



**Отчёт об оценке № 224/2024/ОиК от 10 декабря 2024 г.**

порядковый №

дата составления

объекта недвижимого имущества - квартиры,  
кадастровый № 78:12:0631901:14446,  
расположенной по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный  
округ Правобережный, Дальневосточный проспект, дом 12, корпус 2, строение 1, квар-  
тира 407

Цель оценки:

**Взыскание задолженности в судебном порядке**

Дата оценки

**10 декабря 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 № 224/2024/ОиК от 09 декабря 2024 г., проведена оценка объекта недвижимости.

Цель оценки – взыскание задолженности в судебном порядке. Иное использование результатов оценки не предусматривается, пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться Заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

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

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

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

### Итоговая стоимость объекта оценки:

**Рыночная стоимость Объекта оценки – 2-комнатной квартиры, кадастровый № 78:12:0631901:14446, общей площадью 64,4 кв. м, расположенной по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ Правобережный, Дальневосточный проспект, дом 12, корпус 2, строение 1, квартира 407, по состоянию на дату оценки 10 декабря 2024 г., с учётом округления составляет:<sup>1</sup>**

**17 400 000**

**(Семнадцать миллионов четыреста 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**

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

## ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

№ 224 /2024/ОиК от 09.12.2024

В соответствии с Федеральным законом N 135-ФЗ от 29.07.1998 оценочной деятельности в Российской Федерации и на основании Договора оказания услуг по оценке № 3001/2023 от «30» января 2023 г. настоящее Задание на оценку подготовлено Заказчиком - ПАО «Банк «Санкт-Петербург», для Исполнителя - ООО «Оценка и Консалтинг», с поручением произвести оценку по следующим данным:			
<b>Состав и характеристики объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации</b>			
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:			Право собственности
Объект оценки	- объект недвижимости,	- ком. квартира, общ. площадью	64.4 кв. м, на 9 этаже
Кадастровый №:	78:12:0631901:14446		
Адрес:	Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ Правобережный, Дальневосточный проспект, дом 12, корпус 2, строение 1, квартира 407		
Обременения указанных прав:		Ипотека в силу закона	
Цель оценки (предполагаемое использование результатов оценки):		Выяснение задолженности в судебном порядке	
Вид стоимости:	Рыночная		
Дата оценки:	10.12.2024		
Срок проведения оценки (с даты согласования Задания и предоставления информации для оценки), раб. дней, или к дате:		Проект Отчёта	16.12.2024
		Отчёт (в бумажном виде)	
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (кроме Заказчика): - заёмщик по кредитному договору где объект оценки является предметом залога, - залогодатель, - прочие лица в соответствии с целью оценки			
Указание на форму составления Отчета об оценке, кол-во экземпляров (в том числе оригинал):		на бумажном носителе 1	
Ограничения оценки, в т. ч. на использование результата оценки:			
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ограничением в отношении источника информации по объекту оценки является невозможность проведения осмотра т.к. доступ в квартиру ограничен конфликтом интересов, - поэтому Оценщик не проводит её осмотр. Результаты осмотра (при их наличии) могут быть предоставлены Заказчиком в виде фотоматериалов.</li> <li>- Ограничением использования результата оценки является возможность его использования исключительно в соответствии вышеуказанным предполагаемым вариантом, а также по временному интервалу - не позднее 6-ти месяцев от даты составления Отчета.</li> </ul>			
<b>Специальные допущения, иные существенные допущения, входящие в формулировку объекта оценки:</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>- При наличии фотоматериалов техническое состояние объекта на дату оценки предполагается идентичным на дату осмотра и создания фотоматериалов;</li> <li>- При отсутствии сведений о техническом состоянии и уровне отделки квартиры Оценщик проводит оценку из допущения о наличии в ней отделки уровня эконом-класса и её удовлетворительном состоянии;</li> <li>- При отсутствии сведений о техническом состоянии и уровне отделки квартиры после её первичного приобретения у застройщика в состоянии «без отделки» Оценщик проводит оценку из допущения об отсутствии в квартире отделки;</li> <li>- При получении данных о наличии в квартире отделки (например, от застройщика), но при отсутствии сведений о её текущем техническом состоянии, Оценщик проводит оценку из допущения о том, что состояние отделки «удовлетворительное». А именно, потребуется проведение лишь косметических ремонтных работ до приведения состояния отделки в «хорошее», характеризующееся наличием ремонта современного уровня.</li> <li>- Оценка проводится без учёта обременений, влияющих на свободный рыночный оборот, в т. ч. Ипотекой.</li> </ul>			
Следующий предоставляемый Оценщику состав документов и материалов в скан-образах, соответствует известным Заказчику фактам по объекту оценки:			
Копия Выписки из ЕГРН от: 04.12.2024 КУВН-001/2024-294440308			
Заказчик Начальник отдела реализации непрофильных активов ПАО «Банк «Санкт-Петербург»  /Фалева Н. В./ М. П.		Исполнитель Генеральный директор ООО «Оценка и Консалтинг»  /Скобелева Е.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)".



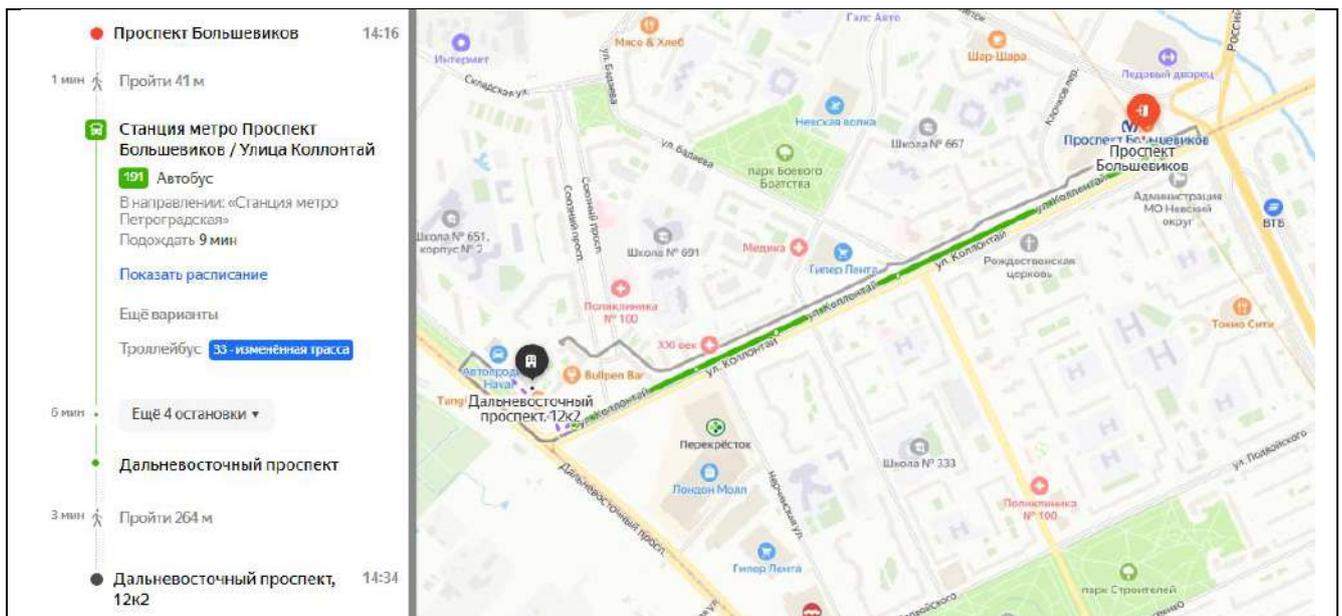
## РАЗДЕЛ 1. ПРАКТИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

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:	Общая совместная собственность
Оцениваемые права:	Право собственности
Заемщик и Правообладатель:	Физические лица
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 04.12.2024 КУВИ-001/2024-294440308
Прочие документы:	-



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

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

Показатель	Характеристика
Адрес	Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ Правобережный, Дальневосточный проспект, дом 12, корпус 2, строение 1, квартира 407
Кадастровый №	78:12:0631901:14446
Этаж квартиры	9
Количество (тип комнат)	2/изолированные
Общая площадь, кв. м	64,4
Площадь кухни, кв. м	22,9
Количество и тип санузлов	Два санузла
Высота потолков, м	Нет данных
Наличие балкона/лоджии, кв. м	Есть, 1 шт.
Подключение к коммуникациям	Все центральные, подключены к дому
Локальные коммуникации	-
Кухонная плита	Электрическая (дом не подключен к газоснабжению)
Уровень состояния отделки помещений	удовлетворительное, требует косметического ремонта (см. раздел «Допущения и ограничивающие условия»)
Видовые характеристики квартиры	Нет данных
Фактическое использование	По прямому назначению в качестве жилого помещения

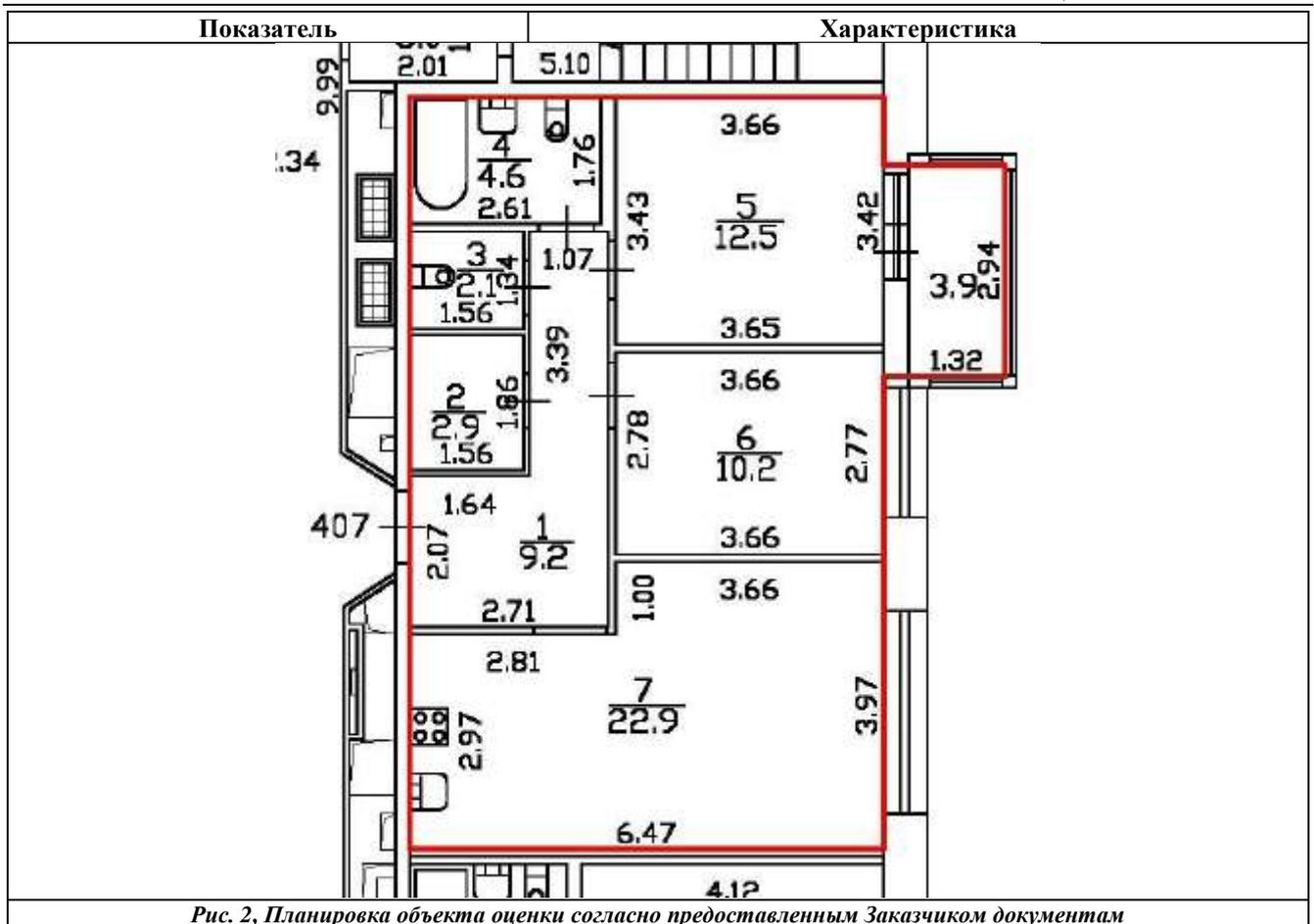


Рис. 2, Планировка объекта оценки согласно предоставленным Заказчиком документам

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

Показатель	Характеристика
Год постройки дома / сведения о кап. ремонте	2018/не проводился, не требуется
Серия дома / индивидуал. проект	Индивидуальный проект
Материал стен	Монолитные
Материал перекрытий	Железобетонные
Этажность	13
Лифт	Есть
Прочие важные ценообразующие факторы:	-

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

Показатель	Характеристика
Престижность района	Средняя
Транспортная доступность	Средняя (по мнению Оценщика)
Расстояние от метро	ст. м. «Проспект Большевиков» – 6 мин. общественным транспортом (сервис «маршрут» Яндекс-карты)
Объекты социальной инфраструктуры	В пределах пешей доступности имеются детские сады, школы, продуктовые магазины и объекты общественного питания и сферы услуг, медицинские учреждения, иные объекты коммерческого и социального назначения
Экологическая обстановка района	Относительно благоприятная
Дополнит. существенная информация, краткое описание микрорайона, или ЖК: О жилом комплексе ЖК «Legenda Дальневосточного» Расположение, транспортная доступность В состав жилого комплекс «Legenda Дальневосточного» входит семь тринадцатизэтажных домов бизнес-класса с навесными вентилируемыми фасадами, подземной парковкой и единой двухэтажной галереей. В двух километрах от комплекса находятся станции метро — «Проспект Большевиков» и «Новочеркасская». Комплекс располагается в северной части Невского района, рядом с Дальневосточным, Заневским и Новочеркасским проспектами, проспектом Большевиков, улицей Коллонтай и Октябрьской набережной. Транспортная сеть в Невском районе развита очень хорошо — отсюда можно быстро добраться как до центра, так и до любого района Санкт-Петербурга.	

