожалуйста звоните, ответчу на все Ваши вопросы. Квартира ждет Вас!

<https://spb.cian.ru/sale/flat/302707897/>

Фотографии (32) Описание Расположение Ипотека Похожие объявления

Знаете квартиру? 58,5 м<sup>2</sup>

### О квартире

Тип жилья	Вторичка
Общая площадь	58,5
Жилая площадь	39,3
Площадь кухни	6,4
Высота потолков	2,55 м
Санузел	1 раздельный
Балкон/лоджия	2 лоджии
Вид из окон	Во двор
Ремонт	Без ремонта

### О доме

Год постройки	1978
Строительная серия	Индивидуальный проект
Количество лифтов	1 пассажирский
Тип перекрытий	Нет информации
Парковка	Наземная
Подъезды	5
Отопление	Нет информации
Аварийность	Нет

Подписаться на дом

8 999 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 8 729 000

Ипотека

Цена за метр: 153 829 ₽/м<sup>2</sup>  
Условия сделки: свободная продажа  
Ипотека: возможно

+7 911 821-55-36

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

Написать

Быстро отвечает на сообщения

Агентство недвижимости  
Смарт Инновации

Риэлтор  
Галина Пущкарева  
Специалист

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



Ипотека

Одна ипотека в 8 лет

8 999 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 8 729 000

Ипотека

Цена за метр: 153 829 ₽/м<sup>2</sup>  
Условия сделки: свободная продажа  
Ипотека: возможно

+7 911 821-55-36

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

Написать

Быстро отвечает на сообщения



Аренда
Продажа
Новостройки
Строительство
Коммерческая
Ипотека
Мой дом
Сервисы
ПНК

Недвижимость в Санкт-Петербурге > Продажа > Продажа 3-комнатной квартиры в Санкт-Петербурге > Выборгский > Сосновское > метро Озерки > Учебный переулок

Оформлено: 23 мая 17:49 > 223 просмотра: 2 за сегодня

**Хорошая цена**

## Продается 3-комн. квартира, 58 м<sup>2</sup>

Санкт-Петербург, р-н Выборгский, Сосновское, Учебный пер., 4К2 [На карте](#)

[Озёрки](#) 12 мин. [Проект Просвещения](#) 19 мин. [Пересел](#) 7 мин.

Сравнить
Поделиться
Пожаловаться



23 фото

Общая площадь

58 м<sup>2</sup>

Жилая площадь

39 м<sup>2</sup>

Площадь кухни

6,5 м<sup>2</sup>

Этаж

9 из 9

Год постройки

1977

В продаже 3-комнатная квартира Дом расположен внутри квартала, здесь не слышно уличного шума. Инфраструктура: Квартира расположена в развитом современном районе города. В пешей доступности есть все необходимое - продуктовые магазины, пункты выдачи заказов, аптеки, салоны красоты, кафе, рестораны, фитнес-клубы и другие объекты инфраструктуры, которые обеспечат вам все необходимое для комфортной жизни рядом с домом. Также в 15 минутах ходьбы находится парк культуры и отдыха Сосновка с благоустроенной территорией, где вы можете летом всей семьей покататься на велосипедах, а зимой на лыжах или выйти на вечерний променад. Ближайшая ст/м Озерки в 15 минутах пешей доступности. От дома недалеко располагается удобный выезд на КАД, который позволит быстро добираться практически в любую часть города, а также в ближайшие пригороды к озерам и горнолыжным склонам.

Скидки на студии до 500 тыс. ₽  
A101. Только в июне



Реклама

**Ипотека**

Один запрос в 5 банков  
10 минут на предварительное решение по ипотеке  
Ставки от 16%

Фотографии (23)
Описание
Расположение
Ипотека
Планика объявления
3-комн. квартира, 58 м<sup>2</sup>

### О квартире

Тип жилья	Вторичка	Год постройки	1977
Общая площадь	50	Строительная серия	Индивидуальный проект
Жилая площадь	39	Мусоропровод	Да
Площадь кухни	6,5	Количество лифтов	1 пассажирский
Высота потолков	2,5 м	Тип перекрытий	Нет информации
Санузел	1 раздельный	Переплани	Наличная
Балкон/лоджия	2 лоджии	Подполья	2
Вид из окон	Во двор	Отопление	Нет информации
Ремонт	Без ремонта	Аварийность	Нет

### О доме

[Подписаться на дом](#)

**8 600 000 ₽**

Следить за изменением цены

**Ипотека**

Цена за метр: 148 274 2/м<sup>2</sup>  
Условия сделки: альтернатива  
Ипотека: возможна

**+7 981 820-92-43**

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

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Торговый Дом Недвижимости**

Объект-аналог № 4 <https://spb.cian.ru/sale/flat/294419785/><https://spb.cian.ru/sale/flat/294419785/>Аренда Продажа Новостройки Строительство Коммерческая Ипотека Мой дом Сервисы **ПВС**Недвижимость в Санкт-Петербурге > Продажа > Продажа 0-комнатных квартир в Санкт-Петербурге > Выборгский > Сосновское > метро Озерки > проспект Художников  
Обновлено: 12 мин, 17:55 > 1 609 просмотров, 0 за сегодня

Хорошая цена

**Продается 3-комн. квартира, 69,5 м<sup>2</sup>**

Санкт-Петербург, р-н Выборгский, Сосновское, просп. Художников, 14 На карте

00 Озерки 18 мин. 00 Проспект Просвещения 4 мин. 00 Политехническая 7 мин.

