

## **ОТЧЕТ № К-26883/24**

**об оценке квартиры**

**Адрес: г. Санкт-Петербург, Муринская дор.,  
д. 78, лит. А, кв. 202**

**Адрес по ФИАС/ По заданию: г Санкт-  
Петербург, Муринская дорога, д 78 литера А,  
кв 202**

**Дата определения стоимости: 17.06.2024**

**Заказчик: Банк ВТБ (ПАО)**

**Заемщик: Гончаренко Александр Анатольевич**

**Исполнитель: ООО «ПЕТЕРБУРГСКАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ»**

**Дата составления: 18.06.2024**

**Санкт-Петербург • 2024**



## Оглавление

|     |   |    |
|-----|---|----|
| 1   | ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ .....  | 3  |
| 1.1 | Задание на оценку .....   | 3  |
| 1.2 | Применяемые стандарты оценки .....  | 4  |
| 1.3 | Сведения об Оценщике и Заказчике.....   | 5  |
| 1.4 | Основные факты и выводы .....   | 6  |
| 2   | ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....  | 7  |
| 3   | ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....   | 8  |
| 3.1 | Описание Объекта оценки.....  | 8  |
| 3.2 | Определение физического износа здания .....   | 12 |
| 3.3 | Место расположения Объекта оценки .....   | 13 |
| 3.4 | Фотографии Объекта оценки .....   | 14 |
| 4   | ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ ..... | 21 |
| 5   | АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....  | 31 |
| 6   | АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....  | 32 |
| 7   | МЕТОДИКА ОЦЕНКИ .....   | 33 |
| 7.1 | Основные этапы процесса оценки .....  | 33 |
| 7.2 | Основные понятия и терминология.....  | 33 |
| 7.3 | Выбор подходов к оценке.....  | 34 |
| 8   | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ .....  | 38 |
| 8.1 | Выбор объектов-аналогов .....   | 38 |
| 8.2 | Расположение объекта оценки и объектов-аналогов.....  | 40 |
| 8.3 | Обоснование корректировок .....   | 41 |
| 8.4 | Определение стоимости оцениваемого объекта недвижимости .....   | 46 |
| 9   | СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....   | 48 |
| 10  | ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....   | 49 |
| 11  | СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.....                                   | 51 |
| 12  | СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.....   | 52 |
| 13  | Приложение 1. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ.....  | 53 |
| 14  | Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА .....   | 61 |
| 15  | Приложение 3. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ .....   | 68 |

# 1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

## 1.1 Задание на оценку

| Параметр   | Значение   |
|--|--|
| Объект оценки  | Недвижимое имущество (двухкомнатная квартира 59,30 кв. м), расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Муринская дор., д. 78, лит. А, кв. 202   |
| Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)                           | Недвижимое имущество (двухкомнатная квартира 59,30 кв. м), расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Муринская дор., д. 78, лит. А, кв. 202<br><br>Кадастровый/условный номер: 78:11:0005608:3988   |
| Характеристика Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики | Характеристики Объекта оценки приведены:<br>Задание на оценку<br>Выписка из ЕГРН от 11.06.2024г. № КУВИ-001/2024-157615412   |
| Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки   | Право совместной собственности в соответствии со следующими документами: Нет данных  |
| Наличие ограничений (обременений)  | Ипотека  |
| Цель оценки  | Определение стоимости Объекта оценки для банкротства   |
| Предпосылки стоимости  | Предполагается сделка с объектом оценки или использование объекта оценки без совершения сделки с ним.<br>Предполагаемым использованием объекта оценки является его текущее использование.<br>По обстоятельствам невыполнения заемщиком условий предоставления кредита под залог недвижимости в рамках процедуры обращения взыскания на заложенное имущество объект будет реализован в условиях вынужденной продажи в течение ограниченного срока экспозиции (1 месяц). |
| Вид определяемой стоимости   | Рыночная и ликвидационная  |
| Дата оценки  | 17.06.2024   |
| Специальные допущения / иные существенные допущения  | Отсутствуют  |
| Ограничения оценки   | Отсутствуют  |
| Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки   | Отчет об оценке, в том числе итоговая стоимость, может быть применена только для банка ВТБ   |
| Предполагаемые пользователи результата оценки и отчета об оценке (помимо Заказчика оценки)   | Банк ВТБ   |
| Форма составления отчета об оценке   | Электронный документ   |
| Формы представления итоговой стоимости   | Оценка стоимости приводится с указанием возможных границ интервала, в котором может находиться эта стоимость   |
| Порядок и сроки предоставления информации  | Необходимые для оценки материалы и информация переданы Заказчиком в день заключения договора   |
| Особенности осмотра объекта  | Отсутствуют  |
| Препятствия к осмотру объекта  | Отсутствуют  |
| Необходимость привлечения  | Отсутствует  |

| Параметр   | Значение |
|--|----------|
| отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки) |          |

Оценка объекта выполняется оценщиком в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

## 1.2 Применяемые стандарты оценки

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Федеральный стандарт оценки №9 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: СРО Ассоциация оценщиков «СПО»

Федеральные стандарты оценки (ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО №7, ФСО №9) являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции).

### 1.3 Сведения об Оценщике и Заказчике

| Параметр   | Значение  |
|--|---|
| Исполнитель  | ООО «ПЕТЕРБУРГСКАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ», ИНН 7839450130, ОГРН 1117847392343 от 16.09.2011  |
| Место нахождения Исполнителя   | 191123, г. Санкт-Петербург, ул. Фурштатская, д. 40, пом. 24Н, лит. А  |
| Почтовый адрес Исполнителя   | 191123, г. Санкт-Петербург, ул. Фурштатская, д. 40, пом. 24Н, лит. А  |
| Банковские реквизиты Исполнителя   | р/с 40702810255040008767 в Северо-Западный Банк ПАО Сбербанк г. Санкт-Петербург к/с 30101810500000000653 БИК 044030653  |
| Контактная информация  | Тел./факс 7(812)777-79-06, email: pac@list.ru   |
| Сведения о страховом полисе Исполнителя  | Страховой полис №СПБ29/23/ГО-ОЦ№2671134, выдан ООО РСО «ЕВРОИНС», страховая сумма: 500 000 100 рублей, дата выдачи: 05.12.2023, срок действия: с 01.01.2024 по 31.12.2025.  |
| Оценщик  | Савин Александр Николаевич<br>Почтовый адрес Оценщика: 191123, г. Санкт-Петербург, ул. Фурштатская, д. 40, пом. 24Н, лит. А<br>Трудовой договор: № 00000001 от 01.06.2014<br>E-mail: pac_kucheroва@mail.ru<br>Номер контактного телефона: 8 (812) 777-79-06 |
| Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности | Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 889608, выданный Санкт-Петербургским государственным политехническим университетом, 25.12.2008 г.   |
| Стаж в области оценочной деятельности  | С 02.05.2007  |
| Квалификационный аттестат  | Аттестат по оценке недвижимости № Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 037860-1 от 03.06.2024<br>Дата выдачи аттестата: 03.06.2024  |
| Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков                        | СРО Ассоциация оценщиков «СПО»(190000, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, лит. Б, офис 101), дата вступления 20.11.2009, дата выдачи св-ва 20.11.2009, номер в реестре СРО 0231  |
| Сведения о страховом полисе Оценщика   | ООО РСО «ЕВРОИНС», страховой полис №СПБ18/23/ГО-ОЦ№2671514, страховая сумма: 30 100 000 рублей, дата выдачи: 13.12.2023, срок действия полиса: с 01.01.2024 по 30.06.2025   |
| Привлекаемые к проведению оценки специалисты   | Для проведения работ по оценке не привлекались другие специалисты, помимо указанного выше Оценщика.   |
| Заказчик   | Банк ВТБ (ПАО)  |

#### 1.4 Основные факты и выводы

| Параметр   | Значение   |
|--|--|
| Объект оценки  | Недвижимое имущество (двухкомнатная квартира 59,30 кв. м), расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Муринская дор., д. 78, лит. А, кв. 202   |
| Адрес по ФИАС  | г Санкт-Петербург, Муринская дорога, д 78 литера А, кв 202   |
| Кадастровый/условный номер   | 78:11:0005608:3988   |
| Правообладатели оцениваемого имущества   | Гончаренко Александр Анатольевич, Право совместной собственности, дата получения права: 14.02.2017; Гончаренко Татьяна Юрьевна, Право совместной собственности, дата получения права: 14.02.2017 |
| Ограничения (обременения) права  | Ипотека  |
| Дата осмотра   | 17.06.2024   |
| Дата оценки  | 17.06.2024   |
| Период проведения оценки   | С 17.06.2024 по 18.06.2024   |
| Основание для проведения оценки  | Договор № 2/019174 от 20.11.2023   |
| Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке (НДС не облагается) | Сравнительный подход: 8 000 000 руб.<br>Доходный подход: не применялся<br>Затратный подход: не применялся  |
| <b>Рыночная стоимость Объекта оценки</b>   | <b>8 000 000 (восемь миллионов) рублей</b>   |
| <b>Ликвидационная стоимость Объекта оценки</b>   | <b>6 660 000 (шесть миллионов шестьсот шестьдесят тысяч) рублей</b>  |

Оценщик

**Савин Александр Николаевич**

Генеральный директор, оценщик

**Савин Александр Николаевич**

## **2 ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**

1. Отчет содержит профессиональное мнение специалистов Исполнителя относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что объект перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете. Мнение специалистов Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Ни Исполнитель, ни специалисты Исполнителя не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, экологических, юридических и природных условий, способных повлиять на стоимость Объекта оценки.
2. В процессе проведения оценки не проводил проверку подлинности, и соответствия законодательству предоставленных документов, в процессе оценки Оценщик исходил из достоверности всех данных предоставленных Заказчиком. Исполнитель не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения, относящиеся к Объекту оценки.
3. Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.
4. Передаваемый Заказчику Отчет, также как и результаты, содержащиеся в нём, предназначены для использования Заказчиком в целях, указанных в Задании. Исполнитель не несёт никакой ответственности перед третьими лицами за весь или любую часть Отчета.
5. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
6. Все исходные данные по объекту оценки, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, предоставлены Заказчиком и считаются достоверными.
7. Оценщик не проводил специальных исследований Объекта оценки в отношении его прошлого или текущего использования, за исключением тех, которые необходимы для обеспечения достоверности Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.
8. В соответствии со ст. 149 Налогового кодекса РФ, реализация жилых домов, жилых помещений, долей в жилых домах или помещениях не подлежит обложению налогом на добавленную стоимость. Поэтому при расчете стоимости объекта оценки НДС не учитывается.
9. Ни полностью, ни частично настоящий Отчет об оценке и никакая ссылка на него не может быть включена в какой-либо публикуемый документ, циркуляр или заявление и никаким образом не публикуется без письменного одобрения Оценщиком формы и контекста, в котором они могут появиться.
10. Права собственности на оцениваемый объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Имущество оценивается свободным, от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под заклад имущества, если иное не оговорено специально. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений/обременений (помимо указанных в тексте отчета), а также экологического загрязнения объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.
11. Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации. На Оценщике не лежит ответственность за обнаружение подобных фактов.
12. Характеристики конструктивных элементов здания указаны на основании визуального осмотра и в соответствии с предоставленными Заказчиком документами.
13. По данным официального сайта Сообщества профессионалов оценки произведено изменение наименования Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации оценщиков «Сообщества профессионалов оценки» (<http://cra-russia.org/news-partnership/1648/>). Некоммерческое партнерство Саморегулируемая организация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» переименовано в Саморегулируемую организацию Ассоциацию оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (Сокращенное наименование Ассоциации: СРО Ассоциация оценщиков «СПО»).