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

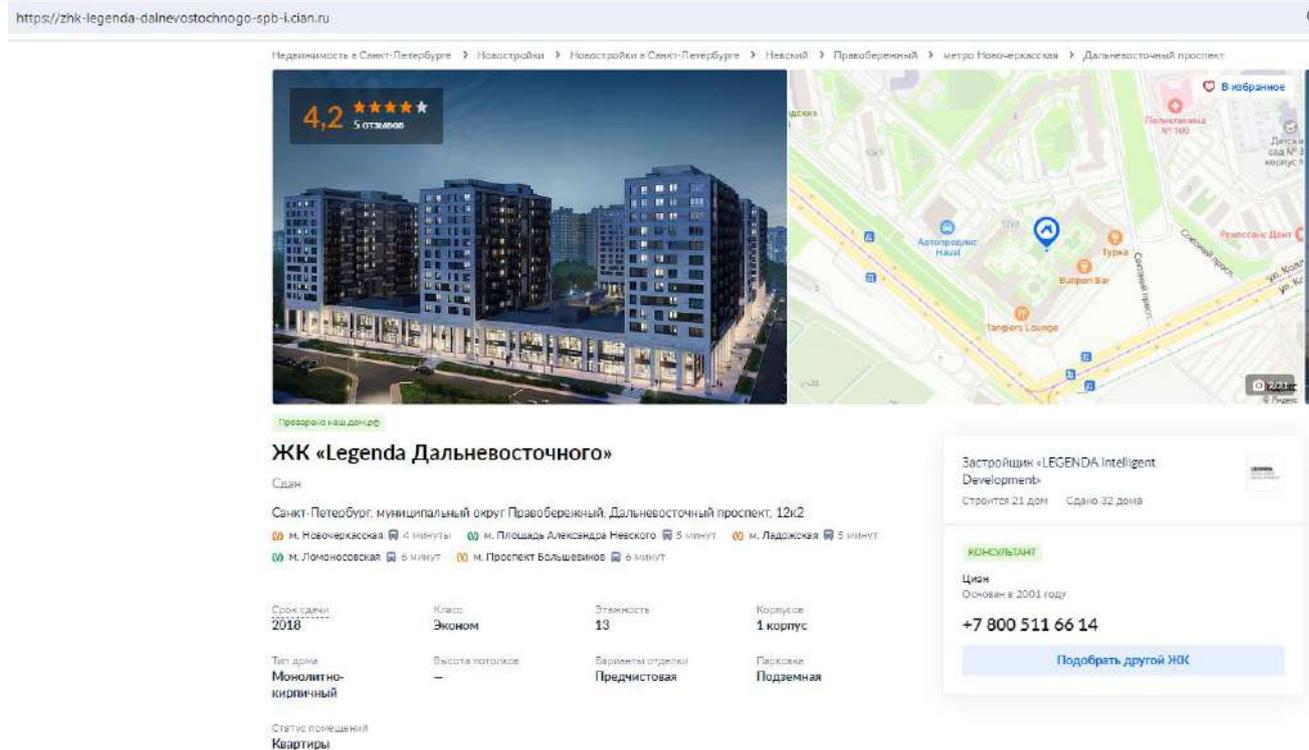
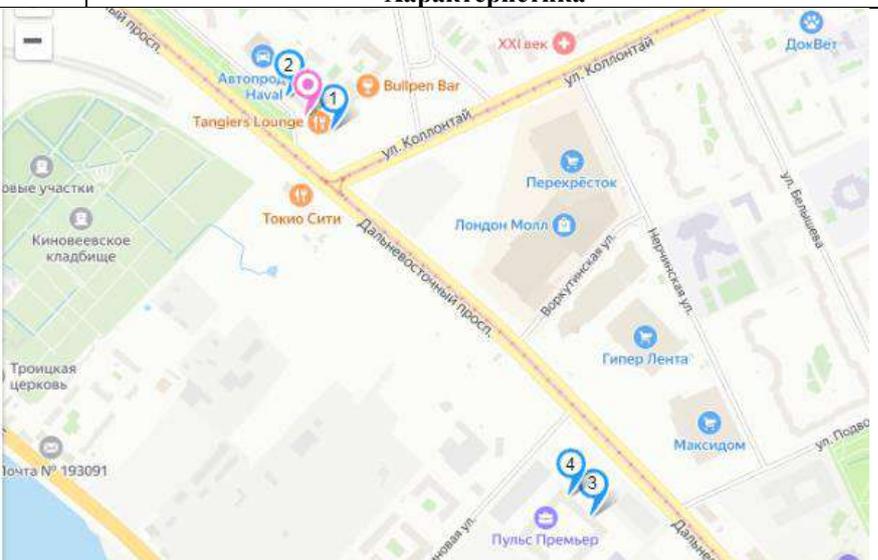
Показатель	Характеристика								
<p><b>Инфраструктура</b></p> <p>Внутренняя инфраструктура комплекса представлена магазинами и различными коммерческими учреждениями, располагающимися в двухэтажной галерее.</p> <p>В непосредственной близости от «Легенды Дальневосточного» работают детские сады и школы, лицеи, гимназии, больницы и поликлиники, гипермаркеты «Карусель» и «Лента», супермаркеты («Пятёрочка», Spar, «Перекрёсток», «Дикси», «Семья 7Я»), торгово-развлекательный комплекс «Лондон Молл», бассейн, Ледовый дворец.</p> <p>В Невском районе Санкт-Петербурга расположено несколько супермаркетов и гипермаркетов (в том числе «Ашан», «Окей», «Максидом» и Castorama), есть музеи и техникумы, колледжи и ВУЗы (например, Санкт-Петербургский государственный институт культуры и Санкт-Петербургская юридическая академия).</p> <p>Экологическая ситуация округа характеризуется как удовлетворительная. В непосредственной близости от «Легенды» мало парков и скверов, но всего в девятистах метрах протекает река Нева. До ближайших зелёных зон (парка Строителей и парка Есенина) можно идти пешком примерно за двадцать минут.</p> <p><b>Надёжность застройщика</b></p> <p>Строительством жилого комплекс «Legenda Дальневосточного» занималась основанная в 2010 году петербургская компания LEGENDA Intelligent Development, создавшая собственную концепцию жилья SMART-класса, подразумевающую «умные» планировки квартир. Концепция SMART была разработана на основе изучения опыта жилищного строительства в восьми крупнейших мегаполисах мира.</p> <p>В портфолио компании LEGENDA Intelligent Development строительство в Санкт-Петербурге жилых комплексов «LEGENDA на Комендантском, 58», «LEGENDA на Оптиков», «LEGENDA на Яхтенной, 24», «Победы, 5».</p> <p>Проект жилого комплекса «Legenda Дальневосточного» был создан в петербургской архитектурной мастерской «Евгений Герасимов и партнеры».</p> <p><b>Архитектура</b></p> <p>В домах жилого комплекса «Legenda Дальневосточного» представлены квартиры с количеством комнат от одной до четырёх и площадью от 33 кв. метров до 137 кв. метров. Высота потолков в квартирах — 275 см. Всего в комплексе 627 квартир.</p> <p>Апартаменты продаются с полноценной отделкой от застройщика, которая предлагается в трёх дизайнерских вариантах. Покупатели смогут сделать выбор почти из четырех десятков планировочных решений, которые подбираются в зависимости от индивидуальных потребностей каждой конкретной семьи (например, в квартирах может быть большая кухня площадью до 28 кв. метров, четыре спальни, три санузла, прачечная и т.д.).</p> <p>Жилая часть дома начинается с третьего этажа. В двухэтажной стилобатной части, объединяющей корпуса комплекса, размещаются магазины, предприятия услуг и офисные помещения.</p> <p>В каждом корпусе комплекса функционирует по два лифта. В подъездах оборудованы места для хранения велосипедов и колясок. Холлы, лестницы и все «общие» места в домах украшает дизайнерская отделка.</p> <p>Придомовая территория оформлена в эстетике японских садов. На ней размещаются гостевые парковки, детские городки, спортивная площадка со специальным покрытием и уличными тренажёрами, велодорожка, беговая дорожка, газоны, цветники и небольшой амфитеатр. Комплекс полностью огорожен и находится под круглосуточным видеонаблюдением.</p>	<p><b>Характеристика</b></p>								
<p><a href="https://zhk-legenda-dalnevostochnogo-spb-i.cian.ru">https://zhk-legenda-dalnevostochnogo-spb-i.cian.ru</a></p>  <p>Недвижимость в Санкт-Петербурге &gt; Новостройки &gt; Новостройки в Санкт-Петербурге &gt; Невский &gt; Правобережный &gt; метро Ново-Черкасская &gt; Дальневосточный проспект</p> <p>4,2 ★★★★★ 5 отзывов</p> <p>ЖК «Legenda Дальневосточного»</p> <p>Сдан</p> <p>Санкт-Петербург, муниципальный округ Правобережный, Дальневосточный проспект, 12к2</p> <p>М. Новочеркасская 4 минуты   М. Площадь Александра Невского 5 минут   М. Ладжская 5 минут   М. Ломоносовская 6 минут   М. Проспект Большевиков 6 минут</p> <table border="1"> <tr> <td>Срок сдачи: 2018</td> <td>Класс: Эконом</td> <td>Этажность: 13</td> <td>Корпусов: 1 корпус</td> </tr> <tr> <td>Тип дома: Монолитно-кирпичный</td> <td>Высота потолков: —</td> <td>Варианты отделки: Предчистовая</td> <td>Парковка: Подземная</td> </tr> </table> <p>Статус порешений: Квартиры</p> <p>Застройщик «LEGENDA Intelligent Development» Строится 21 дом   Сдано 32 дома</p> <p>Консультант Цена Основан в 2001 году +7 800 511 66 14</p> <p>Подобрать другой ЖК</p>	Срок сдачи: 2018	Класс: Эконом	Этажность: 13	Корпусов: 1 корпус	Тип дома: Монолитно-кирпичный	Высота потолков: —	Варианты отделки: Предчистовая	Парковка: Подземная	
Срок сдачи: 2018	Класс: Эконом	Этажность: 13	Корпусов: 1 корпус						
Тип дома: Монолитно-кирпичный	Высота потолков: —	Варианты отделки: Предчистовая	Парковка: Подземная						

Рис. 3. Краткие характеристики жилого комплекса, в котором расположен объект оценки<sup>4</sup>

<sup>4</sup> <https://zhk-legenda-dalnevostochnogo-spb-i.cian.ru/>

Показатель	Характеристика
<p><b>Список объектов</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: purple;">●</span> Объект оценки</li> <li><span style="border: 1px solid blue; border-radius: 50%; padding: 2px;">4</span> Аналог 4</li> <li><span style="border: 1px solid blue; border-radius: 50%; padding: 2px;">3</span> Аналог 3</li> <li><span style="border: 1px solid blue; border-radius: 50%; padding: 2px;">2</span> Аналог 2</li> <li><span style="border: 1px solid blue; border-radius: 50%; padding: 2px;">1</span> Аналог 1</li> </ul>	
<p align="center"><b>Рис. 4. Локальное местоположение дома объекта оценки и местоположение объектов-аналогов для расчёта (источник <a href="https://yandex.ru/maps">https://yandex.ru/maps</a>)</b></p>	

Далее представлены имеющиеся фотоматериалы по объекту оценки:





**Фотографии дома, в котором находится объект оценки (источник: <https://spb.domclick.ru/building/nevskij-municipalnyj-okrug-pravoberezhnyj--dalnevostochnyj-prospekt--12k2>)**

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

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

### Выбор объектов-аналогов

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

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

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

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Условия рынка, - дата объявления	10.12.2024	04.12.2024	09.12.2024	14.11.2024	10.12.2024
Тип объекта	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Адрес объекта	Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ Правобережный, Дальневосточный проспект, дом 12, корпус 2, строение 1, квартира 407	Санкт-Петербург, р-н Невский, Правобережный, Дальневосточный просп., 12к2	Санкт-Петербург, р-н Невский, Правобережный, Дальневосточный просп., 12к2	Санкт-Петербург, Дальневосточный пр-т, 19к1	Санкт-Петербург, р-н Невский, Невский, Дальневосточный просп., 19к1
Источники информации	-	<a href="https://spb.cian.ru/sale/flat/309095453/">https://spb.cian.ru/sale/flat/309095453/</a>	<a href="https://spb.cian.ru/sale/flat/311041628/">https://spb.cian.ru/sale/flat/311041628/</a>	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kvartiry/2-k_kvartira_562_m_719_et_3965093093">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kvartiry/2-k_kvartira_562_m_719_et_3965093093</a>	<a href="https://spb.cian.ru/sale/flat/305579882/">https://spb.cian.ru/sale/flat/305579882/</a>
Контакты продавца	-	+7 968 196-73-86	+7 981 878-10-71	8 992 702-89-68	+7 981 189-17-73
Цена предложения, руб.	-	27 000 000	25 500 000	17 900 000	15 490 000
Цена предложения, руб./кв. м	-	387 931	377 219	318 505	299 613
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

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
<i>Характеристика объекта</i>					
Транспортная доступность, близость к остановкам общественного транспорта	средняя, транспортная доступность станции метро, остановка общественного транспорта недалеко от дома	средняя, транспортная доступность станции метро, остановка общественного транспорта недалеко от дома	средняя, транспортная доступность станции метро, остановка общественного транспорта недалеко от дома	средняя, транспортная доступность станции метро, остановка общественного транспорта недалеко от дома	средняя, транспортная доступность станции метро, остановка общественного транспорта недалеко от дома
Тип дома	монолитный	монолитный	монолитный	монолитный	монолитный
Этаж расположения / этажность дома	9/13	4/13	9/13	7/19	8/15
Количество комнат в квартире	2	2	3	2	2
Состояние и уровень отделки, оснащения	удовлетворительное, требует косметического ремонта	отличное, комфортный ремонт с мебелью и техникой	отличное, комфортный ремонт с мебелью и техникой	хорошее, стандартный ремонт	хорошее, стандартный ремонт с мебелью и техникой
Площадь квартиры, кв. м	64,40	69,60	67,60	56,20	51,70
Площадь кухни, кв. м	22,90	27,70	34,60	15,10	16,60
Наличие лоджии, балкона	есть, 1 шт.	есть, 1 шт.	есть, 1 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, поторговавшись, и совершают сделку купли-продажи по цене, несколько меньшей, чем цена предложения продавца. Данную поправку в обиходе и называют «поправкой на торг».