[Сравнить](#) [Печать](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)

Планировка 16 фото

Общая площадь  
69,5 м<sup>2</sup>Жилая площадь  
42,4 м<sup>2</sup>Площадь кухни  
6 м<sup>2</sup>Этаж  
9 из 9Год постройки  
1977

Развитая инфраструктура района, в пешей доступности есть всё для комфортной жизни. Рассмотрим любую форму оплаты.

**9 990 000 Р**[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например: 9 690 300

Ипотека

Цена за метр ..... 143 741 2 м<sup>2</sup>

Условия сделки ..... альтернатива

Ипотека ..... возможна

**+7 911 973-29-44**

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро ответит на сообщения

РИЭЛТОР  
**Никита Шалимов**  
СотрудникЖК «Новый Лесенер»  
Квартиры со скидкой до 1 млн Р.  
Петроградка рядом!<https://spb.cian.ru/sale/flat/294419785/>

Фотогалерея (17) Описание Расположение Ипотека Контактное лицо Показание объявлений

3-комн. квартира, 69,5 м<sup>2</sup>**О квартире**

Тип жилья	Вторичка	Год постройки	1977
Общая площадь	69,5	Мусоропровод	Да
Жилая площадь	42,4	Количество лифтов	1 пассажирский
Площадь кухни	6	Тип дома	Панельный
Высота потолков	2,5 м	Тип перекрытий	Железобетонные
Санузлы	1 раздельный	Подъезды	11
Балкон/лоджия	1 лоджия	Отопление	Центральное
Вид из окон	На улицу и двор	Аварийность	Нет
Ремонт	Косметический	Газоснабжение	Центральное

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

Налог	4 102,20 Р/год	Тип помещения	Жилое
Площадь	69,5 м <sup>2</sup>	Кадастровый номер	78:36:0005530:***

**9 990 000 Р**[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например: 9 690 300

Ипотека

Цена за метр ..... 143 741 2 м<sup>2</sup>

Условия сделки ..... альтернатива

Ипотека ..... возможна

**+7 911 973-29-44**

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро ответит на сообщения

РИЭЛТОР  
**Никита Шалимов**  
СотрудникЖК «Новый Лесенер»  
Квартиры со скидкой до 1 млн Р.  
Петроградка рядом!

Копии страниц с информацией по дому, в котором расположен объект оценки  
<https://dom.mingkh.ru/sankt-peterburg/sankt-peterburg/1177164?ysclid=lxtr4q8mv921609437>

<https://dom.mingkh.ru/sankt-peterburg/sankt-peterburg/1177164?ysclid=lxtr4q8mv921609437>

### Анкета дома г. Санкт-Петербург, Учебный пер., 10 корпус 4 Литер А

Жилой дом в Санкт-Петербурге, Санкт-Петербурге, по адресу Учебный пер., 10 корпус 4 Литер А построен в 1977 году, 9-этажный, имеет общую площадь всех помещений 15721,8 квадратных метров. Дом находится под управлением УК «Коммунальные сети» с 11.12.2015.

Адрес:	Учебный пер., 10 корпус 4 Литер А, Санкт-Петербург, Санкт-Петербург <a href="#">На карте</a>
Год постройки	1977
Количество этажей	9
Тип дома	Многоквартирный дом
Жилых помещений	305
Серия, тип постройки	1ЛГ-504Д
Тип перекрытий	Перекрытие монолитное железобетонное
Материал несущих стен	Стены из несущих панелей
Дом признан аварийным	Нет
Выписка из ЕГРН	<a href="#">Как получить выписку?</a>
Кадастровый номер	78:36:0005530.6015
Код ОКТМО	40316000
Управляющая компания	УК «Коммунальные сети» с 11.12.2015



#### Основные сведения

Год ввода в эксплуатацию	1977	Износ здания, %	32
Дом признан аварийным	Нет	Дата, на которую установлен износ здания	01.10.2021
Состояние дома	Исправный	Площадь многоквартирного дома, кв.м	15721,8
Количество квартир	305	Площадь жилых помещений м²	15679,24
Количество нежилых помещений	1	Площадь нежилых помещений м²	0
Количество балконов	387	Площадь помещений общего имущества м²	2009
Количество лоджий	32	Площадь зем. участка общего имущества м²	15724
Количество подъездов	8	Серия, тип постройки здания	1ЛГ-504Д
Количество лифтов	8	Статус объекта культурного наследия	Нет
Наличие в подъездах приспособлений для нужд маломобильных групп населения	Да		
Тип дома	Многоквартирный дом		

#### Инженерные системы

Водоотведение	Централизованная канализация	Теплоснабжение	Центральная
Газоснабжение	центральное	Холодное водоснабжение	Централизованная (от городской сети)
Горячее водоснабжение	Центральное (открытая система)	Количество вводов в дом, ед.	1