### 3 ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

#### 3.1 Описание Объекта оценки

Объектом оценки является двухкомнатная квартира, расположенная на 18-м этаже дома по адресу: г. Санкт-Петербург, Муринская дор., д. 78, лит. А, кв. 202, кадастровый/условный номер 78:11:0005608:3988.

| Характеристика месторасположения |                               |
|----------------------------------|-------------------------------|
| Район города                     | Красногвардейский             |
| Ближайшее шоссе                  | Муринская дорога — Около 50 м |
| Транспортная доступность         | Хорошая                       |
| Ближайшая станция метро          | «Гражданский проспект»        |
| Расстояние от метро              | 15 мин./т.                    |

| Описание района расположения Объекта оценки  |   |      |
|--|---|------|
| Окружающая застройка   | Преимущественно жилая                                     |      |
| Наличие и описание улучшений   | Парки   | Нет  |
|  | Скверы  | Нет  |
|  | Водоем  | Есть |
| Близость к объектам социальной сферы (в пределах 1 км)   | Школа   | Есть |
|  | Детский сад   | Есть |
|  | Отделение банка   | Есть |
|  | Предприятия службы быта                                   | Есть |
|  | Торговые предприятия                                      | Есть |
|  | Аптека  | Есть |
|  | Поликлиника   | Есть |
| Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного двора и района в целом | На расстоянии около 0,5 км протекает р. Охта              |      |
| Экологическая обстановка   | Относительно благоприятная                                |      |
| Наличие и тип автомобильной парковки   | 2 паркинга на 231 м/мест каждый и 1 паркинг на 594 м/мест |      |
| Срок экспозиции для ликвидационной стоимости, мес.   | 1   |      |
| Состояние прилегающей территории   | Хорошее   |      |

| Описание здания, подъезда           |   |
|-------------------------------------|---|
| Наименование жилого комплекса       | «Новая Охта»  |
| Год постройки дома                  | 2015  |
| Год последнего капитального ремонта | Не производился   |
| Группа капитальности                | II  |
| Физический износ по данным БТИ, %   | Нет данных  |
| Физический износ здания, %          | 8 (определялся исходя из нормативного срока жизни для данного типа домов (120 лет) и результата |



| Описание здания, подъезда   |   |         |
|---|---|---------|
|   | визуального осмотра)  |         |
| Серия дома  | Индивидуальный проект<br>( <a href="https://www.novostroy.su/buildings/novaya-okhta/">https://www.novostroy.su/buildings/novaya-okhta/</a> )  |         |
| Этажность дома  | 18  |         |
| Материал стен   | Панель  |         |
| Характеристика перекрытий   | Железобетонные  |         |
| Состояние подъезда  | Хорошее   |         |
| Видимые дефекты фасада  | Отсутствуют   |         |
| Благоустройство дома (наличие лифта, мусоропровода, кодового замка/домофона, консьержа) | Лифт  | Есть    |
|   | Мусоропровод  | Нет     |
|   | Охрана  | Домофон |
| Наличие информации о признании здания аварийным/ветхим                                  | Здание не является аварийным/ветхим.<br><br>Источник информации:<br><a href="https://dom.gosuslugi.ru/#!/house-view?guid=eed23816-9694-4fd4-9a79-1fd651e65edc&amp;typeCode=1">https://dom.gosuslugi.ru/#!/house-view?guid=eed23816-9694-4fd4-9a79-1fd651e65edc&amp;typeCode=1</a> |         |
| Наличие информации о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт                  | Дом не значится в списках на снос, реконструкцию, капитальный ремонт  |         |
| Наличие информации об участии здания в программе «Реновация»                            | Не включен в программу, Источник информации:<br><a href="http://rzt.spb.ru/about/adresny_spisok/">http://rzt.spb.ru/about/adresny_spisok/</a>   |         |
| Здание является объектом культурного наследия   | Не является, Источник информации: Согласно данным интернет-ресурса ( <a href="https://kgiop.gov.spb.ru/">https://kgiop.gov.spb.ru/</a> ) дом, в котором расположен Объект оценки, не является выявленным объектом культурного наследия.   |         |
| Наличие дополнительных услуг для жильцов  | Отсутствуют   |         |
| Прочие особенности дома   | Отсутствуют   |         |

| Описание Объекта оценки                                       |                                       |
|---|---------------------------------------|
| Этаж расположения   | 18                                    |
| Тип планировки  | Фиксированный                         |
| Количество комнат   | 2 (согласно Выписке из ЕГРН)          |
| Площадь Объекта оценки, кв. м                                 | 59,30 (согласно Выписке из ЕГРН)      |
| Общая площадь Объекта оценки с учетом летних помещений, кв. м | Нет данных                            |
| Площадь летних помещений, кв. м                               | Нет данных                            |
| Жилая площадь, кв. м  | 32,90 (согласно Выписке из ЕГРН)      |
| Площадь кухни, кв. м  | 13,80 (согласно Выписке из ЕГРН)      |
| Наличие балкона/лоджии  | Лоджия (согласно Выписке из ЕГРН)     |
| Вспомогательные и подсобные помещения, кв. м                  | 26,40                                 |
| Кол-во и тип санузлов   | Раздельный (согласно Выписке из ЕГРН) |
| Вид из окна   | Во двор                               |
| Высота потолков, м  | Нет данных                            |
| Наличие следов протечек на потолке                            | Не обнаружены                         |

| Описание Объекта оценки    |           |
|----------------------------|-----------|
| Видимые дефекты отделки    | Нет       |
| Отопительные приборы       | Радиаторы |
| Прочие особенности объекта | -         |

| Инженерное оборудование дома |  |
|------------------------------|--|
| Холодное водоснабжение       | Централизованное                               |
| Горячее водоснабжение        | Централизованное (газовая колонка отсутствует) |
| Канализация                  | Централизованная                               |
| Электроснабжение             | Централизованное                               |
| Газоснабжение                | Отсутствует                                    |
| Отопление                    | Групп. кварт. котел.                           |
| Кухонная плита               | Электрическая                                  |
| Сантехника/состояние         | Ванна/Среднее                                  |

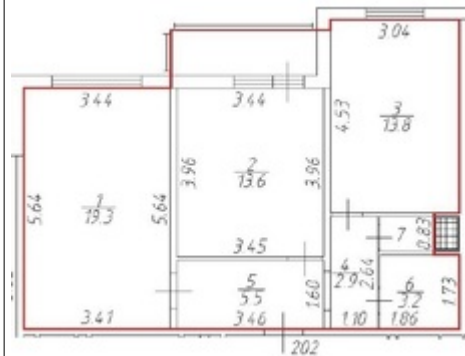
| Описание внутренней отделки Объекта оценки |  |
|--|--|
| Конструктивные элементы                    | Описание   |
| Полы                                       | Линолеум/плитка  |
| Потолок                                    | Окрашен  |
| Стены                                      | Обои/плитка  |
| Окна                                       | Стеклопакеты   |
| Входная дверь / внутренние двери           | Металлическая / МДФ  |
| Общее состояние                            | Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт   |
| Необходимые ремонтные работы               | Необходима замена стеклопакетов; установка унитаза в ч.п. 7 и раковины в ч.п. 6; частичный косметический ремонт. |

| Юридический статус, согласно представленной документации |  |
|--|--|
| Правообладатель  | Гончаренко Александр Анатольевич; Гончаренко Татьяна Юрьевна   |
| Вид права  | Право совместной собственности, дата получения права: 14.02.2017; Право совместной собственности, дата получения права: 14.02.2017 |
| Обременения  | Ипотека  |
| Текущее использование Объекта оценки                     | В качестве объекта жилого фонда  |

| Описание планировки Объекта оценки  |  |
|---|--|
| Соответствие планировочных решений Объекта оценки указанным решениям в технической документации | Фактическая планировка Объекта оценки соответствует поэтажному плану БТИ |

### Описание планировки Объекта оценки

|                                    |
|------------------------------------|
| Поэтажный план (по документам БТИ) |
|------------------------------------|



Источник: открытые источники сети Интернет, данные Заказчика и визуальный осмотр

### 3.2 Определение физического износа здания

Физический износ — это частичная или полная потеря элементами здания своих первоначальных технических и эксплуатационных качеств. Многие факторы влияют на время достижения зданием предельно-допустимого физического износа, при котором дальнейшая эксплуатация здания практически невозможна.

Классификация зданий в зависимости от материала стен и перекрытий приведена в таблице.

**Таблица 3.2.1. Классификация зданий в зависимости от материала стен и перекрытий**

| Группа зданий | Тип зданий  | Фундаменты                                    | Стены   | Перекрытия                    | Срок службы, лет |
|---------------|---|---|---|-------------------------------|------------------|
| I             | Особо капитальные   | Каменные и бетонные                           | Кирпичные, крупноблочные и крупнопанельные        | Железобетонные                | 150              |
| II            | Обыкновенные  | Каменные и бетонные                           | Кирпичные и крупноблочные                         | Железобетонные или смешанные  | 120              |
| III           | Каменные, облегченные   | Каменные и бетонные                           | Облегченные из кирпича, шлакоблоков и ракушечника | Деревянные или железобетонные | 100              |
| IV            | Деревянные, смешанные, сырцовые                               | Ленточные бутовые                             | Деревянные, смешанные                             | Деревянные                    | 50               |
| V             | Сборно-щитовые, каркасные глинобитные, саманные и фахверковые | На деревянных ступенях или на бутовых столбах | Каркасные, глинобитные                            | Деревянные                    | 30               |
| VI            | Каркасно-камышитовые  | На деревянных ступенях или на бутовых столбах | Каркасные, глинобитные                            | Деревянные                    | 15               |

Источник: Александров В.Т. Основы ценообразования в строительстве и нормативы эксплуатации зданий и сооружений: Учебно-методическое пособие. - С.-П.: ПИНО, 1997.

Неустраняемый физический износ определяется при помощи метода, называемого методом анализа эффективного возраста:

$$\text{Износ (\%)} = \text{EA} / (\text{EA} + \text{RL}),$$

где: EA = NL – RL — эффективный возраст; RL — срок остаточной полезной жизни; NL — продолжительность экономической жизни (срок службы).

В случае наличия капитального ремонта, износ считается по следующей формуле:

$$\text{Износ (\%)} = ((\text{YO} - \text{YB}) / 2 + \text{YA} - \text{YO}) * 100 / \text{NL}$$

где: YO — год капитального ремонта здания; YB — год постройки здания; YA — год оценки; NL — продолжительность экономической жизни (срок службы).