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

По данным, приведённым разделе «Анализ рынка», в расчётах использовалось среднее значение скидки на торг для данной ниши рынка, составляющая 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 объекта оценки и объектов-аналогов проводились необходимые корректировки второй группы. **Корректировка на местоположение** не требовалось, аналоги находятся в локации объекта оценки (см. рис. 4).

**Состояние отделки, оснащение.** По фактору «состояние отделки» поправка применяется к аналогам №№ 1,2 в размере -18%, к аналогам №№ 3,4 в размере -7%, на «наличие мебели» поправка применяется к аналогам №№ 1,2 в размере -5%, к аналогу № 4 в размере -3%.

**Общая площадь.** Поправка применяется к аналогам №№ 3,4 в размере -1% (коэффициент торможения принят на среднем уровне 0,062).

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

*Применение иных корректировок не требуется.*

#### **Весовые коэффициенты аналогов**

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

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

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

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

$N_i$  – 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	-	387 931	377 219	318 505	299 613
<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	-	-19 397	-18 861	-15 925	-14 981
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	368 534	358 358	302 580	284 632
<b>Скорректированная цена, руб./кв. м</b>	<b>-</b>	<b>368 534</b>	<b>358 358</b>	<b>302 580</b>	<b>284 632</b>

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
<i>Корректировки, учитывающие параметры объекта оценки (кумулятивные корректировки)</i>					
Состояние и уровень отделки, оснащения	удовлетворительное, требует косметического ремонта	отличное, комфортный ремонт с мебелью и техникой	отличное, комфортный ремонт с мебелью и техникой	хорошее, стандартный ремонт	хорошее, стандартный ремонт с мебелью и техникой
Корректировка, %		-18,0%	-18,0%	-7,0%	-7,0%
Корректировка, руб./кв.м		-66 336,1	-64 504,4	-21 180,6	-19 924,2
Корректировка на наличие мебели, %	-	-5,0%	-5,0%	0,0%	-3,0%
Корректировка на наличие мебели, руб./кв. м	-	-18 427	-17 918	0	-8 539
<b>Площадь квартиры</b>	<b>64,40</b>	<b>69,60</b>	<b>67,60</b>	<b>56,20</b>	<b>51,70</b>
Корректировка, %		0%	0%	-1%	-1%
Корректировка, руб./кв.м	-	0	0	-3 026	-2 846
Наличие лоджии, балкона	есть, 1 шт.	есть, 1 шт.	есть, 1 шт.	есть, 2 шт.	есть, 1 шт.
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	-2,0%	0,0%
Корректировка, руб./кв.м	-	0	0	-6 052	0
Суммарная корректировка, %		-23,0%	-23,0%	-10,0%	-11,0%
Суммарная корректировка, руб./кв. м	-	-84 763	-82 422	-30 259	-31 309
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	283 771	275 936	272 321	253 323
Абсолютная валовая коррекция	-	23,00%	23,00%	10,00%	11,00%
Величина, обратная абсолютной валовой коррекции	-	0,770	0,770	0,900	0,890
Вклад в стоимость оцениваемого объекта	-	0,23123	0,23123	0,27027	0,26727
Вклад в стоимость оцениваемого объекта, руб.	-	65 616	63 805	73 600	67 706
Рыночная стоимость (расчетное значение), руб./кв.м	270 727				
Рыночная стоимость (расчетное значение), руб.	17 434 819				
<b>Рыночная стоимость (округленное значение), руб.</b>	<b>17 400 000</b>				

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

## РАЗДЕЛ 2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

### 2.1. Принятые при проведении оценки допущения и ограничения.

- В рамках настоящего отчета Оценщик руководствовался информацией в документальном виде (копии предоставленных документов приведены в Приложении к настоящему отчету, перечень указан в Задании на оценку) и в устной форме, предоставленной Заказчиком. Оценщик предполагает, что вся информация, предоставленная Заказчиком, является достоверной и соответствует действительности. У Оценщика не было оснований подвергать сомнению предоставленную информацию. Таким образом, стоимость определённого права на Объект оценки является рыночной в тех условиях и при том объеме предоставленной информации, из которых исходил Оценщик на дату оценки. В процессе подготовки настоящего Отчета Оценщик исходил из достоверности всех документов на Объект оценки, предоставленных Заказчиком.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость прав на оцениваемое имущество. На Исполнителя и Оценщика не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
- Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.
- От Исполнителя и Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
- Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Заданием на оценку и Договором между Исполнителем и Заказчиком.
- Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель и Оценщик не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что он перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости.
- В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приведены округленные значения промежуточных расчётных величин. Итоговые же показатели получены при использовании точно исчисляемых данных в программе Microsoft Excel, поэтому, при пересчете итоговых значений по отражённым в таблицах округленным данным, результаты, в пределах погрешности могут не совпасть с данными, указанными в Отчете.
- В рамках настоящего Отчета Оценщик рассчитывает стоимость объекта без учета любых обременений, ограничивающих свободный рыночный оборот объекта оценки.
- Некоторые данные (например, площадь, цена квартиры, точный адрес, материал стен здания) по объектам-аналогам могут отличаться от информации, опубликованной на интернет-страницах, в периодической печати и от приложенных к отчету копий страниц с объявлениями. Это связано с тем, что в процессе проведения оценки Оценщиком проводились телефонные переговоры с собственниками и представителями собственников объектов-аналогов. В отчете указываются уточненные данные по объектам-аналогам, выявленные в процессе проведения телефонных переговоров.
- Данные о планировке оцениваемой квартиры представлены в копии Выписки из ЕГРН от 04.12.2024 КУВИ-001/2024-294440308. В рамках настоящего отчета Оценщик исходит из условия, что в квартире на момент оценки отсутствует самовольная перепланировка/переоборудование.
- Ограничением в отношении источника информации по объекту оценки является невозможность проведения осмотра т.к. доступ к объекту оценки ограничен конфликтом интересов, - поэтому Оценщик не проводит осмотр объекта оценки.
- Состояние отделки объекта оценки и её уровень приняты в соответствии с Заданием на оценку и предоставленным документам. Состояние объекта оценки принято как удовлетворительное, требует косметического ремонта (на основании Задания на оценку, в ситуации, когда нет достоверных данных о техническом состоянии оцениваемой квартиры). В случае выявления фактического несоответствия по результатам осмотра возможна коррекция стоимости.
- К настоящему Отчёту прикладываются только те фрагменты документов, которые содержат информацию, использованную непосредственно для определения стоимости.

## 2.2. Аналитические ОБЗОРЫ

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

## 2.3. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости России в октябре 2024 года <sup>5</sup>

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

Россия – самая большая по площади территории страна в мире (17,1 млн. км<sup>2</sup>, примерно 1/8 часть суши), граничащая с 18 странами. Протяжённость границ — около 61 тыс. км (36% сухопутных границ и 64% — морских). Россия располагает богатейшими природными ресурсами (пресная вода, черноземы, леса, природный газ, нефть, минералы, металлы), обладает мощнейшим научно-техническим и военным потенциалом, является мировым лидером в ядерной энергетике и технологиях, крупнейшей космической державой.

Это способствует развитию собственной экономики и экономических отношений со странами Европы, Азии, Африки и Латинской Америки, реализации различных совместных глобальных проектов. Являясь ключевым членом ведущих мировых политических и экономических организаций (ООН, БРИКС, ШОС, ВТО, МВФ), Россия – важнейший участник международных отношений.

Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), сплочённое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, высокие перспективы развития территорий и инфраструктуры дают все возможности, чтобы сохранять финансовую стабильность, совершенствовать отраслевую структуру экономики, обеспечивать неуклонный рост выпуска продукции и услуг, развивать спрос. 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 высокотехнологичные и индустриальные отрасли, обеспечить стабильность роста доходов бизнеса и населения, устойчивость и активность на всех рынках

### 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-июнь 24/23
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %
1.	Валовой внутренний продукт (1/2 2024 г - 89,51 трлн. руб.)	+5,6	-1,2	+3,6	+4,7
2.	Инвестиции в основной капитал (1/2 2024 г - 14,37 трлн. руб.)	+8,6	+6,7	+9,8	+10,9
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом инфляции и выплат по кредитам и страховым)		-1,0	+5,4	+8,1

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№		23/22	Янв-авг 24/23
		+/- % г/г	+/- %
4.	Выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	+5,1	+5,2
5.	Промышленное производство	+3,5	+4,5
6.	Продукция сельского хозяйства – 4,31 трлн руб.	-0,3	-3,2
7.	Строительство (объём СМР) – 9,36 трлн. руб.	+8,7	+2,8
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий		
	- в том числе, жилых зданий и помещений – 71,3 млн. кв.м.	+7,5	+1,6
9.	Пассажиروоборот транспорта общего пользования – 356,7 млрд. пасс-км.	+12,8	+7,1
10.	Грузооборот транспорта – 3 694,2 млрд. т-км.	-0,6	+0,5
11.	Оборот розничной торговли – 35,45 трлн. руб.	+6,4	+8,0
12.	Объём платных услуг населению – 11, 18 трлн. руб.	+4,4	+3,6
13.	Оборот общественного питания – 2 171,9 млрд. руб.	+10,2	+8,5
14.	Инфляция, %		
	- промышленная	+4,0	+16,1
	- потребительская	+5,9	+8,2

<sup>5</sup> Анализ подготовлен специалистами ресурса СтатРиелт [https://statrielt.ru/downloads/Анализ\\_2024\\_октябрь.pdf](https://statrielt.ru/downloads/Анализ_2024_октябрь.pdf)

(изменение в рублях)

		23/22г., %	Янв-июль 24/23, %
15.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:		
	- номинальная	+14,1	+18,1
	- реальная (исключая инфляцию)	+7,8	+9,2

(изменение в рублях в текущих ценах)

		Янв 24/23г., %	авг 24/23г., %
16.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.08.24	+23,4	+20,2
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля ~ 53%)	+30,1	+22,7
17.	Задолженность организаций по кредитам и займам на 01.08.24	+23,9	+16,6
18.	Международные резервы (ЗБР), на 20.09.24г.: 625,2 млрд. долл. США	-1,7	+8,5

19.	Фонд национального благосостояния на 01.09.24г.: 12,166 трлн. руб. (6,4 % от ВВП) или 133,42 млрд. долл. США	-11,8	-11,2
20.	Государственный внешний долг, на 01.09.24г. 53,35 млрд. долл. США	0,0	-4,3

	Другие показатели	01.01.2020	09.09.2024
21.	Ключевая ставка ЦБР с 16.09.24г., %	+6,25	+19,0
22.	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи на 03.10.2024	61,91	94,51
23.	Нефть Brent на 09.09.2024 (Urals ~ Brent *0,89)	68,36	74,94

### Состояние и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему финансов привела к разрушению хозяйственных связей всех предприятий и разорению ключевых, технологически и технически сложных отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения и к 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 оказывали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что вызвало нарушение экономических связей, сдерживание промышленного производства, нестабильность внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции и снижение доходов, нестабильность спроса. Это потребовало изменения структуры экономики в пользу большего импортозамещения и переориентации рынков.

Изменение отраслевой структуры в целом положительно повлияло на перспективу экономики, снизило внешние риски, повысило стимулы предприятий импортозамещающих отраслей. В результате, весь 2023 год и первое полугодие 2024 года макроэкономические показатели России улучшались. Растет промышленное производство (пищевое, машиностроение, автомобилестроение, судостроение, станкостроение), наблюдается рост продукции электроники, мебели и одежды, продуктов и услуг ит-отрасли, растут выпуск товаров и предоставление услуг, торговля и общественное питание, пассажирооборот общественного транспорта. Растёт оборот добывающих отраслей и обеспечение электроэнергией и водоснабжения, отмечен рост инвестиций в основные фонды. Возросла средняя реальная заработная плата и реальные доходы населения, что положительно выразилось в поддержании потребительского спроса и товарообороте. Всё это прямо или косвенно демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста, что выразилось в росте ВВП.

Однако, сохранились и отрицательные показатели: обесценивание рубля, высокая инфляция и задолженности перед банками. Снижение курса рубля ведет к росту цен импорта и потребительских цен. С целью сдерживания инфляции Банк России резко поднял ключевую ставку, что значительно повысило стоимость кредитов для бизнеса и населения. Как результат, снизились физические объемы импорта, растут цены импортных товаров, комплектующих для производства. Из-за роста издержек и себестоимости производства возросла промышленная инфляция, растут задолженности бизнеса и населения, остаются низкими рентабельность и доходы. Рост промышленной инфляции обусловил рост потребительских цен.

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.

#### Тенденции на рынке недвижимости.

За период январь – июнь 2024 года в среднем по РФ отмечен рост цен недвижимости:

- новых квартир - на 7,0%,
- квартир вторичного рынка – на 6,0%,
- индивидуальных домов – на 12,0%,

- земельных участков для жилищного строительства – на 5,0%.
- торговых помещений и зданий – на 10,0%,
- административных помещений и зданий – на 8,0%,
- складских помещений и зданий – на 10,0%,
- производственных помещений и зданий – на 11,0%.

По данным Росреестра, за январь-июнь 2024 года заключено 439 735 договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 18 % больше, чем за тот же период 2023 года.