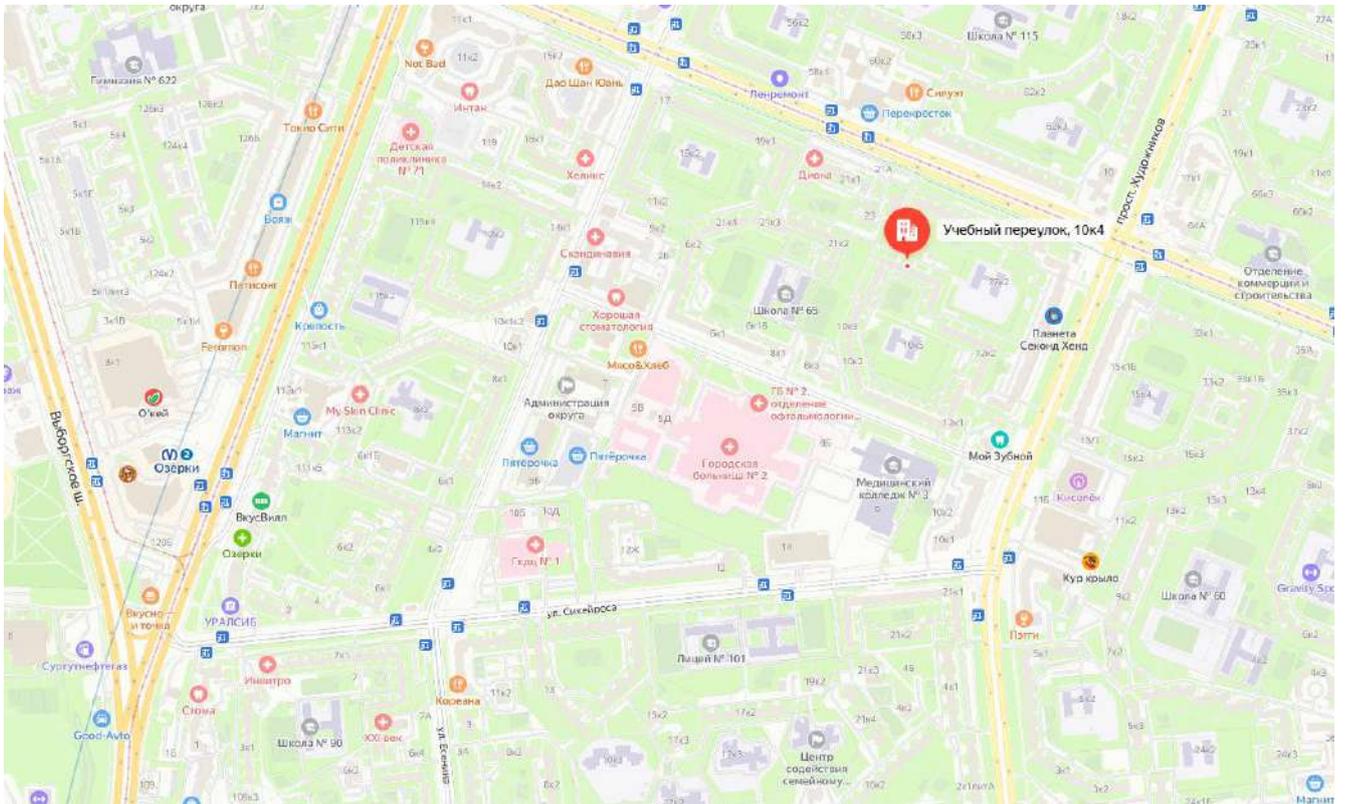
#### Конструктивные элементы

Несущие стены	Стены из несущих панелей
Фундамент	Ленточный
Перекрытия	Перекрытие монолитное железобетонное


 Подробные сведения о конструктиве и инженерных сетях

Система горячего водоснабжения		Перекрытия	
Тип системы горячего водоснабжения	Центральное (открытая система)	Тип перекрытия	Перекрытие монолитное железобетонное
Физический износ	29 %	Физический износ	16 %
Материал сети	Сталь	<b>Крыша</b>	
Материал теплоизоляции сети	Минеральная вата с покрытием	Форма крыши	Плоская
Материал стояков	Сталь	Утепляющие слои чердачных перекрытий	нет
<b>Система водоотведения</b>		Вид несущей части	Ж/Б плиты
Физический износ	44 %	Тип кровли	Рулонная
Год проведения последнего капитального ремонта	1977	Физический износ кровли	27 %
Тип системы водоотведения	Централизованная канализация	Год проведения последнего капитального ремонта кровли	2008
Материал сети	чугун	<b>Окна</b>	
<b>Система газоснабжения</b>		Физический износ	8 %
Год проведения последнего капитального ремонта	1977	Материал окон	Пластиковые
Тип системы газоснабжения	центральное	<b>Двери</b>	
Количество вводов системы газоснабжения	1 единиц	Физический износ	18 %
<b>Система электроснабжения</b>		<b>Отделочные покрытия помещений общего пользования</b>	
Физический износ	25 %	Физический износ	19 %
Год проведения последнего капитального ремонта	2009	<b>Система отопления</b>	
Количество вводов системы электроснабжения	1 единиц	Физический износ	44 %
<b>Фундамент</b>		Материал сети	Сталь
Тип фундамента	Ленточный	Материал теплоизоляции сети	Минеральная вата с покрытием
Материал фундамента	Железобетон	<b>Стойки системы отопления</b>	
Площадь отмостки	216 кв.м.	Физический износ	29 %
Физический износ	31 %	Тип поквартирной разводки внутридомовой системы отопления	Вертикальная
Год проведения последнего капитального ремонта	1977	Материал	Сталь
<b>Внутренние стены</b>		<b>Запорная арматура системы отопления</b>	
Тип внутренних стен	Панельные	Физический износ	13 %
Физический износ	18 %	<b>Отопительные приборы</b>	
<b>Фасад</b>		Физический износ	46 %
Тип наружных стен	Стены из несущих панелей	Тип отопительных приборов	Радиатор
Тип наружного утепления фасада	Нет	<b>Система холодного водоснабжения</b>	
Материал отделки фасада	облицовка керамической плиткой	Физический износ	38 %
Физический износ	34 %	Материал сети	Сталь
Год проведения последнего капитального ремонта	1977	<b>Стойки системы холодного водоснабжения</b>	
<b>Запорная арматура системы холодного водоснабжения</b>		Физический износ	32 %
Физический износ	16 %	Материал сети	Сталь
<b>Стойки системы горячего водоснабжения</b>		<b>Запорная арматура системы горячего водоснабжения</b>	
Физический износ	32 %	Физический износ	14 %