**Таблица 3.2.2. Расчет физического износа дома**

| Наименование                               | Нормативный срок жизни (срок службы), лет | Срок остаточной полезной жизни, лет | Эффективный возраст, лет | Физический износ, % |
|--|---|-------------------------------------|--------------------------|---------------------|
| Здание, в котором расположен Объект оценки | 120                                       | 111                                 | 9                        | 8%                  |

Физический износ здания, в котором расположен Объект оценки, рассчитанный методом анализа эффективного возраста в процентном выражении, составляет округленно 8%.

### 3.3 Место расположения Объекта оценки



Источник информации: <http://maps.yandex.ru>

| Метка  | Адрес   | Номер аналога |
|--------|---|---------------|
| флажок | Санкт-Петербург, Санкт-Петербург, Муринская, 78 литера А, 202 | Объект оценки |

### 3.4 Фотографии Объекта оценки

#### 2. Адресный указатель

#### 1. Фасад здания



#### 3. Ближайшее окружение



#### 4. Ближайшее окружение



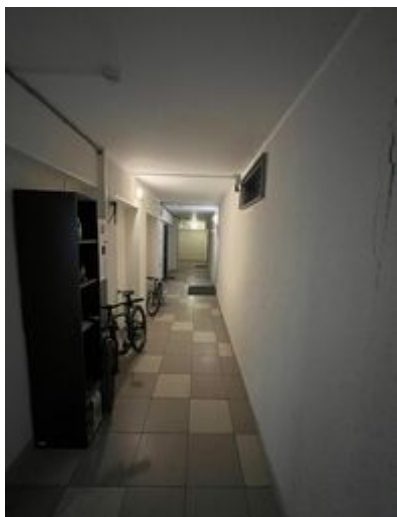
#### 5. Вход в подъезд



#### 6. Подъезд внутри



7. Подъезд внутри



8. Подъезд внутри



9. Подъезд внутри



10. Входная дверь



11. Входная дверь



12. Жилая комната ч.п. 1

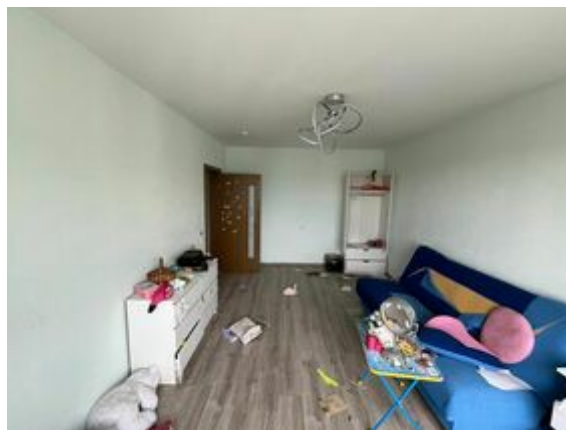




13. Жилая комната ч.п. 1



14. Жилая комната ч.п. 1



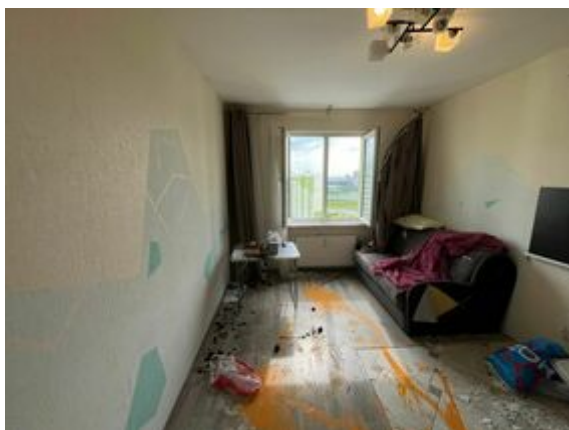
15. Жилая комната ч.п. 2



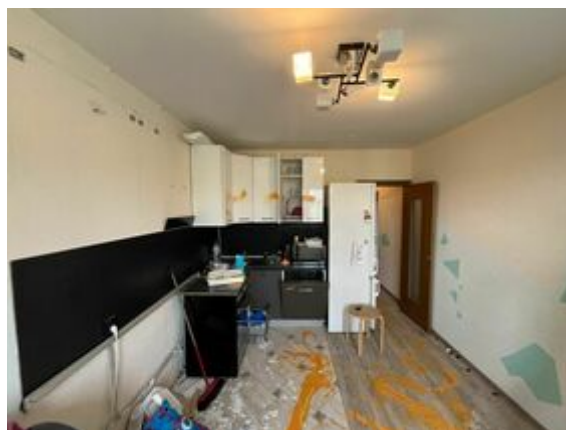
16. Жилая комната ч.п. 2



17. Кухня ч.п. 3



18. Кухня ч.п. 3





19. Коридор ч.п. 4



20. Коридор ч.п. 4



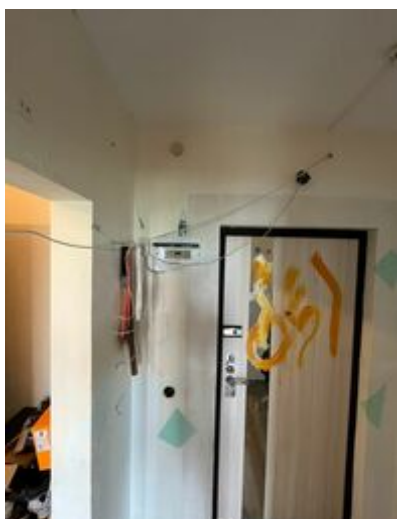
21. Коридор ч.п. 5



22. Коридор ч.п. 5



23. Коридор ч.п. 5



24. Ванная комната ч.п. 6



25. Ванная комната ч.п. 6



26. Ванная комната ч.п. 6



27. Туалет ч.п. 7



28. Туалет ч.п. 7



29. Окна



30. Окна



31. Окна



32. Окна



33. Окна



34. Лоджия



35. Лоджия



36. Лоджия



37. Лоджия



38. Вид из окна





## 4 ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-  
ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ  
РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО  
ОБЪЕКТА

По данным:  
<http://www.gks.ru/>

|   | 2023 г.                 | В % к<br>2022 г.    | Справочно<br>2022 г. в % к 2021 г. |
|---|-------------------------|---------------------|------------------------------------|
| Валовой внутренний продукт, млрд рублей     | 172 148,3 <sup>1)</sup> | 103,6 <sup>1)</sup> | 98,8                               |
| Инвестиции в основной капитал, млрд рублей  | 34 036,3 <sup>2)</sup>  | 109,8 <sup>2)</sup> | 106,7                              |
| 1) Вторая оценка.<br>2) Оперативные данные. |                         |                     |                                    |

|  | I квартал<br>2024 г. | В % к<br>I кварталу<br>2023 г. | Справочно<br>I квартал 2023 г.<br>в % к<br>I кварталу 2022 г. |
|--|----------------------|--------------------------------|---|
| Реальные располагаемые денежные доходы   |                      | 105,8 <sup>3)</sup>            | 107,3 <sup>4)</sup>   |
| 3) Оценка.<br>4) Предварительные данные. |                      |                                |   |

|  | Март<br>2024 г. | В % к            |                    | I квартал<br>2024 г.<br>в % к<br>I кварталу<br>2023 г. | Справочно                                 |   |  |
|--|-----------------|------------------|--------------------|--|---|---|--|
|  |                 | марту<br>2023 г. | февралю<br>2024 г. |  | март 2023 г.<br>в % к<br>марту<br>2022 г. | февралю<br>2023 г.<br>в % к<br>февралю<br>2022 г. | I квартал<br>2023 г.<br>в % к<br>I кварталу<br>2022 г. |
| Индекс выпуска товаров и услуг<br>по базовым видам экономической деятельности              |                 | 105,0            | 110,9              | 106,7  | 100,0                                     | 115,9   | 98,2   |
| Индекс промышленного производства  |                 | 104,0            | 108,5              | 105,6  | 100,7                                     | 113,4   | 98,6   |
| Продукция сельского хозяйства, млрд рублей   | 450,5           | 102,5            | 154,2              | 101,2  | 102,0                                     | 151,2   | 101,6  |
| Ввод в действие жилых домов,<br>млн м <sup>2</sup> общей площади жилых помещений           | 8,7             | 101,0            | 102,8              | 101,5  | 96,5                                      | 104,4   | 98,8   |
| Грузооборот транспорта, млрд т-км  | 481,5           | 99,7             | 104,6              | 100,8  | 96,5                                      | 109,4   | 98,2   |
| в том числе железнодорожного транспорта  | 220,5           | 93,2             | 109,6              | 92,8   | 100,9                                     | 111,4   | 102,6  |
| Оборот розничной торговли, млрд рублей   | 4 447,2         | 111,1            | 108,7              | 110,5  | 96,4                                      | 109,3   | 94,5   |
| Объем платных услуг населению, млрд рублей   | 1 370,4         | 104,0            | 101,1              | 105,8  | 104,5                                     | 104,2   | 102,8  |
| Индекс потребительских цен   |                 | 107,7            | 100,4              | 107,6  | 103,5                                     | 100,4   | 108,6  |
| Индекс цен производителей промышленных товаров   |                 | 119,1            | 102,4              | 119,3  | 89,3                                      | 102,6   | 92,3   |
| Общая численность безработных<br>(в возрасте 15 лет и старше), млн человек                 | 2,0             | 77,6             | 96,0               | 78,8   | 84,0                                      | 99,0  | 83,7   |
| Численность официально зарегистрированных<br>безработных (по данным Роструда), млн человек | 0,4             | 72,6             | 96,7               | 73,5   | 81,3                                      | 98,0  | 79,8   |

|  | Февраль<br>2024 г. | В % к              |                   | Январь-<br>февраль<br>2024 г.<br>в % к<br>январю-<br>февралю<br>2023 г. | Справочно                                      |   |   |
|--|--------------------|--------------------|-------------------|---|--|---|---|
|  |                    | февралю<br>2023 г. | январю<br>2024 г. |   | февраль 2023 г.<br>в % к<br>февралю<br>2022 г. | январь<br>2023 г.<br>в % к<br>январю-<br>февралю<br>2022 г. | январь-<br>февраль<br>2023 г.<br>в % к<br>январю-<br>февралю<br>2022 г. |
| Среднемесячная начисленная заработная плата<br>работников организаций: |                    |                    |                   |   |  |   |   |
| номинальная, рублей  | 78 432             | 119,3              | 103,9             | 118,3   | 113,2  | 101,9   | 113,3   |
| реальная   |                    | 110,8              | 103,2             | 110,0   | 102,0  | 101,4   | 101,7   |