Рост рынка жилья в новостройках 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. Господдержка и субсидирование льготной ипотеки в последние 3-4 года положительно отразились на объемах жилищного строительства, что поддерживало и развивало строительную и смежные со строительством отрасли, обновляло жилищный фонд; усилилась роль кредита, как инструмента повышения деловой активности населения. Вместе с тем, это привело к высокому росту цен нового жилья и к высокой кредитной нагрузке населения, возникло необоснованное превышение цен новостроек над доходами и накоплениями населения, влекущее за собой риски кризиса рынка новостроек.

Сокращение с 1 июля 2024 года объемов субсидирования льготной ипотеки, выдаваемой на общих основаниях, предположительно частично охладит первичный рынок, снизит спрос и сдержит рост цен.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также рос. Вместе с тем, был отмечен тренд на отставание от «первички» в связи с тем, что основная масса потенциальных покупателей (в основном это молодежь) больше ориентировались на новое жильё с привлечением государственных ипотечных программ. Кроме того, здания старой постройки часто устарели в части архитектуры и планировки, в части функциональных свойств, подверглись неустраняемому физическому износу, что естественно отражалось в некотором снижении спроса на квартиры старого фонда. Считаем, что на фоне коррекции цен первичного рынка, связанной с сокращением субсидирования льготных ставок кредитования, вторичный рынок жилья будет расти, как минимум, на уровне обесценивания рубля.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, наметился тренд на активизацию. На фоне структурных изменений в экономике и роста макроэкономических показателей наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения. Развивается оптовая и розничная торговля, сфера общественного питания, сфера услуг. Следовательно, растет спрос на объекты недвижимости этих сфер бизнеса. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости. Со строительством новых автомагистралей и инфраструктуры развивается складское строительство новых территорий. По мере развития импортозамещающих отраслей ожидает своего роста рынок производственной недвижимости (энергетически обеспеченные цеха и площадки), а также сельскохозяйственной недвижимости и недвижимости, связанной с сельхозпереработкой, хранением.

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 и региональных 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, политическая стабильность, 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, сельскохозяйственных, 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. По-прежнему 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 краткосроч-

ного отдыха выходного дня, водного отдыха, туризма 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 рубля, его девальвации и высокой вероятности дефолта США и, как следствие, кризиса мировой экономики.

В такой ситуации приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим способом улучшения жилищных условий, улучшения 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 и экономически развивающихся районах), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения, помещения для общественного питания и бытовых услуг, станций техобслуживания автомобилей в узловых территориальных зонах развивающихся городов, качественные склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные производственные здания и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.

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

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

Законодательно отличия классов жилья в России пока не закреплены. Даже среди риелторов и профессионалов рынка нет договорённости об их чётких границах классификационных критериев. Единственный, до недавнего времени, документ объединяющий мнения риэлторов, и более менее подробно описывающий разные типы жилья, — «Единая классификация многоквартирных жилых новостроек», составленная экспертами Российской гильдии риелторов и Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства. Она содержит критерии для 4 основных классов квартир<sup>6</sup>. Однако, риэлторы, при первичных продажах фактически транслируют 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>7</sup>. В Приложение № 1 К положению о Федеральной премии 2023, приведена достаточно проработанная и взвешенная на сегодняшний день классификация с точки зрения застройщиков.

Тем не менее, в настоящее время, в России и Санкт-Петербурге отсутствует законодательно, или рекомендательно утверждённая со стороны регулятора оценочной деятельности классификация жилой недвижимости. В общем виде, существующие системы классификации жилой недвижимости включают в себя 4 класса: «эконом», «комфорт», «бизнес» и класс «элит» (часто включающий в себя несколько подклассов). Развитие рынка недвижимости и периодические скачки качества и стандартов строительства приводят к тому, что классификацию приходится периодически подновлять в сторону роста уровня показателей «элитности».<sup>8</sup>

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

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

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

<sup>8</sup> [https://www.bsn.ru/articles/liveestate/3773\\_klassifikaciya\\_zhiloy\\_nedvizhimosti/](https://www.bsn.ru/articles/liveestate/3773_klassifikaciya_zhiloy_nedvizhimosti/)

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.

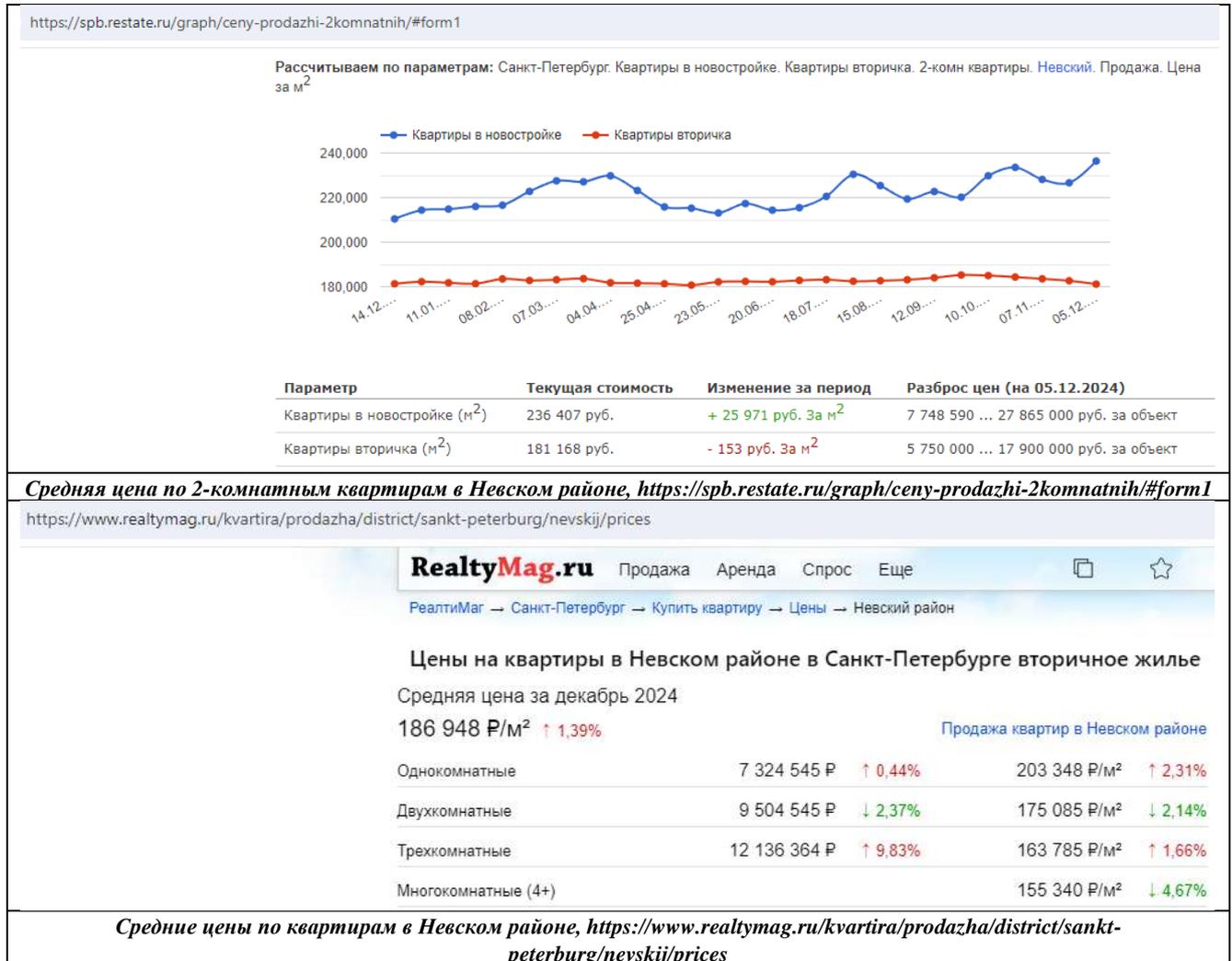
**Вывод:**

Объект оценки расположен в жилом монолитном многоэтажном многоквартирном доме 2018 г. п. Здание оборудовано домофоном, лифтами. Территория жилого дома имеет замощение, детскую площадку, подземный паркинг. Ближайшее окружение представлено жилым фондом, коммерческими и социальными объектами.

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

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

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



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/cat.php?deal\_type=sale&engine\_version=2&from\_developer=0&house\_material%5B0%5D=2&offer\_type=flat&room2=1&street%5B0%5D=3782

**Собственности! С мебелью!**  
2-комн. квартира, 54,04 м², 8/15 этаж

ЖК «Pulse Premier»  
00 Проспект Большевиков - 5 минут на транспорте  
Санкт-Петербург, р-н Невский, Невский, м. Проспект Большевиков, Дальневосточный проспект, 19к1

15 490 000 Р  
286 640 руб/м²

3 Евро комнатная квартира с чистой отделкой в Невском районе в ЖК "Пулс Премьер"! D961 (корп. 1... 15 минут назад

ЖК «Pulse Premier»  
00 Проспект Большевиков - 5 минут на транспорте  
Санкт-Петербург, р-н Невский, Невский, м. Проспект Большевиков, Дальневосточный проспект, 19к1

13 999 000 Р  
287 332 руб/м²

ЖК Дальневосточный, 13 - первый проект группы компаний ПИК в Санкт-Петербурге, настоящий консьорт-класс, этот дом полон приятных сюрпризов и нововведений - безбарьерная среда - лифты в подвезды и холл...

ЖК «Legenda Дальневосточного»  
00 Проспект Большевиков - 4 минуты на транспорте  
Санкт-Петербург, р-н Невский, Правобережный, м. Проспект Большевиков, Дальневосточный проспект, 12к2

24 024 000 Р  
420 000 руб/м²

Дорогие и любящие себя...! Я очень прошу вас не беспокоиться о продаже нашей квартиры. У нас свой семейный риэлтор, который проведет нашу сделку и позаботится о нас. Спасибо! Сразу отклик на самый популярный вопрос - да, фотографии и объявления реальные. Это не просто визуализация. И так, дорогие...

ЖК «Pulse Premier»  
00 Проспект Большевиков - 6 минут на транспорте  
Санкт-Петербург, р-н Невский, Невский, м. Проспект Большевиков, Дальневосточный проспект, 19к1

17 900 000 Р  
338 892 руб/м²

Предлагается уникальная двухкомнатная квартира в ЖК "Пулс Премьер". Новый жилой комплекс высшего класса в Невском районе Петербурга, расположенный на берегу Невы, с богатой торговой и социальной инфраструктурой, в окружении трампарка, Строительной, Баники и Боякова братской. До центра города всего 10 минут на машине, до ПАОД - 15 минут. Дорога до трамвайной метро - Новочарковская, Проспект Большевиков, ул. Дыбенко - занимает всего несколько минут. Рядом в парке...

ЖК «Дальневосточный 13»  
00 Улица Дыбенко - 4 минуты на транспорте  
Санкт-Петербург, р-н Невский, № 54, м. Улица Дыбенко, Дальневосточный проспект, 35к1

12 600 000 Р  
257 143 руб/м²

Добрый день! Просторная, уютная, светлая с двумя координированными комнатами квартира предлагается к покупке в доме Кондор-Класса ЖК «Дальневосточный 13» Квартира идеально подходит для проживания семьи с ребенком или для двух человек. Комнаты правильной, почти квадратной формы, удобны для расстановки мебели. В квартире много света, окна увеличенного размера выходят на две стороны. Так же...

ЖК «Legenda Дальневосточного»  
00 Проспект Большевиков - 4 минуты на транспорте  
Санкт-Петербург, р-н Невский, Правобережный, м. Проспект Большевиков, Дальневосточный проспект, 12к2

27 000 000 Р  
368 714 руб/м²

Информация для риэлторов: есть свой риэлтор! В продаже светлая 3-евро квартира. Квартира в отличном Ж...

ЖК «Pulse Premier»  
00 Проспект Большевиков - 6 минут на транспорте  
Санкт-Петербург, р-н Невский, Невский, м. Проспект Большевиков, Дальневосточный проспект, 19к1

15 600 000 Р  
317 525 руб/м²

Предлагается просторная 3-ЕВРО квартира от застройщика в жилом комплексе "Pulse Premier" в активно развивающемся Невском районе. Дом сдам, идет заселения. Один собственник, прямая продажа. До метр...

**Фактические цены предложений в объявлениях о продаже 2-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 2-комнатные квартиры в районе расположения объекта оценки в монолитных домах составляет 247 332 – 420 000 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 недостатком 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-01-10-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/342-kv

### Скидки на торг, уторгование при продаже квартир на 01.10.2024

Категория: **Корректировки квартир** (опубликовано 11.10.2024 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 оп-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>0,94</b>	<b>0,92</b>
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,89	0,97	<b>0,94</b>	<b>0,95</b>	<b>0,94</b>	<b>0,92</b>
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,88	0,96	<b>0,93</b>	<b>0,94</b>	<b>0,93</b>	<b>0,91</b>
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,87	0,95	<b>0,92</b>	<b>0,93</b>	<b>0,92</b>	<b>0,90</b>
5	Квартиры <b>первичного</b> рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,90	0,98	<b>0,95</b>	<b>0,96</b>	<b>0,95</b>	<b>0,94</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>0,92</b>
7	Парковочное место, машино-место	0,87	0,98	<b>0,94</b>	<b>0,95</b>	<b>0,94</b>	<b>0,92</b>

Примечание:

- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
  - нижняя граница - объекты, более удаленные от административного центра, 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.
- 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, Королев, 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 СтатПульт,**  
 (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/342-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2024-g/3567-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-10-2024>)

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 влиятельным факторам – в т. ч. местоположение, кол-во комнат, общая площадь.

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

№	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

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

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

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

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

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

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

## 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 2-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	175 085	181 168
В непосредственной локации объекта оценки, цены предложений	247 332	420 000

- 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 № 9 многоквартирного жилого дома.<sup>9</sup>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Оцениваемая квартира находится на этаже № 9 жилого дома. Под рассматриваемой квартирой расположены жилые помещения. Таким образом, с юридической точки зрения перевод оцениваемой квартиры в нежилой фонд невозможен. Учитывая вышесказанное, дальнейший анализ НЭИ Объекта оценки не проводится.