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



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

Копии страниц с информацией о стоимости согласования перепланировки/приведения в первоначальное состояние

[https://www.avito.ru/sankt-peterburg/remont\\_i\\_stroitelstvo/ustanovka\\_balkonnogo\\_bloka\\_2681973462](https://www.avito.ru/sankt-peterburg/remont_i_stroitelstvo/ustanovka_balkonnogo_bloka_2681973462)

Главная > Для дома и дачи > Ремонт и строительство > Окна и балконы

## Установка балконного блока

12 530 ₽



Купить с доставкой

Авито Доставка в Иваново

Об Авито Доставке

8 932 444-99-08

Написать сообщение

Онлайн

ТМК - Окна/Двери/Потолки/Теплицы

4,3 ★★★★★ 141 отзыв

Компания

На Авито с января 2016

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

ООО ТМК



### Характеристики

Вид товара: Окна и балконы

Состояние: Новое

[https://www.avito.ru/sankt-peterburg/remont\\_i\\_stroitelstvo/ustanovka\\_balkonnogo\\_bloka\\_2681973462](https://www.avito.ru/sankt-peterburg/remont_i_stroitelstvo/ustanovka_balkonnogo_bloka_2681973462)

[https://www.avito.ru/sankt-peterburg/remont\\_i\\_stroitelstvo/balkonnyy\\_blok\\_s\\_ustanovkoy\\_v\\_sankt-peterburge\\_2205329021](https://www.avito.ru/sankt-peterburg/remont_i_stroitelstvo/balkonnyy_blok_s_ustanovkoy_v_sankt-peterburge_2205329021)

Avito [ВСЕ КАТЕГОРИИ](#) Поиск по объявлениям [Найти](#)

Главная > ... > Ремонт и строительство > Окна и балконы > Балконы

### Балконный блок с установкой в Санкт-Петербурге

16 290 ₽  
или предложите свою цену  
Наличие: **несколько**

8 958 785-55-48

**Написать сообщение**  
Отвечает за несколько часов

Завод "Новые окна"  
4.7 ★★★★★ 26 отзывов  
Компания  
На Авито с декабря 2019  
Рекапитлы проверены

42 объявления пользователя  
Подписаться на продавца

**Спросите у продавца**  
Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгу уместно?




[https://www.avito.ru/sankt-peterburg/remont\\_i\\_stroitelstvo/balkonnyy\\_blok\\_s\\_ustanovkoy\\_v\\_sankt-peterburge\\_2205329021](https://www.avito.ru/sankt-peterburg/remont_i_stroitelstvo/balkonnyy_blok_s_ustanovkoy_v_sankt-peterburge_2205329021)

[https://www.avito.ru/sankt-peterburg/remont\\_i\\_stroitelstvo/balkonnyy\\_blok\\_s\\_oknami\\_pvh\\_2860027581](https://www.avito.ru/sankt-peterburg/remont_i_stroitelstvo/balkonnyy_blok_s_oknami_pvh_2860027581)

Главная > ... > Окна и балконы > Балконные двери

### Балконный блок с окнами ПВХ

15 000 ₽

8 958 601-96-19

**Написать сообщение**  
Отвечает около часа

Оконный завод «Анкорокна»  
4.6 ★★★★★ 21 отзыв  
Компания  
На Авито с июня 2012  
Рекапитлы проверены

Подписаться на продавца  
Контактное лицо  
Александр

**Спросите у продавца**  
Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгу уместно?




[https://www.avito.ru/sankt-peterburg/remont\\_i\\_stroitelstvo/balkonnyy\\_blok\\_s\\_oknami\\_pvh\\_2860027581](https://www.avito.ru/sankt-peterburg/remont_i_stroitelstvo/balkonnyy_blok_s_oknami_pvh_2860027581)