# АНАЛИЗ ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ЗА ЯНВАРЬ-МАРТ 2024 ГОДА

По данным:  
<https://78.rosstat.gov.ru/>

## САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

### СВОДНЫЕ ИТОГИ

млрд. рублей

|   | Абсолютные данные |                     | В % к соответствующему периоду предыдущего года |             | Справочно:<br>январь-март<br>2023 в % к<br>январю-марту<br>2022 |
|---|-------------------|---------------------|---|-------------|---|
|   | март              | январь-март         | март  | январь-март |   |
| Оборот организаций (в действующих ценах)  | 2961,0            | 8495,5              | 122,6   | 121,0       | 84,4  |
| Индекс промышленного производства, %  | х                 | х                   | 111,3   | 111,3       | 108,5   |
| Объем работ по виду деятельности "строительство"  | 42,8              | 103,6               | 89,4  | 91,2        | 106,8   |
| Ввод в действие жилых домов, тыс. м <sup>2</sup>  | 271,6             | 1070,1              | 147,9   | 102,6       | 91,0  |
| Объем услуг по транспортировке и хранению (без субъектов малого предпринимательства, в действующих ценах) | 160,0             | 456,0               | 120,8   | 122,9       | 116,2   |
| Объем услуг в сфере телекоммуникаций (без субъектов малого предпринимательства, в действующих ценах)      | 13,7              | 40,8                | 110,9   | 110,3       | 99,3  |
| Оборот оптовой торговли   | 2079,8            | 6028,5              | 136,7   | 128,1       | 59,0  |
| Оборот розничной торговли   | 246,1             | 673,5               | 114,7   | 113,2       | 96,9  |
| пищевыми продуктами, включая напитки, и табачными изделиями   | 87,7              | 245,0               | 109,7   | 109,5       | 110,4   |
| непродовольственными товарами   | 158,3             | 428,5               | 117,7   | 115,4       | 90,1  |
| Оборот общественного питания  | 20,4              | 59,7                | 110,9   | 110,4       | 123,4   |
| Объем платных услуг населению   | 76,0              | 225,7               | 103,9   | 108,9       | 105,6   |
| Индекс потребительских цен, %   | 100,5             | 102,2 <sup>1)</sup> | 107,1   | 106,9       | 101,9 <sup>1)</sup>   |

|   | Абсолютные данные |                | В % к соответствующему периоду предыдущего года |                | Справочно:<br>январь-февраль<br>2023 в % к<br>январю-февралю<br>2022 |
|---|-------------------|----------------|---|----------------|--|
|   | февраль           | январь-февраль | февраль   | январь-февраль |  |
| Численность населения (на 1 марта 2024), тыс. человек   | 5598,0            | х              | 100,0 <sup>1)</sup>                             | х              | 99,98 <sup>2)</sup>  |
| Средняя численность работников организаций (без субъектов малого предпринимательства), тыс. человек | 1593              | 1595           | 101,7   | 102,1          | 100,6  |
| Численность официально зарегистрированных безработных (на конец марта 2024), тыс. человек           | 10,2              | х              | 73,6  | х              | 83,3 <sup>3)</sup>   |
| Уровень зарегистрированной безработицы, (на конец марта 2024) в % от численности рабочей силы       | 0,3               | х              | х   | х              | х  |
| Средняя начисленная заработная плата одного работника   |                   |                |   |                |  |
| номинальная, рублей   | 104870            | 99590          | 116,4   | 115,2          | 113,1  |
| реальная  | х                 | х              | 108,6   | 107,8          | 102,0  |

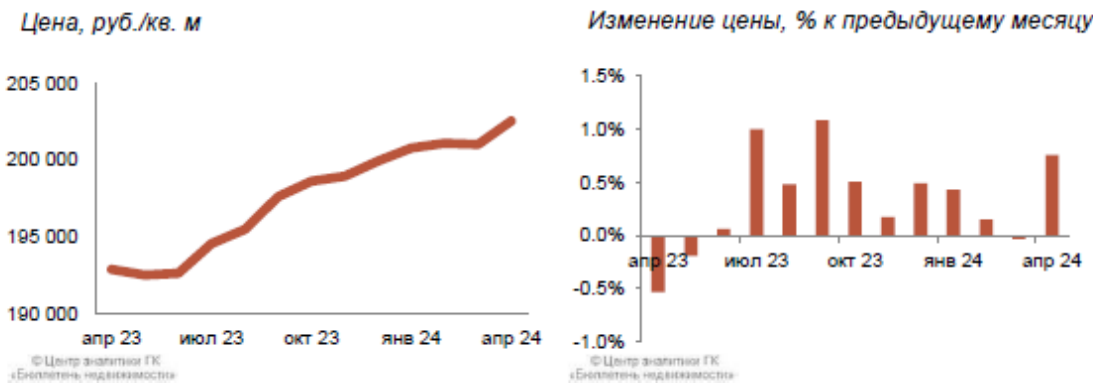
Описанные выше особенности политической и социально-экономической обстановки оказывают влияние на региональный рынок недвижимости. Сложившиеся на рынке недвижимости тенденции описаны далее по разделу.



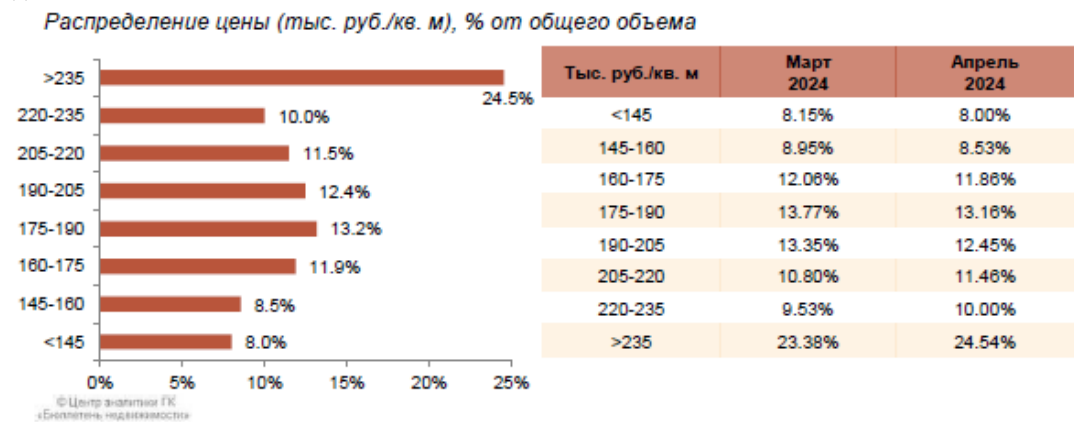
**АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

По данным:  
<https://gazeta.bn.ru/uploads/gazeta/>  
<https://www.rbc.ru/>

За прошедший месяц изменение средней цены предложения на вторичном рынке типового жилья в рублевом эквиваленте составило 0,76%, это 1 525 руб. с кв. м. Показатель средней цены предложения в апреле 2024 года – 202,6 тыс. руб. за кв. м.

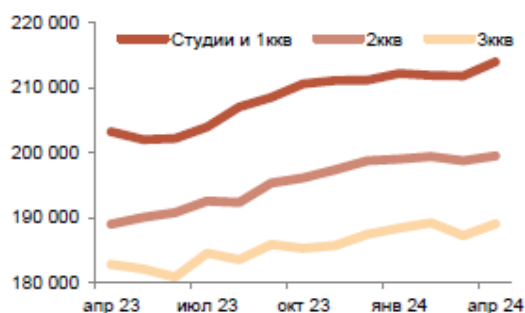


Доля объектов, цена которых меньше 160 тыс. руб. за кв. м, составила 16,5% от общего объема предложения квартир. Большую долю рынка занимает диапазон цен от 160 тыс. до 205 тыс. руб., это 37,5% от объема выставленных на продажу квартир. Диапазон стоимости квадратного метра от 205 тыс. до 235 тыс. составляет 21,5%. Доля дорогих объектов, цена которых превышает 235 тыс. руб. за кв. м, – 24,5% от всего предложения.



В среднем по вторичному рынку цены предложения студий и однокомнатных квартир выросли на 1,02%, двухкомнатные подорожали на 0,36%. Трехкомнатные квартиры повысились в цене на 0,98%. Средние цены предложения студий и однокомнатных квартир на конец месяца составили 6,987 млн руб., двухкомнатных – 11,421 млн руб., трехкомнатных – 15,098 млн руб.

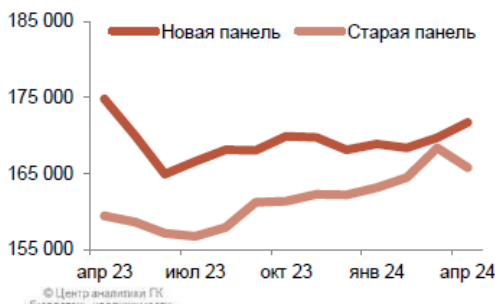
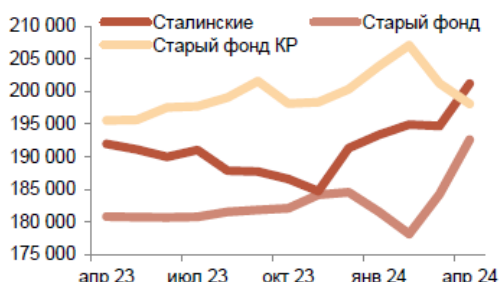
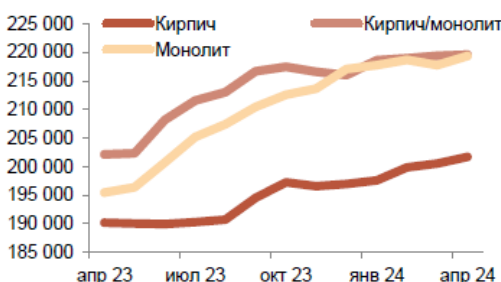
### Цена по типам квартир, руб./кв. м



|              | Цена       | Март 2024 | Апрель 2024 | Изменение за месяц |
|--------------|------------|-----------|-------------|--------------------|
| Студии и 1кв | тыс. руб.  | 7 003     | 6 987       |                    |
|              | руб./кв. м | 211 823   | 213 982     | 1.02%              |
| 2кв          | тыс. руб.  | 11 449    | 11 421      |                    |
|              | руб./кв. м | 198 788   | 199 509     | 0.36%              |
| 3кв          | тыс. руб.  | 14 912    | 15 098      |                    |
|              | руб./кв. м | 187 231   | 189 071     | 0.98%              |
| 4кв          | тыс. руб.  | 19 868    | 19 336      |                    |
|              | руб./кв. м | 188 105   | 186 392     | -0.91%             |

По типу домов на вторичном рынке квартир за прошедший период наибольший процент изменения цены квадратного метра показали квартиры в домах старого фонда без капитального ремонта, а также в домах сталинской постройки.