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

<sup>9</sup> Согласно главе 3, статье 22, пункту 3 Жилищного кодекса Российской Федерации № 188-ФЗ от 29.12.2004 г. (с изменениями от 31.12.2005 г., 18.12.2006 г., 29.12.2006 г.), принятому Государственной Думой 22.12.2004 г. и одобренному Советом Федерации 24.12.2004 г., перевод квартиры в многоквартирном доме в нежилое помещение допускается только в случаях, если такая квартира расположена на первом этаже указанного дома или выше первого этажа, но помещения, расположенные непосредственно под квартирой, переводимой в нежилое помещение, не являются жилыми помещениями.

## 2.9. Последовательность определения стоимости

Последовательность определения стоимости включает в себя следующие этапы:

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

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

## 2.10. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Объект-аналог № 1 <https://spb.cian.ru/sale/flat/309095453/><https://spb.cian.ru/sale/flat/309095453/>

Объявлено: 4 дн, 11:27 950 просмотров, 13 за сегодня, 562 уникальных

Проездно в Родстате

**Продается 2-комн. квартира, 70 м<sup>2</sup>  
в ЖК «Legenda Дальневосточного»**

Санкт-Петербург, р-н Невский, Преображенский, Дальневосточный просп., 12х2 На карте

Проезд от Большовиков 14 мин. Улицы Дыбенко 5 мин. Невская улица 6 мин.

Сравнить Поделиться Показать



Общая площадь 70 м <sup>2</sup>	Жилая площадь 23,4 м <sup>2</sup>	Площадь кухни 27,7 м <sup>2</sup>
Этаж 4 из 13	Под контроль 2018	

Информация для риэлторов: есть свой риэлтор!

В продаже светлая 3-еuro квартира.  
Квартира в лучшем ЖК Невского района - Legenda Дальневосточного.

3-еuro квартира с идеальной планировкой для семьи - мастер-спальня (спальня, гардероб, санузел с ванной), детская комната или кабинет, просторная кухня-гостиная, второй санузел с душевой кабиной и водонагревателем на случай летних отключений горячей воды.

Кухня: мебель ELLUM, техника GORENJE (Витанка, индукционная плита, посудомоечная машина, микроволновая и духовка (две в одной), мойка оснащена измельчителем Bone Crusher).

27 000 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 26 190 000

Выгодная ипотека

Скидка 4%  
От базовой ставки

Ипотека

Цена за метр 385 714 Р/м<sup>2</sup>

Условия сделки свободная продажа

Ипотека возможна

+7 968 196-73-86

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Собственник  
ID 122981682

ЦИАН. ИПОТЕКА

Один запрос в 7 банков  
10 минут на предварительное решение по ипотеке  
Ставки от 21,24%

https://spb.cian.ru/sale/flat/309095453/

Фотографии (37) Описание Расположение Ипотека Контактное лицо Показание объявлений

2-комн. квартира, 70 м²

В квартире установлен кондиционер. Напольное покрытие - ламинат. В квартире также есть уличный домофон от застройщика Legend, с просмотром видеонаблюдения full hd, сообщений от управляющей компании, показаний счетчиков (снимаются автоматически). Есть интернет оборудование. Выделенный ход. Близк с системой хранения.

Современная архитектура дома, закрытая территория с зеленым двором и игровыми площадками для различных возрастных групп, охраной и видеонаблюдением.

Проект был удостоен множеством премий в области жилого строительства.

Вся необходимая коммерция есть в доме (лекарни, магазины, детские центры, салоны, стоматология, ПВЗ ооо и др.), в легкой доступности ТК Лондон молл, школы, д/сады, бассейн.

Удобная транспортная доступность.

Без обременений. Два взрослых собственника. Собственность более 5 лет.

[Свернуть](#)

### Напишите автору

[Связаться со мной](#) [Хочу посмотреть](#) [Ещё продать?](#)

или узнайте подробности по телефону

[Показать контакты](#)



### О квартире

Тип жилья	Вторичка
Общая площадь	70
Жилая площадь	23,4
Площадь кухни	27,7
Санузел	2 совмещенных
Балкон/лоджия	1 балкон
Вид из окон	Во двор
Ремонт	Евроремонт

### О доме

год постройки	2018
Строительная серия	Индивидуальный проект
Мусоропровод	Нет
Количество лифтов	1 пассажирский, 1 грузовой
Тип дома	Монолитный
Тип перекрытий	Железобетонные
Парковка	Подземная
Подъезды	7
Отопление	Центральное
Аварийность	Нет

[Подписаться на дом](#)

27 000 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 26 190 000

#### Выгодная ипотека

Скидка 4%  
От базовой ставки

Ипотека

Цена за метр ..... 385 714 €/м²

Условия сделки ..... свободная продажа

Ипотека ..... комиссия

+7 968 196-73-86

☎ Номер телефона для звонков, сообщения не будут

📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

👤 [Сопровождающий](#)  
ID 122981682

### Ипотека

Скидка до 7 банков  
10 минут на предварительное решение по ипотеке  
Ставки от 21,24%

https://spb.cian.ru/sale/flat/309095453/

Фотографии (37) Описание Расположение Ипотека Контактное лицо Показание объявлений

2-комн. квартира, 70 м²

### Информация из Росреестра

Обременения	Нет	Собственников	2
Площадь	69,6 м²	Кадастровый номер	78:12:0631901:***
Тип помещения	Жилое	Этаж	4

27 000 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 26 190 000

#### Выгодная ипотека

Скидка 4%  
От базовой ставки

<https://spb.cian.ru/sale/flat/311041628/>

Обновлено 9 дн., 16:04 • 60 просмотров, 7 за сегодня, 44 уникальных

Только на Циан | Проверено в Росреестре

**Продается 3-комн. квартира, 67,6 м<sup>2</sup>  
в ЖК «Legenda Дальневосточного»**

Санкт-Петербург, район Невский, Проворонный, Дальневосточный просп., 12к2 На карте

📍 Проспект Большевиков 24 мин.
📍 Улица Давыденко 3 мин.
📍 Новочеркасская 6 мин.
🔍 Сравнить
🗨
📄
📷
📧
👤 Пожаловаться

📷 Главная фото
📷 19 фото

📏 Общая площадь  
67,6 м<sup>2</sup>
📏 Площадь кухни  
34,6 м<sup>2</sup>
📏 Этаж  
9 из 13

📅 Год постройки  
2010

В прямой продаже квартира в ЖК «Легенда Дальневосточного» в Невском районе. В квартире проведена качественный ремонт, дизайнерское оформление мест общего пользования. Планировка - европроект, просторная кухня-гостиная, спальная комната, кабинет, гардеробная. Квартира продается полностью меблированной. В ЖК создана комфортная среда для жизни и отдыха. Закрытая территория. Детские площадки, спортивные площадки и поле для активных видов спорта. В пешей доступности станция метро «Проспект Большевиков», развитая инфраструктура, торговые центры, магазины, школы, аптеки.

Сдин собственник, квартира без обременения. Показ в удобное для вас время. Звоните!!!

**25 500 000 ₽**

Следить за изменением цены

Предложить свою цену

Например, 24 735 000

**Выгодная ипотека**
👉 Скидка 4%  
От базовой ставки

👉 Ипотека
Цена за метр ..... 377 219 руб/м<sup>2</sup>

Условия сделки ..... свободная продажа

Ипотека ..... возможна

**+7 981 878-10-71**

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

**Написать**

👤 Агентство отвечает на сообщения

🏢 АГЕНТСТВО НЕЗАВИСИМОСТИ  
**Содружество**  
👤 Агентство проверено
📞 ТЕЛЕФОН  
 16157815
**ЦИАН. ИПОТЕКА**

Один запрос в 7 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

**Ставки от 21,24%**<https://spb.cian.ru/sale/flat/311041628/>
📷 Фотографии (19)
📄 Описание
📍 Расположение
🏠 Ипотека
📄 Полюшка объявлений
3-комн. квартира, 67,6 м<sup>2</sup>**О квартире**

Тип жилья	Вторичка	Год постройки	2010
Общая площадь	67,6	Строительная серия	Индивидуальный проект
Площадь кухни	34,6	Количество лифтов	1 пассажирский, 1 грузовой
Санузел	1 совмещенный	Тип дома	Монолитный
Балкон/лоджия	1 Балкон	Тип перекрытий	Железобетонные
Вид из окон	Во двор	Парковка	Подземная
Ремонт	Дизайнерский	Подъезды	7
		Отопление	Центральное
		Аварийность	Нет

**О доме**[Познакомьтесь с домом](#)**Информация из Росреестра**

Обременения	Нет	Собственников	2
Площадь	67,6 м <sup>2</sup>	Кадастровый номер	78:12:06:01901:***
Тип помещения	Жилое	Этаж	9

**25 500 000 ₽**

Следить за изменением цены

Предложить свою цену

Например, 24 735 000

**Выгодная ипотека**
👉 Скидка 4%  
От базовой ставки

👉 Ипотека
Цена за метр ..... 377 219 руб/м<sup>2</sup>

Условия сделки ..... свободная продажа

Ипотека ..... возможна

**+7 981 878-10-71**

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

**Написать**

👤 Агентство отвечает на сообщения

🏢 АГЕНТСТВО НЕЗАВИСИМОСТИ  
**Содружество**  
👤 Агентство проверено

Объект-аналог № 3 [https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kvartiry/2-k\\_kvartira\\_562\\_m\\_719\\_et.\\_3965093093](https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kvartiry/2-k_kvartira_562_m_719_et._3965093093)[https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kvartiry/2-k\\_kvartira\\_562\\_m\\_719\\_et.\\_3965093093](https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kvartiry/2-k_kvartira_562_m_719_et._3965093093)

Главная &gt; Недвижимость &gt; Квартиры &gt; Купить &gt; Вторичка &gt; 2-комнатные

**2-к. квартира, 56,2 м², 7/19 эт.**[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)**17 900 000 Р**

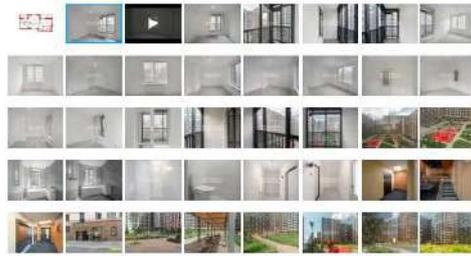
318 505 Р за м²

В ипотеку от 262 905 Р/мес.  
[Посмотреть варианты](#)

8 992 702-89-68

[Написать сообщение](#)[Отзыв](#)[Рассчитать ипотеку](#)**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

[А есть планировка?](#)[Еще вопросы?](#)[Торг уместен?](#)[Когда можно посмотреть?](#)Петербургская Недвижимости  
Агентство[Надежный партнер](#) [Рейтинги проверены](#)[Подписаться на продавца](#)Контактное лицо:  
Кузнецова Ирина Викторовна**О квартире**

Количество комнат: 2  
 Общая площадь: 56,2 м²  
 Площадь кухни: 15,1 м²  
 Жилая площадь: 25 м²  
 Этаж: 7 из 19  
 Балкон или лоджия: лоджия  
 Тип комнат: изолированные

Высота потолков: 2,7 м  
 Санузел: раздельный  
 Окна: во двор  
 Ремонт: евро  
 Техника: плита  
 Способ продажи: свободная  
 Вид сделки: возможна ипотека

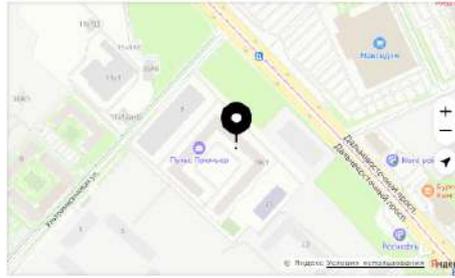
https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kvartiry/2-k\_kvartira\_562\_m\_719\_et\_3965093093

**Расположение**

Санкт-Петербург, Дальневосточный пр-т, 19к1

• Проспект Большевиков 21-30 мин

• Улица Дыбенко 21-30 мин • Елизаровская 21 от 31 мин.

[Скрыть карту](#)**17 900 000 ₽**

318 505 ₽ за м²

В ипотеку от 262 906 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)

8 992 702-89-68

Написать сообщение

[Онлайн](#)

Рассчитать ипотеку

**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Петербургская Недвижимость

Агентство

[Надёжный партнёр](#)[Реквизиты проверены](#)

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Кузнецова Ирина Викторовна

**Продайте недвижимость с «Комфортной сделкой»**

По выг одной цене и без лишнего стресса

Давайте расскажем

+7 999 999 99 99

Оставить заявку

Нажимая на кнопку, вы принимаете условия программы.  
Обработка ваших персональных данных согласно политике**Описание**

Продается уникальная двухкомнатная квартира в ЖК "Пульс Промьер".

Новый жилой комплекс высокого комфорт - класса в Невском районе Петербурга, расположенный на берегу Невы, с богатой торговой и социальной инфраструктурой, в окружении трех парков: Строителей, Весенняя и Боевого братства.

До центра города всего 10 минут на машине, до КАД - 15 минут. Дорога до трех станций метро - Невско-Чкасская, Проспект Большевиков, ул. Дыбенко - займет всего несколько минут.

Рядом с жилым комплексом множество магазинов и супермаркетов, крупный торговый центр через дорогу, бассейн, фитнес-центры. Внутри жилого квартала построят школу и три детских сада.

Квартира с продуманной планировкой, каждая спальная комната имеет застекленную лоджию. Важная комната с окном, светлая отделка. Закрытый двор. Благоустроенная детская площадка.