[https://www.avito.ru/sankt-peterburg/remont\\_i\\_stroitelstvo/plastikovoe\\_oknokno\\_pvhbalkonnyy\\_blok\\_1540027768](https://www.avito.ru/sankt-peterburg/remont_i_stroitelstvo/plastikovoe_oknokno_pvhbalkonnyy_blok_1540027768)

Главная > ... > Ремонт и строительство > Окна и балконы > Окна

### Пластиковое окно/Окно ПВХ/ Балконный блок

18 480 ₽

8 923 899-29-28

**Написать сообщение**  
Отвечает за несколько часов

Дверокон- производство  
светопрозрачных конструкций  
4.5 ★★★★★ 87 отзывов  
Компания  
На Авито с марта 2017  
Есть бизнес-сообщество Вконтакте  
Надёжный продавец

Подписаться на продавца  
Контактное лицо  
Алина

**Спросите у продавца**  
Здравствуйте!



[https://www.avito.ru/sankt-peterburg/remont\\_i\\_stroitelstvo/plastikovoe\\_oknokno\\_pvhbalkonnyy\\_blok\\_1540027768](https://www.avito.ru/sankt-peterburg/remont_i_stroitelstvo/plastikovoe_oknokno_pvhbalkonnyy_blok_1540027768)

В расчете принималось средняя стоимость около 15 000 руб.

[https://www.avito.ru/sankt-peterburg/predlozheniya\\_uslug/soglasovanie\\_pereplanirovok\\_1756192426](https://www.avito.ru/sankt-peterburg/predlozheniya_uslug/soglasovanie_pereplanirovok_1756192426)

Главная &gt; &gt; Предложение услуг &gt; Деловые услуги &gt; Юридические услуги

**Согласование перепланировок**[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#)**от 10 000 ₽  
за услугу**

8 965 751-24-90

[Написать сообщение](#)Вятрович Михаил  
Контактное лицо  
На Авито с мая 2012[Подписаться на продавца](#)**Спросите у исполнителя**

Здравствуйте!

[Сколько времени займёт?](#)[https://www.avito.ru/sankt-peterburg/predlozheniya\\_uslug/soglasovanie\\_pereplanirovok\\_1756192426](https://www.avito.ru/sankt-peterburg/predlozheniya_uslug/soglasovanie_pereplanirovok_1756192426)[https://www.avito.ru/sankt-peterburg/predlozheniya\\_uslug/soglasovanie\\_pereplanirovki\\_proekt\\_akt\\_vvoda\\_2916914389](https://www.avito.ru/sankt-peterburg/predlozheniya_uslug/soglasovanie_pereplanirovki_proekt_akt_vvoda_2916914389)

Главная &gt; Услуги &gt; Предложение услуг &gt; Деловые услуги &gt; Консультирование

**Согласование перепланировки.  
Проект. Акт ввода**[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#)**от 10 000 ₽  
за услугу**

8 958 788-02-33

Георгий  
5.0 ★★★★★ 1 отзыв  
Контактное лицо  
На Авито с сентября 2015[2 объявления пользователя](#)[Подписаться на продавца](#)[https://www.avito.ru/sankt-peterburg/predlozheniya\\_uslug/soglasovanie\\_pereplanirovki\\_proekt\\_akt\\_vvoda\\_2916914389](https://www.avito.ru/sankt-peterburg/predlozheniya_uslug/soglasovanie_pereplanirovki_proekt_akt_vvoda_2916914389)[https://www.avito.ru/sankt-peterburg/predlozheniya\\_uslug/soglasovanie\\_proekta\\_pereplanirovokpereustroystva\\_2421857752](https://www.avito.ru/sankt-peterburg/predlozheniya_uslug/soglasovanie_proekta_pereplanirovokpereustroystva_2421857752)[Для бизнеса](#) [Карьера в Авито](#) [Помощь](#) [Каталоги](#) [Польза](#)[Мои объявления](#)[Все категории](#)

Главная &gt; Услуги &gt; Предложение услуг &gt; Деловые услуги &gt; Консультирование

**Согласование проекта  
перепланировок/переустройства**[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) **Документы проверены**  
По копии паспорта и видео владельца**Расположение**

- Санкт-Петербург
- Адмиралтейская ⚡ 6–10 мин.
  - Невский проспект ⚡ 11–15 мин.
  - Гостиный двор ⚡ 11–15 мин.

[Показать карту](#)**10 000 ₽ за услугу**

8 958 603-26-00

[Написать сообщение](#)Александр  
Контактное лицо  
На Авито с марта 2012[2 объявления пользователя](#)[Подписаться на продавца](#)[https://www.avito.ru/sankt-peterburg/predlozheniya\\_uslug/soglasovanie\\_proekta\\_pereplanirovokpereustroystva\\_2421857752](https://www.avito.ru/sankt-peterburg/predlozheniya_uslug/soglasovanie_proekta_pereplanirovokpereustroystva_2421857752)

[https://www.avito.ru/sankt-peterburg/predlozheniya\\_uslug/soglasovat\\_pereplanirovku.\\_proektirvanie\\_544308973](https://www.avito.ru/sankt-peterburg/predlozheniya_uslug/soglasovat_pereplanirovku._proektirvanie_544308973)