### Цена по типам домов, руб./кв. м



| Тип дома       | Март 2024 | Апрель 2024 | Изменение за месяц |
|----------------|-----------|-------------|--------------------|
| Кирпич         | 200 536   | 201 683     | 0.57%              |
| Кирпич/монолит | 219 410   | 219 621     | 0.10%              |
| Монолит        | 217 790   | 219 360     | 0.72%              |
| Новая панель   | 169 701   | 171 683     | 1.17%              |
| Старая панель  | 168 329   | 165 766     | -1.52%             |
| Сталинские     | 194 716   | 201 200     | 3.33%              |
| Старый фонд    | 184 230   | 192 583     | 4.53%              |
| Старый фонд КР | 201 229   | 198 110     | -1.55%             |

Самое дорогое жилье предлагается в Центральном и Петроградском районах (средняя цена в этих районах – от 253,9 тыс. до 343,4 тыс. руб. за кв. м), а также в Адмиралтейском и Василеостровском районах – в среднем от 234,8 тыс. до 291,8 тыс. руб. за кв. м. Самые доступные квартиры – в Красногвардейском Красносельском районах Петербурга, квадрат жилья в них стоит в среднем от 156,4 тыс. до 188,2 тыс. руб. в зависимости от типа квартиры и типа дома.

Цена по районам и типам квартир

| Район             | Студии и однокомнатные квартиры |                  |                       | Двухкомнатные квартиры |                  |                       |
|-------------------|---------------------------------|------------------|-----------------------|------------------------|------------------|-----------------------|
|                   | Цена, тыс. руб.                 | Цена, руб./кв. м | Изменение за месяц, % | Цена, тыс. руб.        | Цена, руб./кв. м | Изменение за месяц, % |
| Адмиралтейский    | 9 466                           | 291 813          | -1.06%                | 18 186                 | 289 728          | 1.20%                 |
| Василеоостровский | 8 859                           | 262 165          | 0.46%                 | 15 267                 | 248 393          | -1.35%                |
| Выборгский        | 7 150                           | 208 939          | 1.53%                 | 12 581                 | 207 243          | 2.34%                 |
| Калининский       | 7 500                           | 220 437          | 1.05%                 | 10 073                 | 189 501          | -0.34%                |
| Кировский         | 6 192                           | 203 881          | -0.60%                | 9 105                  | 178 788          | 0.50%                 |
| Красногвардейский | 5 540                           | 187 969          | 0.88%                 | 9 492                  | 178 032          | 0.87%                 |
| Красносельский    | 6 227                           | 188 189          | 0.55%                 | 9 442                  | 169 485          | -0.01%                |
| Московский        | 7 538                           | 228 341          | 1.17%                 | 11 027                 | 204 639          | -0.22%                |
| Невский           | 6 783                           | 210 236          | 1.28%                 | 10 529                 | 188 117          | -1.55%                |
| Петроградский     | 13 783                          | 343 403          | -2.54%                | 24 559                 | 339 499          | -0.60%                |
| Приморский        | 7 347                           | 223 190          | 1.15%                 | 13 070                 | 219 388          | -0.20%                |
| Фрунзенский       | 8 175                           | 233 610          | 0.40%                 | 10 005                 | 186 392          | -0.89%                |
| Центральный       | 10 145                          | 289 978          | -2.60%                | 20 122                 | 287 905          | 0.67%                 |

| Район             | Трехкомнатные квартиры |                  |                       |
|-------------------|------------------------|------------------|-----------------------|
|                   | Цена, тыс. руб.        | Цена, руб./кв. м | Изменение за месяц, % |
| Адмиралтейский    | 23 103                 | 244 732          | -2.39%                |
| Василеоостровский | 19 724                 | 234 777          | 0.13%                 |
| Выборгский        | 15 824                 | 184 794          | 3.73%                 |
| Калининский       | 12 459                 | 173 207          | 0.70%                 |
| Кировский         | 11 218                 | 170 642          | 0.43%                 |
| Красногвардейский | 11 864                 | 170 656          | 2.46%                 |
| Красносельский    | 11 396                 | 156 373          | -2.35%                |
| Московский        | 18 095                 | 209 784          | -0.80%                |
| Невский           | 12 463                 | 170 429          | -1.63%                |
| Петроградский     | 32 402                 | 313 022          | -3.19%                |
| Приморский        | 17 249                 | 206 075          | 2.55%                 |
| Фрунзенский       | 13 969                 | 187 685          | 1.88%                 |
| Центральный       | 23 012                 | 253 910          | 1.93%                 |

© Центр анализа РН  
«Бюллетень недвижимости»

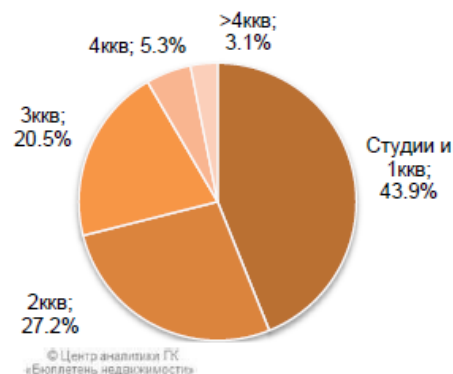
В структуре предложения на вторичном рынке квартир преобладают студии и одно- и двухкомнатные квартиры – они составили 71,1% рынка, трехкомнатные – 20,5%, многокомнатные – 8,4% от общего объема.

В предложении с разбивкой по типу дома преобладают кирпичные и кирпично-монолитные дома, в сумме их доля составляет 56,3%. Также значительный объем в структуре предложения занимают монолитные дома и панельные дома старой и новой постройки – 14,3%, 5,6% и 20,1% от всего рынка. Значительно меньшие доли занимают квартиры в домах типов «сталинка» и «старый фонд».

Структура по типам домов, % от общего объема

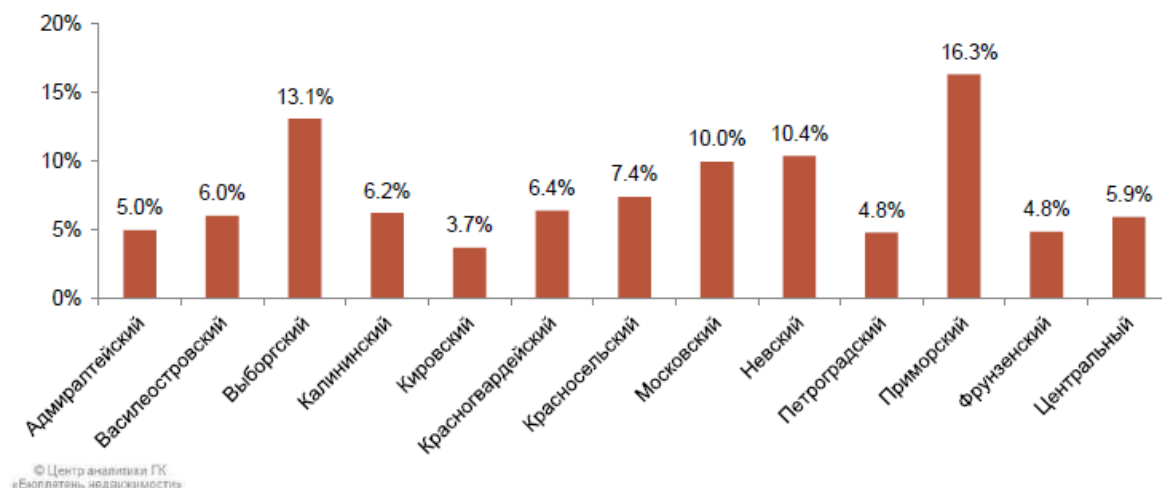


Структура по типам квартир, % от общего объема



В структуре предложения по городским районам без учета пригородных на конец месяца лидирующую позицию занимает Приморский район – 16,3% от объема выставленных на продажу квартир. Далее на вторичном рынке жилья большие доли занимают Выборгский, Московский и Невский районы, предложение в них составляет 13,1%, 10,0% и 10,4% соответственно. Минимальные доли составляет предложение в Адмиралтейском, Кировском, Петроградском и Фрунзенском районах – 5,0%, 3,7%, 4,8% и 4,8% соответственно от общего объема выставленных на продажу квартир.

Структура по районам, % от общего объема



Средняя цена предложения в пригородных районах Санкт-Петербурга на конец месяца составляет от 129,2 тыс. до 203,0 тыс. руб. за кв. м. Самым дорогим является Курортный район, самыми дешевыми – Колпинский и Петродворцовый.

Во Всеволожском районе Ленинградской области средняя цена квадратного метра составляет от 132,4 тыс. до 165,4 тыс. руб., в Ленинградской области без учета Всеволожского района – в среднем от 86,5 тыс. до 117,6 тыс. руб.

Цена по районам и типам квартир

| Район                 | Студии и однокомнатные квартиры |                  |                       | Двухкомнатные квартиры |                  |                       |
|-----------------------|---------------------------------|------------------|-----------------------|------------------------|------------------|-----------------------|
|                       | Цена, тыс. руб.                 | Цена, руб./кв. м | Изменение за месяц, % | Цена, тыс. руб.        | Цена, руб./кв. м | Изменение за месяц, % |
| Всеволожский ЛО       | 5 061                           | 165 410          | 0.28%                 | 8 183                  | 146 077          | 0.54%                 |
| Колпинский            | 5 355                           | 164 892          | -0.11%                | 6 661                  | 138 412          | 1.27%                 |
| Кронштадтский         | 5 799                           | 187 850          | 1.94%                 | 7 496                  | 152 927          | -2.59%                |
| Курортный             | 6 418                           | 202 950          | -3.89%                | 9 507                  | 182 941          | 0.79%                 |
| Петродворцовый        | 5 163                           | 155 748          | -0.08%                | 6 964                  | 140 304          | -1.12%                |
| Пушкинский            | 5 767                           | 174 471          | 1.78%                 | 9 088                  | 157 641          | -0.30%                |
| Ленинградская область | 3 960                           | 117 575          | -0.49%                | 4 703                  | 92 622           | 0.45%                 |

| Район                 | Трехкомнатные квартиры |                  |                       |
|-----------------------|------------------------|------------------|-----------------------|
|                       | Цена, тыс. руб.        | Цена, руб./кв. м | Изменение за месяц, % |
| Всеволожский ЛО       | 9 813                  | 132 424          | 1.01%                 |
| Колпинский            | 8 692                  | 129 152          | 2.70%                 |
| Кронштадтский         | 10 999                 | 142 532          | 1.22%                 |
| Курортный             | 14 499                 | 190 578          | 0.17%                 |
| Петродворцовый        | 9 122                  | 137 114          | 0.33%                 |
| Пушкинский            | 11 697                 | 147 786          | 0.14%                 |
| Ленинградская область | 5 810                  | 86 508           | 0.47%                 |

© Центр анализа ГК  
«Бюллетень недвижимости»

## СПРОС

Несмотря на то, что за 2023 год Центробанк пять раз поднимал ключевую ставку, в результате чего она с 7,5% увеличилась до 16%, именно ипотека оставалась основным драйвером спроса на недвижимость. В первую очередь — благодаря программам с господдержкой. Ужесточение условий по льготному кредитованию, по мнению экспертов, оказывает негативное влияние на объемы спроса в 2024 году.

Снижение продаж за счет подорожавшей ипотеки пока не привело к сокращению средних цен, но замедлило их рост: за месяц квартиры на вторичном рынке крупнейших городов подорожали только на 1%. Активность покупателей будет оставаться сдержанной в январе-феврале, что может привести к снижению их стоимости весной и увеличению уровня торга. В дальнейшем ситуация на вторичном рынке во многом будет зависеть от политики в отношении ключевой ставки ЦБ.