**О доме**

Тип дома: монолитный

Этажей в доме: 19

Год постройки: 2024

[Узнать больше о доме](#)**Ипотека со скидкой на Авито**

Стоимость жилья

17 900 000 ₽

Первый взнос

5 370 000 ₽

Срок ипотеки

20 лет

Одна заявка в несколько банков

Банк	Процент	Сумма
Банк ДОМ.РФ	25%	262 906 ₽
Банк «Санкт-Петербург»	26%	273 075 ₽
Московский кредитный банк	27% 27,9%	283 283 ₽
Т-Банк	28%	293 524 ₽

[Перейти к анкете](#)[Проверить, дадут ли ипотеку](#)

Переходя к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 3965093093 · 14 ноября в 18:36 · 758 просмотров (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)

8 992 702-89-68

Написать сообщение

[Онлайн](#)

Рассчитать ипотеку

**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Петербургская Недвижимость

Агентство

[Надёжный партнёр](#)[Реквизиты проверены](#)

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Кузнецова Ирина Викторовна

Объект-аналог № 4 <https://spb.cian.ru/sale/flat/305579882/><https://spb.cian.ru/sale/flat/305579882/>

Обновлено: сегодня, 08:13 • 1193 просмотра, нет за сегодня, 645 уникальных

Проекты

Удобная цена

Посмотреть в Росреестре

**Продается 2-комн. квартира, 54,04 м<sup>2</sup>  
в ЖК «Pulse Premier (Пульс Премьер)»**

Санкт-Петербург, р-н Невский, Невский, Дальневосточный просп., 15к1 На карте

0) Проспект Большевиков 6 мин. 0) Улица Дыбенко 7 мин. 0) Новочеркасская 8 мин.

Сравнить Пожаловаться



Планировка 14 фото

**Собственность! С мебелью!**

Общая площадь <b>54,04 м<sup>2</sup></b>	Жилая площадь <b>22,9 м<sup>2</sup></b>	Площадь кухни <b>16,6 м<sup>2</sup></b>
Этаж <b>8 из 15</b>	Год постройки <b>2024</b>	

3 Евро комнатная квартира с чистовой отделкой в Невском районе в ЖК "Пульс Премьер"! Ю961 (корп. 1, секция 10)

Общая информация:

- Дом сдан
- Ключи получены
- Собственность оформлена
- Возможна покупка в ипотеку

<https://spb.cian.ru/sale/flat/305579882/>

Фотографии (14) Описание Расположение Ипотека Планировка объекта

2 комн. квартира, 54,04 м<sup>2</sup>

Преимущества работы с нами:

- Окажем юридическое сопровождение сделки
- Одобрим ипотеку
- Продадим Вашу квартиру безопасно и быстро. Бесплатная оценка
- Поможем выгодно вложить деньги в недвижимость с гарантией доходности
- Готовы работать с агентами, приходите покупателей!

Лучшая цена!

Дривляйте в избранное, чтобы не потерять!

Кому подойдет:

- Тем, кто хочет готовую квартиру в новом ЖК, сразу получить ключи и переехать без ремонта прямо сейчас
- Молодой семье с детьми
- Тем, кто ценит жизненный комфорт и просторные функциональные планировки

Параметры объекта:

- Колоссальная и велосипедная на первом этаже
- Квартира находится в отдалении от лифтового холла
- Чистовая отделка "NORD LINE SILVER" дает возможность сразу въехать в квартиру
- Установлен нужный гарнитур, электроплита, духовой шкаф и вытяжка
- Окна выходят в тихий и благоустроенный двор
- Кухня с эргономичной просторной планировкой
- В квартире установлены датчики для защиты от протечек, дыма и взлома
- Установлена усовершенствованная система фильтрации воды в доме

Инфраструктура и транспортная доступность:

- Внутренние дворы закрыты от машин, камеры видеонаблюдения
- Придомовая территория благоустроена местами для отдыха, детскими игровыми и спортивными площадками, сцена с сценическим освещением у набережной Невы
- Пешеходный променад длиной около 500 метров - бульвар, окруженный искусственными холмиками и разнообразными растениями
- Центром притяжения станет особняк вест
- Для детей установят площадки SetiKids с уникальным игровым оборудованием, разработанным исключительно для холдинга Seti Group совместно с психологами
- Спортивная зона SetiSport, для занятий спортом в центре жилого комплекса оборудует стадион
- Внутри квартала будет школа и 3 детских сада
- Для автолюбителей предусмотрены подземные и многоярусные паркинги
- Для пешеходов: парк Строителей, Есенина и Боевого братства
- Остановки общественного транспорта рядом с домом
- Метро "Дыбенко" и "Проспект Большевиков" в 3 км от дома

Подробности по телефону. Звоните!

**15 490 000 ₹**

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 15 025 300

Выгодная ипотека

Скидка 4%

От базовой ставки

Ипотека

Цена за метр 285 640 ₹/м<sup>2</sup>

Условия сделки свободная продажа

Ипотека возможна

**+7 981 189-17-73**

☎ Номер только для звонков, сообщения не будут

📄 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Напишите, пока пользователь в сети

**THE KEYS**

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

THE KEYS

Оценки

На Шан

4 года

Объекты в работе

74

**Циан. ипотека**

Один запрос в 7 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 21,24%

**15 490 000 ₹**

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 15 025 300

Выгодная ипотека

Скидка 4%

От базовой ставки

Ипотека

Цена за метр 285 640 ₹/м<sup>2</sup>

Условия сделки свободная продажа

Ипотека возможна

**+7 981 189-17-73**

☎ Номер только для звонков, сообщения не будут

📄 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Напишите, пока пользователь в сети

**THE KEYS**

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

THE KEYS

Оценки

На Шан

4 года

Объекты в работе

74

**Циан. ипотека**

Один запрос в 7 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 21,24%

## О квартире

Тип жилья	Вторичка
Общая площадь	54,04
Жилая площадь	22,9
Площадь кухни	16,6
Санузел	1 раздельный
Балкон/лоджия	1 лоджия
Вид из окон	Во двор
Ремонт	Евроремонт

## О доме

Подписаться на дом

Год постройки	2023
Строительная серия	Индивидуальный проект
Количество лифтов	1 пассажирский, 1 грузовой
Тип перекрытий	Нет информации
Парковка	Подземная
Отопление	Нет информации
Аварийность	Нет

## Информация из Росреестра

Обременения	Есть	Собственников	1
Площадь	51,7 м²	Кадастровый номер	78:12:0633102-001
Тип помещения	Жилое	Этаж	6

15 490 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 15 025 300

Выгодная ипотека

Скидка 4%  
От базовой ставки

Ипотека

Цена за метр 286 640 руб/м²

Условия сделки свободная продажа

Ипотека заемщика

+7 981 189-17-73

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

☑ Если заботитесь о сохранности, напишите нам

Написать

\* Нажмите, пока пользователь в сети

THE KEYS

Агентство недвижимости

THE KEYS

Сопровождение

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

https://dom.mingkh.ru/sankt-peterburg/sankt-peterburg/1109700

https://dom.mingkh.ru/sankt-peterburg/sankt-peterburg/1109700?ysclid=m4jrz7xw2g573493299

## Анкета дома г. Санкт-Петербург, пр-кт Дальневосточный, 12 корпус 2 Строение 1

Жилой дом в Санкт-Петербурге, Санкт-Петербург, по адресу пр-кт Дальневосточный, 12 корпус 2 Строение 1 построен в 2018 году, 13-этажный, имеет общую площадь всех помещений 77665,6 квадратных метров. Дом находится под управлением УК «Эквиде-сервис» с 01.06.2019.

Адрес	пр-кт Дальневосточный, 12 корпус 2 Строение 1, Санкт-Петербург, Санкт-Петербург. <a href="#">На карте</a>
Год постройки	2018
Количество этажей	3-14
Тип дома	Многоквартирный дом
Жилых помещений	627
Серия, тип постройки	многоквартирный
Тип перекрытий	Перекрытия железобетонные
Материал несущих стен	Колонны монолитные железобетонные
Дом признан аварийным	Нет
Выписка из ЕГРН	<a href="#">Как получить выписку?</a>
Кадастровый номер	78:12:0631 901:14039
Код ОКТМО	40386000
Управляющая компания	УК «Эквиде-сервис» с 01.06.2019

## Основные сведения

Год ввода в эксплуатацию	2018	Тип дома	Многоквартирный дом
Дом признан аварийным	Нет	Площадь многоквартирного дома, кв.м	77665,6
Состояние дома	Исправный	Площадь жилых помещений м <sup>2</sup>	39481,6
Количество квартир	627	Площадь нежилых помещений м <sup>2</sup>	10282,2
Количество нежилых помещений	100	Площадь помещений общего имущества м <sup>2</sup>	11148,2
Количество подъездов	7	Серия, тип постройки здания	многоквартирный
Количество лифтов	14	Статус объекта культурного наследия	Нет
Подземных этажей	1		
Наличие в подъездах приспособлений для нужд маломобильных групп населения	Нет		

## Инженерные системы

Водоотведение	Централизованная канализация	Количество вводов в дом, ед	2
Горячее водоснабжение	Кольцевая или с закольцованными вводами		
Теплоснабжение	Центральная		
Холодное водоснабжение	Централизованная (от городской сети)		

## Конструктивные элементы

Несущие стены	Колонны монолитные железобетонные
Фундамент	Свайный с монолитным ростверком под наружными стенами и безростверковым опиранием под внутренними стенами
Перекрытия	Перекрытия железобетонные


**Подробные сведения о конструктиве и инженерных сетях**

Система горячего водоснабжения		Перекрытия	
Тип системы горячего водоснабжения	Кольцевая или с закольцованными вводами	Тип перекрытия	Перекрытия железобетонные
Материал сети	Полипропилен	<b>Крыша</b>	
Материал теплоизоляции сети	Нет	Форма крыши	Плоская
Материал стояков	Полипропилен	Утепляющие слои чердачных перекрытий	Минеральная вата
<b>Система водоотведения</b>		Тип кровли	Рулонная
Тип системы водоотведения	Централизованная канализация	<b>Окна</b>	
Материал сети	пластик	Материал окон	Металлопластик
<b>Система электроснабжения</b>		<b>Система отопления</b>	
Количество вводов системы электроснабжения	2 единиц	Материал сети	Металлополимер
<b>Фундамент</b>		Материал теплоизоляции сети	Минеральная вата с покрытием из алюминиевой фольги
Тип фундамента	Свайный с монолитным ростверком под наружными стенами и безростверковым опиранием под внутренними стенами	<b>Стояки системы отопления</b>	
Материал фундамента	Монолитный железобетон	Тип поквартирной разводки внутридомовой системы отопления	Горизонтальная
<b>Внутренние стены</b>		Материал	Полимер
Тип внутренних стен	Стены из монолитного железобетона	<b>Запорная арматура системы отопления</b>	
<b>Фасад</b>		Физический износ	10 %
Тип наружных стен	Колонны монолитные железобетонные	<b>Отопительные приборы</b>	
Тип наружного утепления фасада	Навесной вентилируемый фасад	Тип отопительных приборов	Радиатор
Материал отделки фасада	облицовка керамической плиткой	<b>Система холодного водоснабжения</b>	
		Материал сети	Металлополимер

<https://spb.domclick.ru/building/nevskij--municipalnyj-okrug-pravoberezhnyj--dalnevostochnyj-prospekt--12k2>

<https://spb.domclick.ru/building/nevskij--municipalnyj-okrug-pravoberezhnyj--dalnevostochnyj-prospekt--12k2>

Построен 2018 г. Железобетон 13 этажей

## Дом по адресу Дальневосточный проспект, 12к2

4 объявления в доме

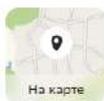
**от 9,7 млн ₽** от 287 633 ₽/м²

ЖК "LEGENDA Дальневосточного"

Санкт-Петербург, Правобережный, Дальневосточный проспект, 12 к2

Район «Невский»

▲ Проспект Большевиков ~ 24 мин. 🚶



★ 4.7  
10 отзывов

[Смотреть](#)

### Характеристики дома

[Рассказать о неточности](#)

 Год постройки <b>2018</b>	 Материал стен Железобетон	 Серия дома 01-пз индивидуальный проект
 Количество этажей <b>13</b>	 Детская площадка есть	 Спортивная площадка есть
 Количество подъездов <b>7</b>	 Количество лифтов <b>14</b>	 Наименьшее количество этажей <b>2</b>
 Холодное водоснабжение Центральное	 Горячее водоснабжение Закрытая с приготовлением горячей воды на ИТП	 Водоотведение Центральное
 Теплообеспечение Центральное	 Энергоснабжение Центральное	 Вентиляция Приточно-вытяжная
 Тип перекрытий Железобетонный	 Тип фундамента Сплошной	 Класс энергоэффективности <b>B</b>



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

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог		
		1-комнатная	2-3-комнатная	4- и более комнатная
объект оценки	1-комнатная	1,00	1,09	1,12
	2-3-комнатная	0,92	1,00	1,03
	4- и более комнатная	0,89	0,97	1,00

Таблица 184. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», данные по Санкт-Петербургу.

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
объект оценки	средний этаж	1,00	1,01	1,12
	последний этаж	0,99	1,00	1,11
	первый этаж	0,89	0,90	1,00

Корректировку можно определить по следующей формуле:

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

где:

$S_{\text{ОО}}$  – площадь объекта оценки, кв. м.

$S_{\text{ОА}}$  – площадь объекта аналога, кв. м.

$k$  – коэффициент торможения.