Главная &gt; ... &gt; Предложение услуг &gt; Деловые услуги &gt; Юридические услуги

## Согласовать перепланировку. Проектирование

**от 10 000 ₽  
за услугу**[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#)**Реквизиты проверены**  
Профиль принадлежит компании

8 969 776-12-01

[Написать сообщение](#)Архитектурный Центр Санкт-Петербурга  
Компания  
На Авито с сентября 2017[Подписаться на продавца](#)Контактное лицо  
Евгений**Спросите у исполнителя**[Здравствуйте!](#)[Сколько времени займёт?](#)[Цена актуальна?](#)[https://www.avito.ru/sankt-peterburg/predlozheniya\\_uslug/soglasovat\\_pereplanirovku.\\_proektirvanie\\_544308973](https://www.avito.ru/sankt-peterburg/predlozheniya_uslug/soglasovat_pereplanirovku._proektirvanie_544308973)**В расчете принималось стоимость от 10 000 руб.**

## 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

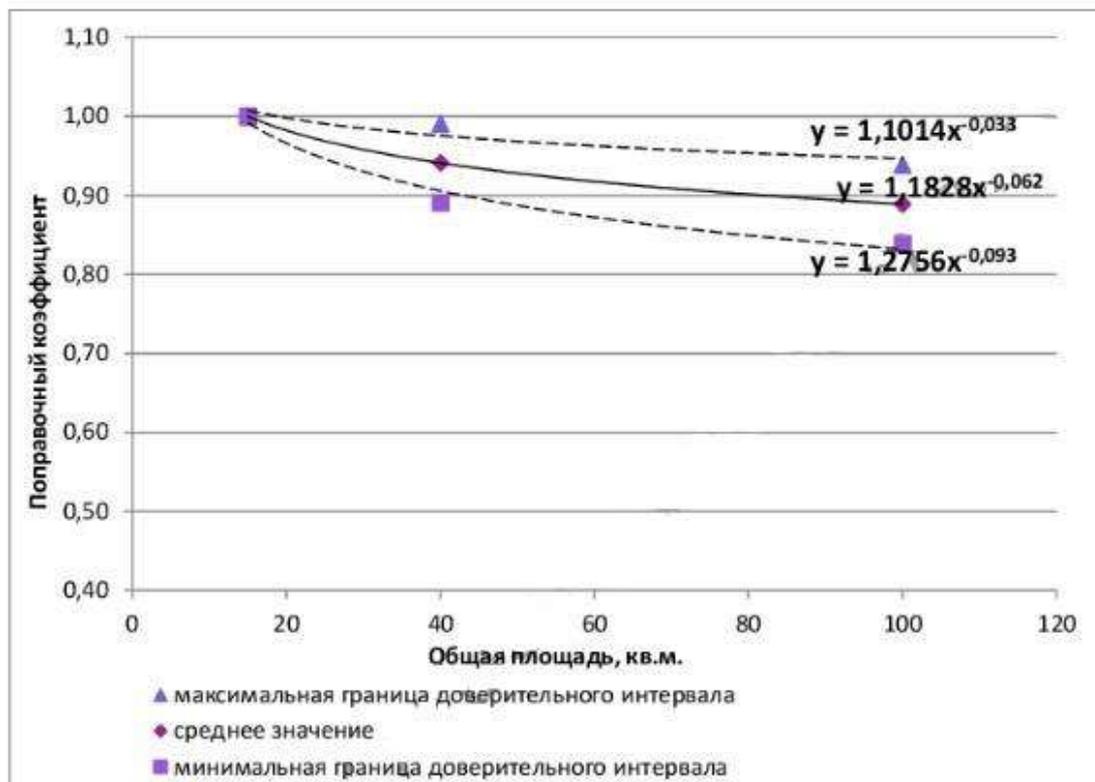
Зависимость удельной цены квартир от площади,  
доверительный интервал

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			<b>1,00</b>
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	<b>0,97</b>
В удалении от узла общественного транспорта	Более 500 метров от станции метро и/или от узловых остановок общественного транспорта	0,88	0,96	<b>0,93</b>

<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-transportnuyu-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	<b>0,96</b>
2	Мусоропровод действующий (отсутствие/наличие)	0,98	1,00	<b>0,99</b>

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

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-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 Эксп  
Компании на рынке Отзывы и предложения

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

Примечание:

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

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

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/330-korrektirovki-kvartir-opublikovano-08-04-2024-g/3404-na-ploshchad-kukhni-kvartiry-korrektirovki-na-01-04-2024-goda>

statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektiro...