В целом в России спрос на вторичное жилье за месяц снизился на 35,4%, в годовом выражении — на 25,5%. Это связано как с низкой активностью из-за прошедших новогодних праздников, так и с возросшей стоимостью кредитования. Средний размер одобренных ставок на готовое жилье приблизился к 17%. Такие займы актуальны только в случаях, если речь идет о незначительной сумме. К этому фактору добавляется осложнившаяся продажа имеющейся недвижимости и переток спроса в сегмент новостроек.

Снизившийся спрос постепенно начал приводить к стабилизации цен: с начала года собственникам часто приходится идти на дисконт.

## ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ

Оценщик провел исследование факторов, влияющих на спрос на жилые квартиры в Санкт-Петербурге. По результатам исследования, к данным факторам были отнесены:

- общая площадь квартиры — как правило, стоимость объектов жилой недвижимости с меньшей площадью выше, чем у квартир с большей, в пересчете на 1 кв.м (аналог скидки на «опт»). Общая площадь — фактор, представляющий собой пример предельной полезности, т.е. каждый последующий кв.м общей площади менее полезен, чем предыдущий, соответственно стоимость на него будет снижена на некоторую величину, что при перерасчете на всю площадь квартиры дает снижение цены за каждый квадратный метр. Вклад данного фактора составляет до 17%;
- занимаемый этаж — при приобретении квартир одним из основных ценообразующих факторов является занимаемый этаж. Предпочтение отдается, как правило, квартирам, расположенным на любых этажах, кроме крайних. Главный минус квартир, расположенных на первом этаже — весьма низкий уровень безопасности. Также отрицательное влияние на привлекательность квартир, расположенных на первых этажах, оказывает те факторы, что вид из окна выходит на проезжающие машины и проходящих людей, вероятность затопления и наличие насекомых и грызунов, обитающих в подвале. Из-за промерзания стен и фундамента может быть пониженная температура в зимние периоды. Стоимость квартир на последних этажах может быть снижена из-за вероятности протечки крыши, а также чрезмерного перегрева в летние периоды. Вклад данного фактора составляет до 11%;
- материал стен дома (тип дома) — при приобретении квартир одним из наиболее важных ценообразующих факторов является тип дома. Предпочтение отдается квартирам, расположенным в кирпичных и монолитных домах, так как подобные дома имеют наиболее высокие физические характеристики. Панельные дома привлекательнее домов смешанного типа. И наименее привлекательны квартиры расположенные в деревянных домах. Вклад данного фактора составляет до 30%;
- состояние отделки — на стоимость квартир существенно влияет тип и состояние отделки. Вклад данного фактора составляет до 30%. Существуют следующие основные категории отделки: без отделки / требуется капитальный ремонт; под чистовую отделку; среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт; хорошее состояние; отличное (евроремонт); ремонт премиум класса;
- тип сан. узла — предпочтение отдается квартирам, имеющим раздельный сан. узел. Спрос на квартиры с раздельным сан. узлом выше, чем на квартиры с совмещенным сан. узлом, так как такие квартиры считаются наиболее комфортными для проживания. Вклад данного фактора составляет до 15%;
- наличие балкона — наличие балкона или лоджии оценивается большинством скорее как норма, чем преимущество, а вот их отсутствие может снизить стоимость квартиры. Вклад данного фактора составляет до 15%.

Величины диапазонов ценообразующих факторов согласуются с данными сайта <https://statirelt.ru> и информацией, полученной от представителей агентств недвижимости.

## ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

- Показатель средней цены предложения в апреле 2024 года – 202,6 тыс. руб. за кв. м.;
- Самое дорогое жилье предлагается в Центральном и Петроградском районах (средняя цена в этих районах – от 253,9 тыс. до 343,4 тыс. руб. за кв. м), а также в Адмиралтейском и Василеостровском районах – в среднем от 234,8 тыс. до 291,8 тыс. руб. за кв. м. Самые доступные квартиры – в Красногвардейском и Красносельском районах Петербурга, квадрат жилья в них стоит в среднем от 156,4 тыс. до 188,2 тыс. руб. в зависимости от типа квартиры и типа дома;
- Средняя цена предложения в пригородных районах Санкт-Петербурга на конец месяца составляет от 129,2 тыс. до 203,0 тыс. руб. за кв. м. Самым дорогим является Курортный район, самым дешевым – Петродворцовый;
- Ужесточение условий по льготному кредитованию, по мнению экспертов, оказывает негативное влияние на объемы спроса в 2024 году.

## 5 АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Ликвидность является важной характеристикой объекта недвижимости и характеризуется возможностью для объекта быть реализованным на рынке. В качестве показателя ликвидности используется типичный срок рыночной экспозиции объекта на открытом рынке, в течение которого он может быть реализован по рыночной стоимости.

В рамках настоящего Отчета, в зависимости от срока экспозиции объекта, используется следующая градация.

**Таблица 5.1.1. Градация ликвидности имущества**

| Показатель ликвидности          | Высокая | Средняя | Низкая |
|---------------------------------|---------|---------|--------|
| Примерный срок реализации, мес. | 1 – 2   | 3 – 6   | 7 – 18 |

Источник: Методические рекомендации Комитета АРБ по оценочной деятельности «Оценка имущественных активов для целей залога. Оценка недвижимого, движимого имущества, акций, долей уставного/собственного капитала для целей залога».

Оценщиком был проведен анализ факторов, влияющих на ликвидность Объекта. Результаты анализа приведены в таблице ниже.

**Таблица 5.1.2. Результаты анализа факторов, влияющих на ликвидность Объекта оценки**

| Наименование фактора                          | Результат анализа  |
|---|--|
| Состояние рынка                               | Среднеразвитый   |
| Привлекательность местоположения              | Средняя  |
| Физические характеристики (состояние) объекта | Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт |
| Масштаб (площадь) объекта                     | Стандартная  |
| Иные факторы                                  | -  |

По результатам анализа вышепересмотренных факторов объект оценки обладает средней ликвидностью. Срок экспозиции составит 3 месяца.

## 6 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами.

Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости. Наиболее эффективное использование объекта может отличаться от его текущего использования, в частности, может представлять собой ликвидацию.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

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

**Юридическая разрешенность:** рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями по зонообразованию, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

**Физическая осуществимость:** рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

**Финансовая осуществимость:** рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу.

**Максимальная эффективность:** рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимально чистый доход или максимальную текущую стоимость.

В соответствии с ГК РФ собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания его членов семьи, размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое. Учитывая юридическую разрешенность, финансовую оправданность, наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки является его текущее использование в качестве жилого помещения.



## **7 МЕТОДИКА ОЦЕНКИ**

### **7.1 Основные этапы процесса оценки**

Процесс оценки включает следующие действия:

- 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 (далее - отчет об оценке).

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

### **7.2 Основные понятия и терминология**

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки.

Вид стоимости определяется исходя из цели оценки, а также из предпосылок стоимости, представляющих собой исходные условия определения стоимости, формируемые целью оценки.

Предпосылки стоимости оказывают влияние на выбор вида стоимости, допущений, исходной информации, подходов и методов оценки и, следовательно, на результат оценки.

В настоящем Отчете оценке подлежит рыночная и ликвидационная стоимости Объекта оценки. Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Федеральными стандартами оценки (ФСО), стандартами и правилами оценочной деятельности, утвержденными саморегулируемой организацией оценщиков, в которой состоит Оценщик.

Определение рыночной стоимости приводится в Федеральном законе от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Как субъект гражданских правоотношений Исполнитель придерживается требований федерального закона.

Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

1. одна из сторон сделки не обязана отчуждать Объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
2. стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
3. Объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
4. цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за Объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
5. платеж за Объект оценки выражен в денежной форме.

Рыночная стоимость основана на предположениях о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка.

При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка. К таким условиям могут относиться, например, синергии с другими активами, мотивация конкретного стратегического или портфельного инвестора, льготные налоговые или кредитные условия.

В соответствии с Заданием на оценку Оценщиком определялась ликвидационная стоимость Объекта оценки. При написании настоящего Отчета было использовано следующее определение ликвидационной стоимости:

Ликвидационная стоимость – это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

К факторам, оказывающим влияние на величину ликвидационной стоимости, относятся:

- срок экспозиции объекта оценки;
- продолжительность срока рыночной экспозиции объектов-аналогов;
- вынужденный характер реализации объекта оценки.

Срок экспозиции объекта Оценки — период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) Объекта оценки, до даты совершения сделок с ним.

Ликвидность — характеристика того, насколько быстро можно продать по цене адекватной рыночной стоимости объект недвижимого имущества на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

**Риск ликвидности** - это риск, связанный с отсутствием возможности реализовать объект недвижимости в необходимо короткие сроки по рыночной цене. Риск ликвидности в рамках данного отчета оценивается как разница между «истинной стоимостью» жилого помещения и его возможной ценой с учетом комиссионных выплат в процентном соотношении.

### 7.3 Выбор подходов к оценке

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

**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, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обременяющего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

- возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
- период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
- соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения. Например, единицами сравнения являются:

- цена (или арендная ставка) за единицу площади или иную единицу измерения при оценке объектов недвижимости;
- мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации) при оценке бизнеса;
- цена на единицу производительности или мощности, массы, габаритных размеров при оценке машин и оборудования.

#### Основные этапы сравнительного подхода:

- 1) определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
- 2) выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
- 3) сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
- 4) внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и
- 5) согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. Согласование проводится с учетом положений пункта 3 настоящего федерального стандарта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

- 1) учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;

- 2) использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;
- 3) учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;
- 4) рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;
- 5) учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.

**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 выгод.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

Основные этапы доходного подхода:

- 1) выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;
- 2) определение денежного потока.
- 3) определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;
- 4) приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

**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 и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

- возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
- надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

- 1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
- 2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий.

Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

- полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;
- затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

- 1) расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);
- 2) определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;
- 3) вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки.

Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента. В оценке бизнеса этот метод носит название метода чистых активов.

По результатам проведенного анализа наиболее эффективного использования оцениваемого объекта и с учетом информации, которой владел Оценщик, было принято решение об использовании сравнительного подхода для определения рыночной стоимости, так как на рынке недвижимости имеется достаточное для корректной оценки количество предложений по продаже жилых помещений.

Доходный подход для определения стоимости объекта не применялся ввиду того, что приобретение аналогичных объектов для последующей сдачи их в аренду нетипично на рынке. Большая доля таких объектов приобретается лицами для собственного проживания. Поэтому цены на рынке формируются не уровнем возможной доходности, а уровнем платежеспособного спроса объекта недвижимости.

Даже если предполагать возможность сдачи объекта в аренду, рынок аренды подобного жилья сформирован не в полном объеме, арендные ставки зависят от многих факторов, учесть которые в силу их разнообразия полностью невозможно. Также цены предложения существенно отличаются от фактически установленных в результате переговоров хозяина и арендатора, а скидки на торг зависят зачастую от личных (субъективных) предпочтений.