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

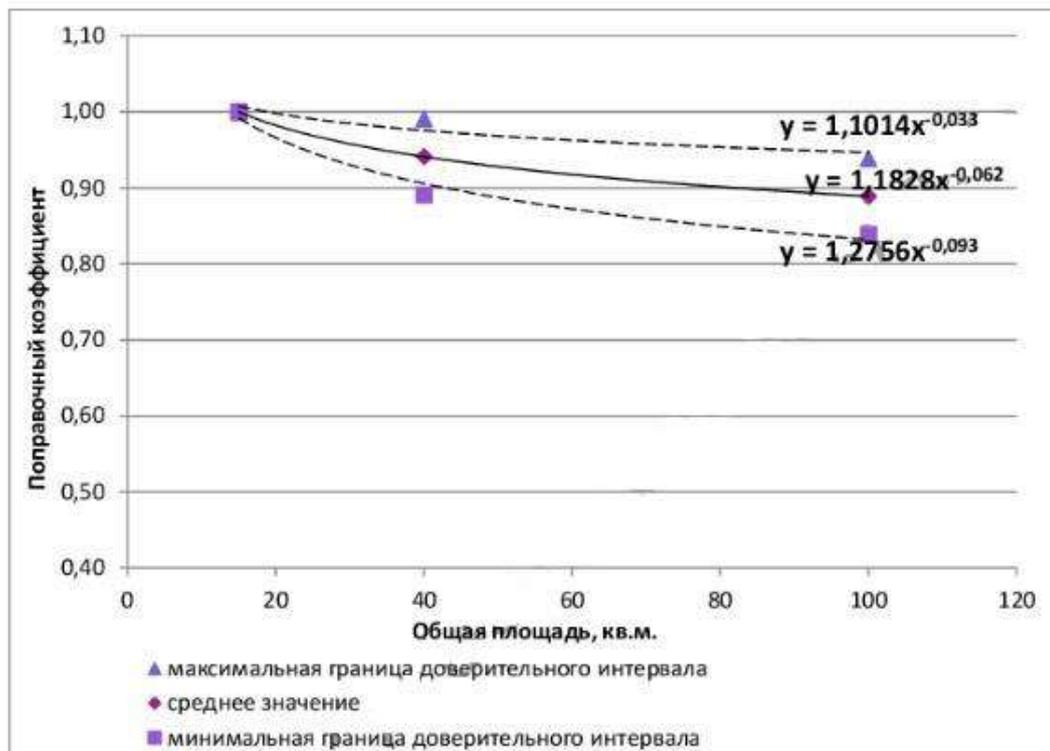


Рис. 59. Зависимость удельной цены квартир от площади, данные по Санкт-Петербургу. Доверительный интервал<sup>51</sup>.

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 01.10.2024 года

Категория: **Корректировки квартир** (опубликовано 11.10.2024 г.)



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

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

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Рядом с узлом общественного транспорта	До 200 метров от станции метро и/или от узловых остановок общественного транспорта, движущегося в разных направлениях города			1,00
В шаговой доступности от узла общественного транспорта	В пределах 200 - 500 метров от станции метро и/или от узловых остановок общественного транспорта	0,93	0,99	0,97
В удалении от узла общественного транспорта	Более 500 метров от станции метро и/или от узловых остановок общественного транспорта	0,91	0,96	0,94

<https://statiel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/342-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2024-g/3566-na-transportnuyu-dostupnost-kvartir-na-01-10-2024-goda>

## на Лифт, Мусоропровод - корректировки на 01.10.2024 года

Категория: **Корректировки квартир** (опубликовано 11.10.2024 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)	0,95	1,00	0,97
2	Мусоропровод действующий (отсутствие/наличие)	0,97	1,02	0,99

<https://statiel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/342-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2024-g/3563-na-lift-musoroprovod-korrektirovki-na-01-10-2024-goda>

## на Балкон, лоджию в квартире - корректировки на 01.10.2024 года

Категория: **Корректировки квартир** (опубликовано 11.10.2024 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)	0,95	1,00	0,98
2	Балкон, застекленный с остеклением в хорошем или новом состоянии (отсутствие/наличие)	0,93	0,98	0,96
3	Лоджия незастекленная или с изношенным остеклением (отсутствие лоджии / наличие)	0,92	0,97	0,95
4	Лоджия, застекленная с остеклением в хорошем или новом состоянии (отсутствие / наличие)	0,90	0,95	0,93
5	Ленточный балкон (лоджия) / обычный балкон (лоджия)	1,00	1,02	1,01
6	Лоджия (балкон), застекленная с остеклением в хорошем или новом состоянии / лоджия (балкон) незастекленная или с изношенным остеклением	1,01	1,03	1,02
7	Лоджия застекленная / балкон незастекленный	1,05	1,10	1,07
8	Лоджия незастекленная / балкон незастекленный	1,02	1,04	1,03

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

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/342-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2024-g/3555-na-balkon-lodzhiyu-v-kvartire-korrektirovki-na-01-10-2024-goda>

## на Мебель, бытовую технику квартир - наличие / отсутствие - корректировки на 01.10.2024 года

Категория: **Корректировки квартир** (опубликовано 11.10.2024 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 ее 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	1,00	1,05	1,03

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/342-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2024-g/3573-na-mebel-bytovuyu-tekhniku-kvartir-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-na-01-10-2024-goda>

## на Площадь кухни квартиры - корректировки на 01.10.2024 года

Категория: **Корректировки квартир** (опубликовано 11.10.2024 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.	0,94	1,00	<b>0,97</b>
2	Площадь кухни от 7,5 до 10 кв. м.			<b>1,00</b>
3	Площадь кухни от 10 до 13 кв. м.	1,00	1,04	<b>1,02</b>
4	Площадь кухни от 13 до 16 кв. м.	1,03	1,05	<b>1,04</b>

Примечание:

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

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

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/342-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2024-g/3554-na-ploshchad-kukhni-kvartiry-korrektirovki-na-01-10-2024-goda>

## Документы, предоставленные Заказчиком

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 04.12.2024, поступившего на рассмотрение 04.12.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 23	
04.12.2024г. № КУВИ-001/2024-294440308	
Кадастровый номер:	78.12.0631901.14446
Номер кадастрового квартала:	78.12.0631901
Дата присвоения кадастрового номера:	12.02.2019
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ Правобережный, Дальневосточный проспект, дом 12, корпус 2, строение 1, квартира 407
Площадь:	64.4
Назначение:	Жилое
Наименование:	квартира
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 9
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	12723700.36
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78.12.0631901.14039
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:	Бобракова Ирина Александровна, дата завершения кадастровых работ: 23.11.2018

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0199080C81A024064897E1E23790E6E59 Выходной файл: ФАЙЛ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 01.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 2

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 23	
04.12.2024г. № КУВИ-001/2024-294440308	
Кадастровый номер:	78.12.0631901.14446
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям иеменного дома социального использования или иеменного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.
Получатель выписки:	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0199080C81A024064897E1E23790E6E59 Выходной файл: ФАЙЛ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 01.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия



Помещение вид объекта недвижимости				
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 19	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 23	
04.12.2024г. № КУВИ-001/2024-294440308				
Кадастровый номер:		78.12.0631901.14446		
4.3	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:			
	вид:	Запрещение регистрации		
	дата государственной регистрации:	23.10.2024 17:14:31		
	номер государственной регистрации:	78.12.0631901.14446-78/011/2024-60		
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен		
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено		
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют		
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя Правобережный ОСП Невского района, № 680776257/7830 (444956/24/78030-ИП), выдан 22.10.2024, Правобережный ОСП Невского района		
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют		
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документальной закладной или электронной закладной:				
ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:				
4.4	вид:	Запрещение регистрации		
	дата государственной регистрации:	18.10.2024 13:29:48		
	номер государственной регистрации:	78.12.0631901.14446-78/011/2024-59		
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен		
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено		
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют		
	полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00990DC81A028B64597CE25798E6B59 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 05.06.2024 по 26.10.2025	

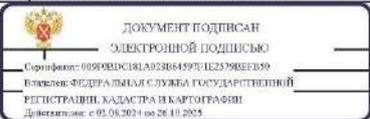
Помещение вид объекта недвижимости				
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 19	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 23	
04.12.2024г. № КУВИ-001/2024-294440308				
Кадастровый номер:		78.12.0631901.14446		
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя Правобережный ОСП Невского района, № 678774033/7830 (400868/24/78030-ИП), выдан 16.10.2024, Правобережный ОСП Невского района		
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют		
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документальной закладной или электронной закладной:			
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:			
	4.5	вид:	Запрещение регистрации	
		дата государственной регистрации:	13.09.2024 08:52:58	
		номер государственной регистрации:	78.12.0631901.14446-78/011/2024-58	
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют		
основание государственной регистрации:		Постановление судебного пристава-исполнителя Левобережный ОСП Невского района, № 518867869/7813 (142019/21/78013-ИП), выдан 26.08.2024, Левобережный ОСП Невского района		
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют		
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют		
полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00990DC81A028B64597CE25798E6B59 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 05.06.2024 по 26.10.2025		
				инициалы, фамилия

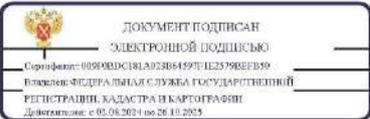
Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 19	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 23
04.12.2024г. № КУВИ-001/2024-294440308			
Кадастровый номер:		78.12.0631901.14446	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.6	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	13.09.2024 06:13:31	
	номер государственной регистрации:	78.12.0631901.14446-78/011/2024-57	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя Правобережный ОСП Невского района, № 668324958/7830 (558541/23/78030-ИП), выдан 10.09.2024, Правобережный ОСП Невского района	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.7	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	12.09.2024 17:39:37	
	номер государственной регистрации:	78.12.0631901.14446-78/011/2024-56	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 01090000181A022064597E1E25798E7B59 Выходной код: ФАЙЛЫ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 05.06.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 2	Всего листов раздела 2: 19	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 23
04.12.2024г. № КУВИ-001/2024-294440308			
Кадастровый номер:		78.12.0631901.14446	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя Правобережный ОСП Невского района, № 668322830/7830 (286293/24/78030-ИП), выдан 10.09.2024, Правобережный ОСП Невского района	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.8	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	12.09.2024 16:48:25	
	номер государственной регистрации:	78.12.0631901.14446-78/011/2024-55	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя Правобережный ОСП Невского района, № 668322653/7830 (314063/24/78030-ИП), выдан 10.09.2024, Правобережный ОСП Невского района	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 01090000181A022064597E1E25798E7B59 Выходной код: ФАЙЛЫ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 05.06.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Помещение вид объекта недвижимости				
Лист № 7 раздела 2	Всего листов раздела 2: 19	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 23	
04.12.2024г. № КУВИ-001/2024-294440308				
Кадастровый номер:		78:12:0631901:14446		
4.9	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют		
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документальной закладной или электронной закладной:			
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:			
	вид:	Запрещение регистрации		
	дата государственной регистрации:	11.09.2024 08:03:14		
	номер государственной регистрации:	78:12:0631901:14446-78/011/2024-54		
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен		
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено		
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют		
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя Правобережный ОСП Невского района, № 667300956/7830 (66393/24/78030-ИП), выдан 06.09.2024, Правобережный ОСП Невского района		
4.10	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют		
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документальной закладной или электронной закладной:			
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:			
	вид:	Запрещение регистрации		
	дата государственной регистрации:	07.09.2024 01:59:13		
	номер государственной регистрации:	78:12:0631901:14446-78/011/2024-53		
	полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 019900DC81A02864597E1E25798E7B59 Выходной файл: СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 01.06.2024 по 26.10.2025	
			инициалы, фамилия	

Помещение вид объекта недвижимости				
Лист № 8 раздела 2	Всего листов раздела 2: 19	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 23	
04.12.2024г. № КУВИ-001/2024-294440308				
Кадастровый номер:		78:12:0631901:14446		
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен		
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено		
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют		
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя Правобережный ОСП Невского района, № 664897865/7830 (272268/24/78030-ИП), выдан 02.09.2024, Правобережный ОСП Невского района		
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют		
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документальной закладной или электронной закладной:			
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:			
	4.11	вид:	Запрещение регистрации	
		дата государственной регистрации:	06.09.2024 23:32:18	
номер государственной регистрации:		78:12:0631901:14446-78/011/2024-52		
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не установлен		
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не определено		
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют		
основание государственной регистрации:		Постановление судебного пристава-исполнителя Правобережный ОСП Невского района, № 655090938/7830 (272358/24/78030-ИП), выдан 28.07.2024, Правобережный ОСП Невского района		
полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 019900DC81A02864597E1E25798E7B59 Выходной файл: СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 01.06.2024 по 26.10.2025		
		инициалы, фамилия		

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 9 раздела 2	Всего листов раздела 2: 19	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 23
04.12.2024г. № КУВИ-001/2024-294440308			
Кадастровый номер:		78.12.0631901.14446	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитари, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.12	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	06.09.2024 20:00:29	
	номер государственной регистрации:	78.12.0631901.14446-78.011/2024-51	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя Правобережный ОСП Невского района, № 663676599/7830 (272438/24/78030-ИП), выдан 27.08.2024, Правобережный ОСП Невского района	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитари, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 010900DC181A022864597E1E25798E6B59 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 01.06.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 10 раздела 2	Всего листов раздела 2: 19	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 23
04.12.2024г. № КУВИ-001/2024-294440308			
Кадастровый номер:		78.12.0631901.14446	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.13	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	05.09.2024 11:29:22	
	номер государственной регистрации:	78.12.0631901.14446-78.011/2024-50	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя Правобережный ОСП Невского района, № 663973297/7830 (286203/24/78030-ИП), выдан 28.08.2024, Правобережный ОСП Невского района	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитари, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.14	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	04.09.2024 04:25:02	
	номер государственной регистрации:	78.12.0631901.14446-78.011/2024-49	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 010900DC181A022864597E1E25798E6B59 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 01.06.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 11 раздела 2	Всего листов раздела 2: 19	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 23
04.12.2024г. № КУВИ-001/2024-294440308			
Кадастровый номер:		78.12.0631901.14446	
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя Правобережный ОСП Невского района, № 664722738-7830 (314063/24/78030-ИП), выдан 31.08.2024, Правобережный ОСП Невского района	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличившей документальной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.15	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	30.08.2024 10:43:56	
	номер государственной регистрации:	78.12.0631901.14446-78/011/2024-48	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя Правобережный ОСП Невского района, № 661506196/7830 (19004/24/78030-ИП), выдан 19.08.2024, Правобережный ОСП Невского района	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00990DC81A02864597CE25798E6B59 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 05.06.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 12 раздела 2	Всего листов раздела 2: 19	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 23
04.12.2024г. № КУВИ-001/2024-294440308			
Кадастровый номер:		78.12.0631901.14446	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличившей документальной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.16	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	13.08.2024 19:54:06	
	номер государственной регистрации:	78.12.0631901.14446-78/011/2024-47	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), серия: 48652/24/78030-ИП, № 659297692/7830, выдан 09.08.2024, Правобережный ОСП Невского района	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличившей документальной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.17	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	06.08.2024 09:38:06	
	номер государственной регистрации:	78.12.0631901.14446-78/011/2024-46	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00990DC81A02864597CE25798E6B59 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 05.06.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 13 раздела 2	Всего листов раздела 2: 19
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 23	
04.12.2024г. № КУВИ-001/2024-294440308	
Кадастровый номер:	78.12.0631901.14446
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), серия: 566720/23/78030-ИП, № 654148662/7830, выдан 24.07.2024, Правобережный ОСИП Невского района
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:	
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
4.18 вид:	Запрещение регистрации
дата государственной регистрации:	05.08.2024 12:27:07
номер государственной регистрации:	78.12.0631901.14446-78-011/2024-45
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), серия: 69681/24/78030-ИП, № 657102671/7830, выдан 02.08.2024, Правобережный ОСИП Невского района
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 01090000181A022864597E1E25798E7B59 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 05.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности	инициалы, фамилия