развития рынка недвижимости

**СтатРиелт**  
некоммерческая организация

Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация

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-lodzhiyu-v-kvartire-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 Эксплуатация

Компании на рынке Отзывы и предложения

## 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-zdanij-i-pomeshchenij/330-korrektirovki-kvartir-opublikovano-08-04-2024-g/3423-na-mebel-bytovuyu-tehniku-kvartir-nalichie-otsutstvie-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 18.06.2024, поступившего на рассмотрение 18.06.2024, 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
Лист № 1 раздела 1	Всего разделов: 3
Лист № 1 раздела 1	Всего листов выписки: 7
18.06.2024.; № КУ-ВИ-001/2024-162792853	
Кадастровый номер:	78:36:0005530:6784
Номер кадастрового квартала:	78:36:0005530
Дата присвоения кадастрового номера:	19.09.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 127831
Местоположение:	Санкт-Петербург, пер. Учебный, д. 10, корп. 4, литера А, кв. 142
Площадь:	57,6
Назначение:	Жилое
Наименование:	Квартира
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 7
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	9029859,86
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:36:0005530:6015
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: 01.04.1992



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Лист 2

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
18.06.2024г. № КУВИ-001/2024-162792853	Всего разделов: 3
Кадастровый номер:	Всего листов выписки: 7
78:36:0005530:6784	
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

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: 4
Всего листов выписки: 7	
18.06.2024г. № КУВН-001/2024-162792853	
Кадастровый номер: 78:36:0005530:6784	
1	<p>1.1</p> <p>Правообладатель (правообладатели):</p> <p>Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:</p> <p>1.1.1 данные отсутствуют</p> <p>2</p> <p>2.1 Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:</p> <p>78-78/039-78/056/021/2016-345/3 22.12.2016 15:41:26</p> <p>3</p> <p>3.1 Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>4</p> <p>4.1 Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>4.1</p> <p>вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>Запрещение регистрации 12.05.2023 18:29:45 78:36:0005530:6784-78/011/2023-3 не установлен</p> <p>лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не определено</p> <p>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица данные отсутствуют</p> <p>основание государственной регистрации: данные отсутствуют</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют</p> <p>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют</p>
<p>Постановление судебного пристава-исполнителя Всеволожского РосСП, № 395246197/4721 (99416/22.47021-ИП), выдан 26.04.2023, Всеволожское РосСП</p>	
<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 0000056074015830233376ASD58242106 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024</p> <p>ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ</p> <p>ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ</p>	

Лист 4

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4
Всего листов выписки: 7	
18.06.2024г. № КУВИ-001/2024-162792853	
Кадастровый номер: 78:36:0005530:6784	
4.2	<p>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной складной или электронной складной; сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;</p> <p>Запрещение регистрации</p> <p>вид: 06.09.2022 13:41:47</p> <p>номер государственной регистрации: 78:36:0005530:6784-78/011/2022-2</p> <p>срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>Срок действия не установлен</p> <p>лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>Не определено</p> <p>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>основание государственной регистрации:</p> <p>Постановление Выборгский РОСП, вынесенное по материалам исполнительного производства 229067/22/78002-ИП, № 813119964/7802, выдан 05.09.2022, Выборгский РОСП</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>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной складной или электронной складной; сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:</p> <p>Запрещение регистрации</p> <p>вид: 18.05.2022 21:27:05</p> <p>номер государственной регистрации: 78:36:0005530:6784-78/011/2022-1</p> <p>срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>Срок действия не установлен</p>
4.3	<p>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной складной или электронной складной; сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:</p> <p>Запрещение регистрации</p> <p>вид: 18.05.2022 21:27:05</p> <p>номер государственной регистрации: 78:36:0005530:6784-78/011/2022-1</p> <p>срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>Срок действия не установлен</p>



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



Лист 6

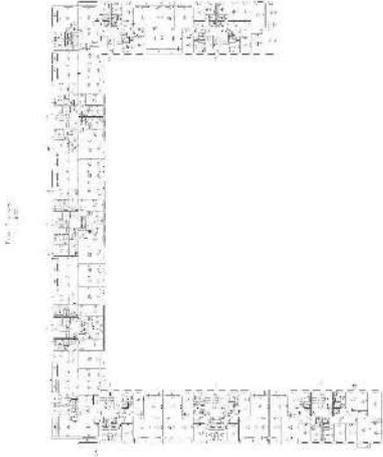
Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 7		
18.06.2024г. № КУВИ-001/2024-162792853		
Кадастровый номер: 78:36:0005530:6784		
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен 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;	
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	Правовитязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости;	отсутствуют

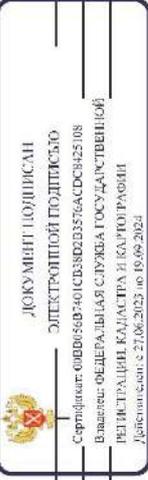


ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

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

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
18.06.2024г. № КУВИ-001/2024-162792853			
Кадастровый номер: 78:36:000530:6784		Номер этажа (этажей): 7	
			
Масштаб 1			

	
ПОЛНОЕ наименование ДОСТЯЖНОСТИ	
ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

## Акт проверки имущества

г. Санкт-Петербург

20.06.2024

№ Кр. Договора: Абдукахаров Равшан Абдурашидович  
 Заемщик: Абдукахаров Равшан Абдурашидович

Сотрудник ОРНА: Тетюнин Артем Сергеевич

Проверка наличия и состояния квартиры, переданной в залог в качестве обеспечения обязательств заемщика: Абдукахаров Равшан Абдурашидович по кредитному договору № Абдукахаров Равшан Абдурашидович, заключенному с ПАО «Банк «Санкт-Петербург» проведена 20.06.2024 представителем Отдела реализации непрофильных активов ПАО «Банк Санкт-Петербург» Тетюниным А.С.