Все вышеперечисленные причины не позволяют с достаточной степенью достоверности определить арендную ставку и, следовательно, эффективный валовый доход от сдачи объекта в аренду и тем самым делают результат оценки стоимости с применением доходного подхода недостоверным.

Применение затратного подхода для определения рыночной стоимости объекта, расположенного в многоквартирном доме, по мнению Оценщика, является некорректным, поскольку строительство отдельно взятого помещения является объективно невозможным. Расчет же рыночной стоимости объекта пропорционально его объему в общем строительном объеме здания дает в высшей степени спорные результаты, т. к. такой подход не учитывает существенные отличия в стоимости строительства различных конструктивных элементов здания (фундаменты, подвальные и чердачные помещения, технические инженерные системы).

## **8 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ**

### **8.1 Выбор объектов-аналогов**

Сравнительный подход при оценке рыночной стоимости оцениваемой квартиры был реализован применением метода прямого сравнительного анализа продаж, который основывается на посылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т. е. основываясь на информации об аналогичных сделках.

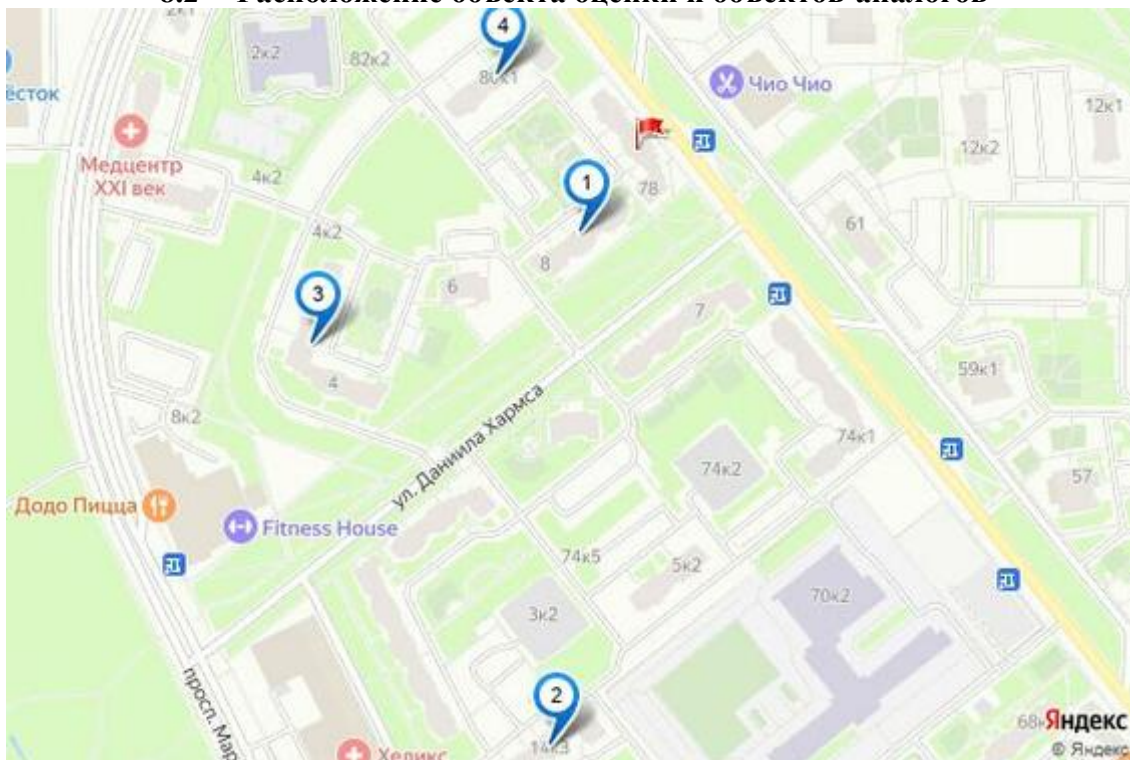
При этом перед применением сравнительного подхода Оценщик должен сделать вывод о способности оцениваемого объекта недвижимости быть объектом обращения на свободном рынке купли-продажи.

В целях оценки Оценщиком анализировалась большая совокупность аналогов. Далее на основе предварительного анализа была подготовлена выборка наиболее близких аналогов, в стоимость которых вносились последовательные поправки для достижения их сопоставимости с оцениваемыми помещениями.

**Таблица 8.1.1. Описание объектов-аналогов и их характеристик**

|                          | Аналог № 1  | Аналог № 2  | Аналог № 3  | Аналог № 4  |
|--------------------------|---|---|---|---|
| Адрес                    | Санкт-Петербург, г Санкт-Петербург, ул Даниила Хармса, д 8                                      | Санкт-Петербург, г Санкт-Петербург, пр-кт Маршака, д 14 к 3                                     | Санкт-Петербург, г Санкт-Петербург, ул Даниила Хармса, д 4                                      | Санкт-Петербург, г Санкт-Петербург, Муринская дорога, д 80 к 1                                  |
| Источник информации      | <a href="https://spb.cian.ru/sale/flat/303262914/">https://spb.cian.ru/sale/flat/303262914/</a> | <a href="https://spb.cian.ru/sale/flat/302659679/">https://spb.cian.ru/sale/flat/302659679/</a> | <a href="https://spb.cian.ru/sale/flat/302791079/">https://spb.cian.ru/sale/flat/302791079/</a> | <a href="https://spb.cian.ru/sale/flat/301085594/">https://spb.cian.ru/sale/flat/301085594/</a> |
| Контактная информация    | АН "Итака", тел.: +7 968 193-05-70, Валентина Глазунова (Науки)                                 | АН "Петербургская Недвижимость", тел.: +7 967 537-18-52, Наталья Яременко                       | АН "Будь первым", тел.: +7 981 847-35-43, Сергей Плотников                                      | Агент, тел.: +7 911 973-17-41, Алла Ременникова   |
| Цена предложения, руб.   | 9 000 000   | 8 800 000   | 8 700 000   | 8 750 000   |
| Цена за 1 кв. м, руб.    | 155 172   | 151 986   | 150 519   | 147 555   |
| Населенный пункт         | Санкт-Петербург   | Санкт-Петербург   | Санкт-Петербург   | Санкт-Петербург   |
| Ближайшая станция метро  | «Гражданский проспект»  | «Гражданский проспект»  | «Гражданский проспект»  | «Гражданский проспект»  |
| Удаленность от метро     | 15 мин./т.  | 15 мин./т.  | 15 мин./т.  | 15 мин./т.  |
| Год постройки            | 2015  | 2014  | 2015  | 2015  |
| Тип дома (материал стен) | Панель  | Панель  | Панель  | Панель  |
| Этаж                     | 4   | 15  | 9   | 18  |
| Этажность здания         | 18  | 25  | 18  | 18  |
| Наличие мебели/техники   | нет   | да  | да  | нет   |
| Площадь, кв. м           | 58,00   | 57,90   | 57,80   | 59,30   |
| Площадь кухни            | 10,00   | 10,10   | 10,00   | 14,00   |
| Сан. узел                | Раздельный  | Раздельный  | Раздельный  | Раздельный  |
| Летние помещения         | Нет   | Лоджия  | Балкон  | Лоджия  |
| Расположение окон        | -   | -   | -   | -   |
| Физическое состояние     | Хорошее состояние   | Хорошее состояние   | Хорошее состояние   | Хорошее состояние   |

## 8.2 Расположение объекта оценки и объектов-аналогов



Источник информации: <http://maps.yandex.ru>

| Метка  | Адрес  | Номер аналога |
|--------|--|---------------|
| флажок | Санкт-Петербург, Санкт-Петербург, Муринская, 78 литера А, 202  | Объект оценки |
| 1      | Санкт-Петербург, г Санкт-Петербург, ул Даниила Хармса, д 8     | 1             |
| 2      | Санкт-Петербург, г Санкт-Петербург, пр-кт Маршака, д 14 к 3    | 2             |
| 3      | Санкт-Петербург, г Санкт-Петербург, ул Даниила Хармса, д 4     | 3             |
| 4      | Санкт-Петербург, г Санкт-Петербург, Муринская дорога, д 80 к 1 | 4             |



### 8.3 Обоснование корректировок

#### Корректировка на уторговывание.

Согласно данным информационно-аналитического портала «Статриэлт», скидка на торг при продаже квартир на вторичном рынке находится в диапазоне 4-9%, среднее значение для г. Санкт-Петербург – 5% (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/330-korrektirovki-kvartir-opublikovano-08-04-2024-g/3417-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-04-2024>). Учитывая город расположения Объекта оценки, состояние дома и ситуацию на рынке недвижимости, Оценщик принял решение принять значение 5% представленного диапазона для данного региона.

#### Корректировка на расстояние до станции метро.

Одним из важных ценообразующих факторов является расстояние до метро. Близость к метро напрямую связана с удобством пользования объектом. Квартиры, расположенные ближе к метро, помогают сэкономить время в пути, средства, затрачиваемые на транспорт и т.п. По информации представителей вышеперечисленных агентств недвижимости, стоимость квартиры может зависеть от данного фактора на величину до 5% от стоимости квартиры.

#### Корректировка на материал стен дома.

При приобретении квартир одним из наиболее важных ценообразующих факторов является тип дома. Предпочтение отдается квартирам, расположенным в кирпичных домах, так как подобные дома имеют наиболее высокие физические характеристики. Кирпичные и кирпично-монолитные дом привлекательнее монолитных, панельных и блочных. И наименее привлекательны квартиры в деревянных домах. По информации представителей вышеперечисленных агентств недвижимости, стоимость квартиры может зависеть от данного фактора на величину до 5% от стоимости квартиры.

#### Корректировка на год постройки.

Дома более поздних годов постройки наиболее привлекательны для потенциальных покупателей, так как они обладают наилучшими техническими характеристиками. По информации вышеперечисленных агентств недвижимости, корректировка составляет в среднем до 5%.

#### Корректировка на этаж.

При приобретении квартир одним из основных ценообразующих факторов является занимаемый этаж. Менее всего востребованы квартиры, расположенные на первых этажах жилых домов, немногим более востребованы квартиры, расположенные на последних этажах. Предпочтение отдается, как правило, квартирам, расположенным на любых этажах, кроме крайних. Главный минус квартир, расположенных на первом этаже – весьма низкий уровень безопасности. Также отрицательное влияние на привлекательность квартир, расположенных на первых этажах, оказывает те факторы, что вид из окна выходит на проезжающие машины и проходящих людей, вероятность затопления и наличие насекомых и грызунов, обитающих в подвале. Из-за промерзания стен и фундамента может быть пониженная температура в зимние периоды. Стоимость квартир на последних этажах может быть снижена из-за вероятности протечки крыши, а также чрезмерного перегрева в летние периоды. Но расположение квартир на первых и последних этажах может оказаться также и плюсом, так как квартиры, расположенные на первом этаже могут быть проданы в качестве коммерческой недвижимости, а квартиры, расположенные на последнем этаже могут иметь лучшие панорамные виды, повышенную шумоизоляцию и чистоту воздуха. По информации представителей вышеперечисленных агентств недвижимости, стоимость квартиры может зависеть от данного фактора на величину до 2,5% от стоимости квартиры.