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 14 раздела 2	Всего листов раздела 2: 19
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 23	
04.12.2024г. № КУВИ-001/2024-294440308	
Кадастровый номер:	78.12.0631901.14446
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:	
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
4.19 вид:	Запрещение регистрации
дата государственной регистрации:	25.07.2024 09:30:18
номер государственной регистрации:	78.12.0631901.14446-78-011/2024-44
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), серия: 78.12.0631901.14446, № 652544152/7830, выдан 19.07.2024, Правобережный ОСИП Невского района
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:	
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
4.20 вид:	Запрещение регистрации
дата государственной регистрации:	25.07.2024 04:42:21
номер государственной регистрации:	78.12.0631901.14446-78-011/2024-43

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 01090000181A022864597E1E25798E7B59 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 05.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности	инициалы, фамилия

Помещение вид объекта недвижимости		
Лист № 15 раздела 2	Всего листов раздела 2: 19	Всего разделов: 3
04.12.2024г. № КУВИ-001/2024-294440308		
Кадастровый номер:		78.12.0631901.14446
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя Правобережный ОСП Невского района, № 651262628/7830 (162023/21/78030-ИП), выдан 15.07.2024, Правобережный ОСП Невского района
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документальной закладной или электронной закладной:	данные отсутствуют
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
4.21	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	18.07.2024 10:48:41
	номер государственной регистрации:	78.12.0631901.14446-78.011/2024-42
	срок, на который установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	срок действия не установлен
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), серия: 281514/23/78030-ИП, № 651073122/7830, выдан 13.07.2024, Правобережный ОСП Невского района

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00990DC81A028B64597CE25798E67B59 Выходной файл: ЛАЛ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 05.06.2024 по 26.10.2025		
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Помещение вид объекта недвижимости		
Лист № 16 раздела 2	Всего листов раздела 2: 19	Всего разделов: 3
04.12.2024г. № КУВИ-001/2024-294440308		
Кадастровый номер:		78.12.0631901.14446
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документальной закладной или электронной закладной:	данные отсутствуют
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
4.22	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	17.07.2024 13:48:37
	номер государственной регистрации:	78.12.0631901.14446-78.011/2024-41
	срок, на который установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	срок действия не установлен
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), серия: 480477/23/78030-ИП, № 650993458/7830, выдан 13.07.2024, Правобережный ОСП Невского района
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документальной закладной или электронной закладной:	данные отсутствуют

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00990DC81A028B64597CE25798E67B59 Выходной файл: ЛАЛ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 05.06.2024 по 26.10.2025		
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 17 раздела 2	Всего листов раздела 2: 19	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 23
04.12.2024г. № КУВИ-001/2024-294440308			
Кадастровый номер:		78.12.0631901.14446	
4.23	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	07.09.2023 09:48:49	
	номер государственной регистрации:	78.12.0631901.14446-78/011/2023-40	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление Правобережный ОСИП Невского района, вынесенное по материалам исполнительного производства 321909/23/78030-ИП, № 572176815/7830, выдан: 01.09.2023, Правобережный ОСИП Невского района	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:			
ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:			
4.24	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	18.08.2023 09:34:42	
	номер государственной регистрации:	78.12.0631901.14446-78/011/2023-39	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление Правобережный ОСИП Невского района, вынесенное по материалам исполнительного производства 287827/23/78030-ИП, № 568001900/7830, выдан: 15.08.2023, Правобережный ОСИП Невского района	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 01990000181A022864597E1E25798E7B59 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 01.06.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

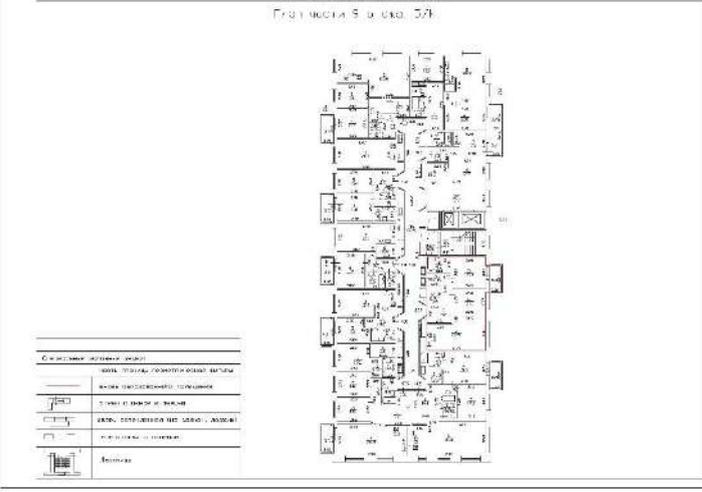
Помещение вид объекта недвижимости				
Лист № 18 раздела 2	Всего листов раздела 2: 19	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 23	
04.12.2024г. № КУВИ-001/2024-294440308				
Кадастровый номер:		78.12.0631901.14446		
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют		
	основание государственной регистрации:	Постановление Правобережный ОСИП Невского района, вынесенное по материалам исполнительного производства 287827/23/78030-ИП, № 568001900/7830, выдан: 15.08.2023, Правобережный ОСИП Невского района		
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют		
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:			
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:			
	4.25	вид:	Ипотека в силу закона	
		дата государственной регистрации:	30.09.2019 15:18:30	
		номер государственной регистрации:	78.12.0631901.14446-78/040/2019-1	
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 30.09.2019 по 28.02.2043 по 28.02.2043	
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:				
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют		
основание государственной регистрации:		Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № 78-12-39-2018, выдан 10.12.2018		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 01990000181A022864597E1E25798E7B59 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 01.06.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

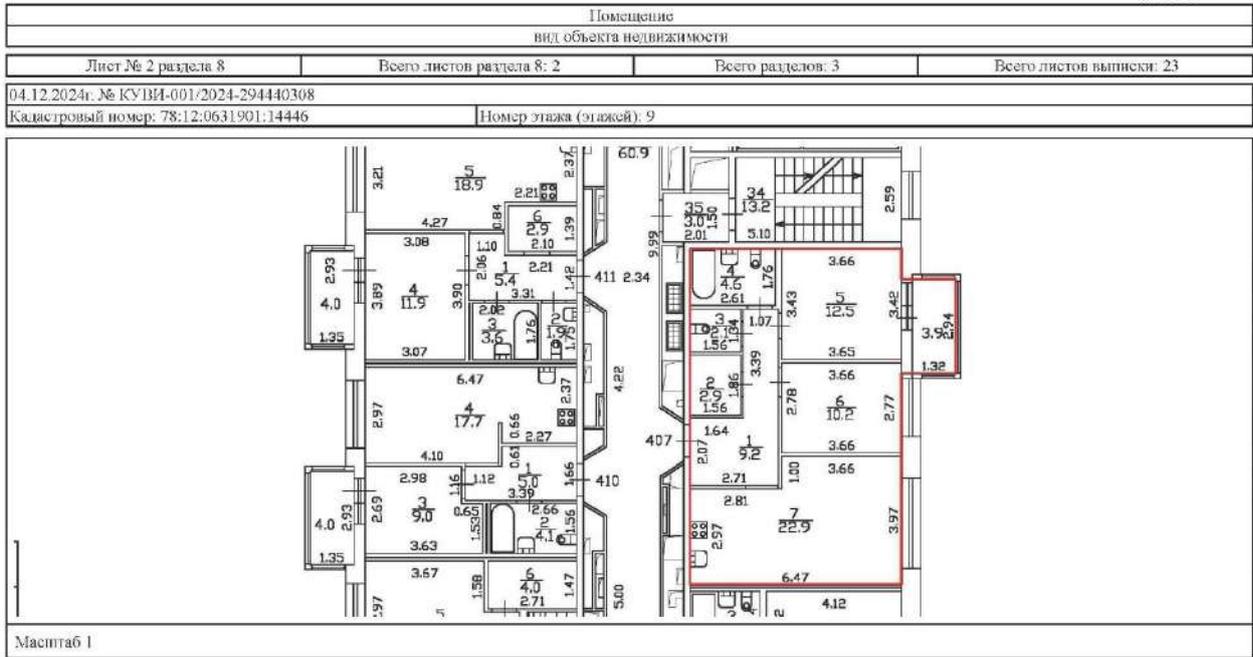
Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 19 раздела 2	Всего листов раздела 2: 19	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 23
04.12.2024г. № КУВИ-001/2024-294440308		Кадастровый номер: 78:12:0631901:14446	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Акт приема-передачи, выдан 11.03.2019 данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражениях 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	Правопритязания 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	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0189f0dc181a023864597c1e25798e6b39 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 01.08.2024 по 26.10.2025	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: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 23
04.12.2024г. № КУВИ-001/2024-294440308		Кадастровый номер: 78:12:0631901:14446	
		Номер этажа (этажей): 9	
План этажа 9 (этаж) (этажи) План места 9 (этаж) (этажи)			
			
Масштаб 1			

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0189f0dc181a023864597c1e25798e6b39 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 01.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия



	<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 018970003181A023864597E1E25798E6F89</p> <p>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</p> <p>Действителен с 01.08.2024 по 26.10.2025</p>	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

## Сведения об Оценщике и Заказчике

Сведения об Оценщике	
<b>Оценщик</b>	<b>Федотова Евгения Владимировна</b>
<b>Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков, регистрационный номер:</b>	Федотова Евгения Владимировна, является членом Некоммерческого партнерства Саморегулируемая организация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки», что подтверждается Свидетельством от 20 ноября 2009г. Регистрационный № 0281 оценщика в реестре СРО, дата внесения в реестр 20 ноября 2009 года.
<b>Адрес саморегулируемой организации оценщика</b>	190000, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, лит. Б, офис 101
<b>Сведения о страховом полисе оценщика:</b>	Полис № 466/2023/СП134/765 от 13 декабря 2023 г. страхования ответственности оценщика, выданный ПАО СК «Росгосстрах», сроком действия с 01 января 2024 г. по 31 декабря 2024 г. Страховая сумма 10 000 000 (Десять миллионов) руб.
<b>Стаж работы в оценочной деятельности:</b>	15 лет
<b>Квалификационный аттестат</b>	№ 035596-1 от 29.12.2023 г. по направлению «Оценка недвижимости»
<b>Почтовый адрес оценщика</b>	111396, Москва, Свободный проспект, дом 20/58, офис 100
<b>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 №240005-035-000119 страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки от 16.09.2024 г. Срок действия: с «30» сентября 2024 г. по «29» сентября 2025 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

СТРАХОВАЯ АКЦИОНЕРНАЯ КОМПАНИЯ  
**ЭНЕРГОГАРАНТ**

**ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,  
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ  
№ 240005-035-000119 от 16.09.2024 г.**

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

1. Страховщик	<p>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</p>
2. Страхователь	<p>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</p>
3. Объект страхования:	<p>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.</p>
4. Страховой случай:	<p>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.</p> <p>4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает:</p> <p>4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки;</p> <p>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;</p> <p>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.</p> <p>4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий:</p> <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 отчета 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>
5. Страховая сумма. Страховая премия.	<p>5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: 30 000 000,00 (тридцать миллионов) рублей 00 коп.</p> <p>5.2. Страховая премия в до настоящему договору составляет 12 500,00 (двенадцать тысяч пятьсот) рублей 00 коп.</p> <p>5.3. Страховая премия уплачивается Страхователем путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок до 30.09.2024г.</p> <p>5.4. Днем уплаты страховой премии (страхового взноса) считается день поступления денежных средств на расчетный счет Страховщика.</p>

	<p>5.5. Если внесение очередного страхового взноса просрочено, то страхование, обусловленное договором страхования, не распространяется на страховые случаи, произошедшие с того момента, когда страховой взнос должен быть уплачен и до момента фактической уплаты всех просроченных взносов в полном объеме.</p> <p>Если внесение очередного страхового взноса просрочено более чем на 30 календарных дней, Страховщик может принять решение о прекращении договора страхования с 24 часов последнего из предоставленных Страхователю дней на оплату просроченных взносов. Уплаченная Страховщику часть страховой премии возврату не подлежит.</p>
<b>6. Срок действия договора</b>	<p>6.1. Срок действия настоящего Договора с 30 сентября 2024 г. по 29 сентября 2025 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 и установленными лимитами 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, преимуществом 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 сельскохозяйственных рисков  
 Департамента страхования ответственности  
 и сельскохозяйственных рисков



И.П. Цуманова О.А.  
 На основании Доверенности № 02-13/500-23-с от 26.11.2023 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 УШЛАТЫ 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. Деловое действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, считается датой составления отчета об оценке.</li> <li>3. Ущерб Высшего исполнительного органа в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования.</li> <li>4. Высший исполнительный орган предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ.</li> <li>5. На момент совершения Действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик уполномочен требованиями законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам.</li> </ol> <p>Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора. Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена, Договор страхования вступил в действие.</p>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	

Страховщик:  
ПАО СК «Росгосстрах»

Директор по ключевым проектам развития  
корпоративных продаж ЦКП ДБМР

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

Страхователь:  
Федотова Евгения Владимировна

  
(Федотова Е.В.)



## 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.