Адрес: г. СанктПетербург, переулок Учебный, дом 10, корпус 4, литера А,  
 квартира 142

**Результаты осмотра:****1. Ремонт**

- Выполнен косметический ремонт  
 Ремонт отсутствует  
 Иное:

**2. Перепланировки**

- Нет  
 Да:

*Демонтировано окно и дверь из комнаты на балконе*

**3. Комментарии**

*Квартира пригодна для проживания*

**От Банка:**

Главный специалист отдела реализации непрофильных активов ПАО «Банк «Санкт-Петербург»

 Тетюнин А.С.

**От Заемщика:**

\_\_\_\_\_

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

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



Рудский С.Г.

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

ПОЛИС №466/2023/СП134/765

## страхования ответственности оценщика

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

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

### Страховщик:

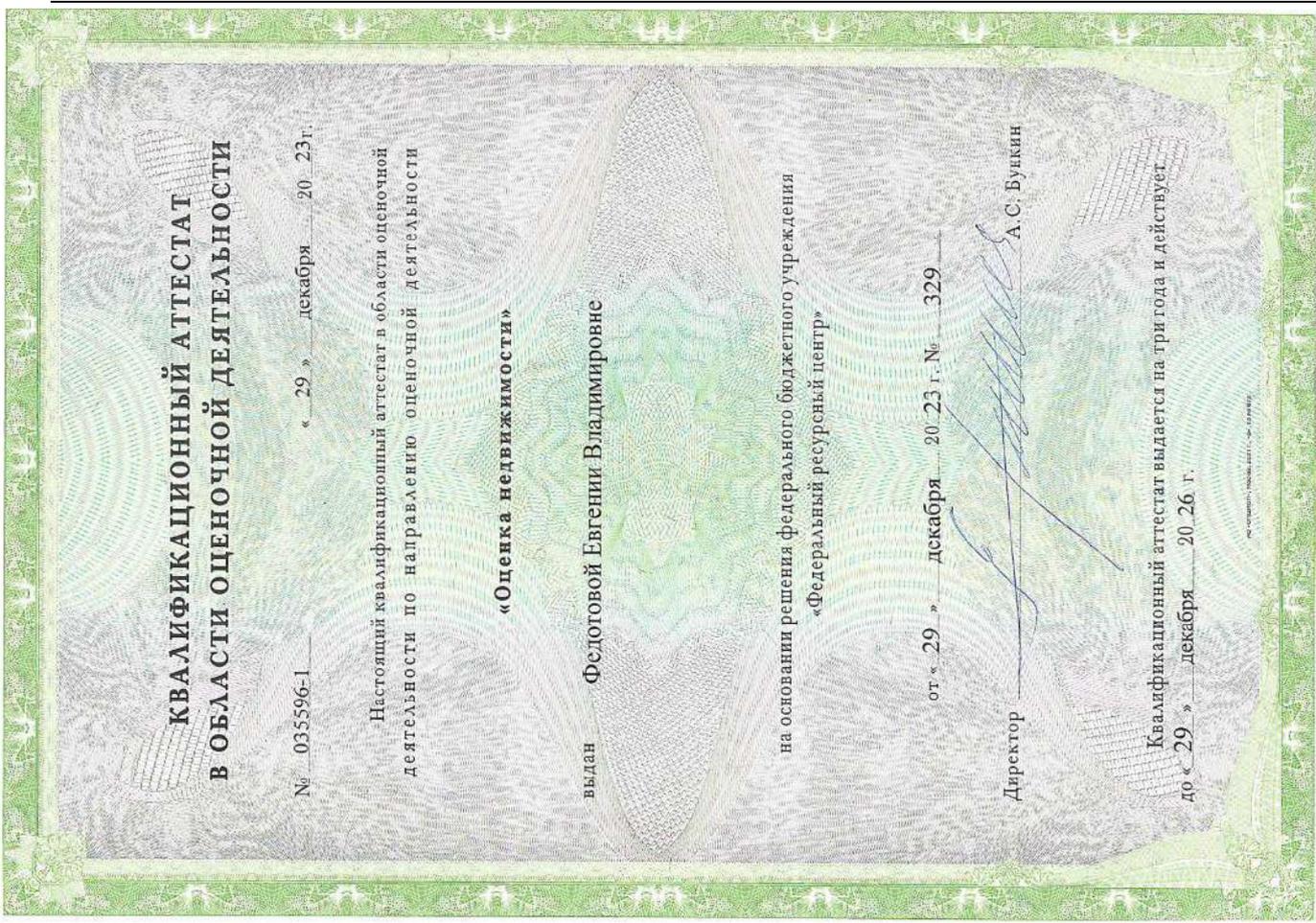
ПАО СК «Росгосстрах»  
 Директор по ключевым проектам развития  
 корпоративных продаж ЦКП ДБМР

И.П.  Комаритская М.И.  
 в 13,» декабря 2023г.

### Страхователь:

Федотова Евгения Владимировна

 (Федотова Е.В.)



## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 035596-1 « 29 » декабря 20 23 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Федотовой Евгении Владимировне

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
 «Федеральный ресурсный центр»

от « 29 » декабря 20 23 г. № 329

Директор  А.С. Бугкин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
 до « 29 » декабря 20 26 г.