#### Корректировка на этажность.

При приобретении квартир важным фактором является этажность здания. Существуют два основных типа застройки: малоэтажный и многоэтажный. Малоэтажные дома имеют ряд преимуществ и ряд недостатков, как и многоэтажные дома. Малоэтажные здания часто строятся по индивидуальным проектам, а не типовым, что может означать более удобную, продуманную планировку и более высокий уровень комфортабельности квартир в них. Одним из главных достоинств жилья в малоэтажных домах является место их возведения. Чаще всего их строят в районах, отдаленных от объектов промышленного производства, загрязняющих воздух. Однако, близость природы в случае застройки малоэтажных домов является, как их достоинством, так одновременно и недостатком, так как часто означает уединенность и отдаленность от цивилизации, а также ее благ. Один из плюсов многоэтажных зданий - это наличие лифта. Квартиры, расположенные на последних этажах, как правило, являются видовыми, что также является преимуществом. Однако, многоэтажные дома имеют и ряд недостатков: большое количество соседей, нехватка парковочных и т.д.

#### Корректировка на общую площадь.

Как правило, стоимость объектов жилой недвижимости с меньшей площадью выше, чем у квартир с большей, в пересчете на 1 кв. м (аналог скидки на «опт»). Общая площадь – фактор, представляющий собой пример предельной полезности, т.е. каждый последующий кв.м общей площади менее полезен, чем предыдущий, соответственно стоимость на него будет снижена на некоторую величину, что при перерасчете на всю площадь квартиры дает снижение цены за каждый квадратный метр. По информации представителей вышеперечисленных агентств недвижимости, стоимость квартиры может зависеть от данного фактора на величину до 5%.

#### **Корректировка на площадь кухни.**

Одним из важных факторов, влияющих на стоимость квартиры, является площадь кухонного помещения. По информации представителей вышеперечисленных агентств недвижимости, величина данной корректировки составляет до 2,5%. Квартиры с наибольшей площадью кухонного помещения наиболее комфортны для проживания.

#### **Корректировка на сан. узел.**

При приобретении квартир одним из важных ценообразующих факторов является тип санузла, так как этот показатель влияет на комфортность проживания. Предпочтение отдается квартирам, имеющим 2 санузла, при отсутствии таковых на рынке, выбор покупателя отдается квартирам с отдельным сан.узлом. Квартиры с совмещенным санузлом пользуются наименьшим спросом. По информации представителей вышеперечисленных агентств недвижимости, стоимость квартиры может зависеть от данного фактора на величину до 2,5% от стоимости квартиры.

#### **Корректировка на летние помещения.**

По словам представителей вышеперечисленных агентств недвижимости, наличие балкона или лоджии оценивается большинством скорее как норма, чем преимущество, а вот их отсутствие может снизить стоимость квартиры в среднем на 2,5%. Увеличение стоимости квартиры за счет качественного ремонта лоджии или балкона (например, их утепление или художественное остекление) возможно, но оно будет совсем незначительным. С другой стороны, квартира может стать более привлекательной в глазах потенциального покупателя.

#### **Корректировка на вид из окна.**

Вид из окон характеризует эстетическую сторону пользования объектом. Квартиры, окна которых выходят непосредственно на улицу или на набережную, пользуются наибольшей популярностью среди покупателей в отличие от аналогичных квартир окна которых выходят во двор (двор-колодец), поскольку обладают лучшими видовыми характеристиками. По информации вышеперечисленных агентств недвижимости, стоимость квартиры может зависеть от данного фактора на величину около 2,5% от стоимости квартиры.

#### **Корректировка на наличие мебели/техники.**

Стоимость объектов жилой недвижимости с мебелью/техникой выше по сравнению с аналогичными объектами без нее. Наличие мебели/техники позволяет сразу въехать в квартиру и сэкономить на ее приобретении и установке. По информации представителей вышеперечисленных агентств недвижимости, стало известно, что влияние данного фактора составляет в среднем 2,5%.

#### **Корректировка на качество отделки.**

Учитывает разницу в качестве отделки объекта оценки по сравнению с качеством отделки аналогов. Величина поправки определяется экспертным путем, в соответствии со сложившимися на дату оценки цен на стройматериалы и работы специализированных организаций. Указывается в рублях. Ссылка на результаты исследования <https://ba.srg-it.ru/documents/Исследование.pdf>.

**Таблица 8.3.1. Корректировки на состояние внутренней отделки, руб./кв. м**

| Аналог/Объект  | Без отделки / требуется капитальный ремонт | Под чистовую отделку | Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт | Хорошее состояние | Отличное (евроремонт) | Ремонт премиум класса |
|--|--|----------------------|--|-------------------|-----------------------|-----------------------|
| Без отделки / требуется капитальный ремонт               | от 0                                       | от -5000             | от -9000   | от -14000         | от -20000             | от -26000             |
| Под чистовую отделку                                     | от 5000                                    | от 0                 | от -4000   | от -9000          | от -15000             | от -21000             |
| Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт | от 9000                                    | от 4000              | от 0   | от -5000          | от -11000             | от -17000             |
| Хорошее состояние  | от 14000                                   | от 9000              | от 5000  | от 0              | от -6000              | от -12000             |
| Отличное (евроремонт)                                    | от 20000                                   | от 15000             | от 11000   | от 6000           | от 0                  | от -6000              |
| Ремонт премиум класса                                    | от 26000                                   | от 21000             | от 17000   | от 12000          | от 6000               | от 0                  |

## Описание ремонтных работ

*Без отделки / требуется капитальный ремонт.* Для первичного рынка недвижимости: в квартире не производились отделочные работы. Возможно, без внутренних перегородок. В квартире могут быть выполнены: стяжка пола, штукатурка стен, разводка электрики, установка сантехники, дверей, пластиковых окон. Для вторичного рынка недвижимости: квартиры, в которых удалена старая отделка. Данное состояние подразумевает комплекс мероприятий, связанных с ремонтными и отделочными работами, в ходе которых производится установка или замена отдельных конструктивных элементов, а также инженерных систем и оборудования на новые. В основном в таких квартирах необходимо выполнить: стяжку пола, штукатурку стен, разводку электрики, установку сантехники, дверей, пластиковых окон..

*Под чистовую отделку.* "Предчистовая отделка" - это состояние отделки квартиры, в которой произведены следующие работы: штукатурка стен, черновая стяжка пола под устройство напольных покрытий всех видов, прокладка теплых полов совместно с устройством стяжки, прокладка системы отопления (в полном объеме), подведение горячего и холодного водоснабжения (без комплектации и установки санфаянса), электросиловая разводка (без установки и комплектации электроприборов и оборудования), установка в оконные проемы пластиковых или деревянных окон со стеклопакетами. В квартире межкомнатные стены оштукатурены, произведена шпаклевка, стены подготовлены под оклейку обоев либо других финальных материалов. На полу есть стяжка, подготовлен под укладку финального покрытия (плитка, ламинат, линолеум). Подключена сантехника..

*Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт.* Квартира пригодна для жилья, но без ремонта, сделанного с применением современных качественных материалов. Для проживания покупателю необходимо сделать косметический ремонт: переклеить обои, заново белить или красить потолок, менять половое покрытие и т.п. В кухне отсутствует дорогостоящая кухонная гарнитура. Санузел может быть оборудован старой сантехникой. Также к этому состоянию относятся квартиры в сданных новых домах с ремонтом от застройщика, в котором использованы недорогие отделочные материалы, линолеум, простая плитка, простая сантехника..

*Хорошее состояние.* "Хорошее" - это ухоженная квартира с качественно сделанным ремонтом. В отделке квартиры использованы современные отделочные материалы, установлена современная, но не всегда дорогая сантехника. Отсутствует необходимость проводить косметический ремонт для дальнейшего проживания в квартире. Также к «хорошему» следует относить состояние квартиры, в которой был сделан «евроремонт» более 5-ти лет назад..

*Отличное (евроремонт).* "Отличное" - это состояние отделки квартиры, в которой произведен ремонт с применением высококачественных отделочных материалов. В квартире установлена современная сантехника и кухня (освещение, техника, гарнитура). В квартире должны отсутствовать какие-либо визуально заметные дефекты элементов отделки. Дополнительными (но только при условии отсутствия дефектов) отличительными признаками являются – «разноуровневые» потолки, скрытая разводка сантехнических труб, плитка в санузлах и на полу в кухне и коридоре, большие встроенные шкафы, паркетный пол, расположение розеток по стандартам, правильная высота выключателей, правильно подобранный стиль и материалы..

*Ремонт премиум класса.* "Евроремонт" - это состояние отделки квартиры, при котором выполнены следующие работы: - углы комнат приводятся под 90 градусов; - плоскости выровнены по вертикали и горизонтали; - произведен монтаж системы безопасности с домофоном и видеонаблюдением; - произведен монтаж электропроводки; - произведен монтаж систем вентиляции и кондиционирования; - произведен монтаж многоуровневых потолков. Евроремонт начинается с индивидуального дизайн-проекта. Дизайн-проект — это прежде всего чертежи, подбор материалов, комплектация мебелью и т.д. Производят монтаж сложных по конструкции стен, ниш, проемов, арок, колонн, лепного декора. Утепляют и остекляют лоджии и балконы, обязательно ставят новые входные и внутренние двери, меняют окна. При выполнении евроремонта не допускается применение отделочных материалов низкого качества, только высококачественные материалы от ведущих производителей. Используемые материалы должны быть произведены в европейских странах и приобретены в фирменных магазинах или у официальных дилеров..

### Внесение весовых коэффициентов

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался следующей формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$K = \frac{(1 - \frac{s_i}{\sum_{i=1}^n (s_i + 1)})}{\sum_{i=1}^n (1 - \frac{s_i}{\sum_{i=1}^n (s_i + 1)})}$$

где:

K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S<sub>i</sub> – общее количество корректировок i-ого аналога;

#### **8.4 Определение стоимости оцениваемого объекта недвижимости**

На основе показателей стоимости выбранных объектов-аналогов при помощи внесенных корректировок нами была рассчитана рыночная стоимость Объекта оценки. Таким образом, рыночная стоимость на дату оценки составляет:

**8 003 840 (восемь миллионов три тысячи восемьсот сорок) рублей.**

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки представлен в таблице ниже.

**Таблица 8.4.1. Расчет рыночной стоимости объекта сравнительным подходом**

| Группы элементов сравнения, ед. изм.                                  | Объект оценки   | Расчет рыночной стоимости объекта оценки                   |        |   |        |  |        |  |        |
|---|---|--|--------|---|--------|--|--------|--|--------|
|   |   | Аналог № 1   |        | Аналог № 2  |        | Аналог № 3   |        | Аналог № 4   |        |
| Адрес   | Санкт-Петербург, Санкт-Петербург, Муринская, 78 литера А, 202 | Санкт-Петербург, г Санкт-Петербург, ул Даниила Хармса, д 8 |        | Санкт-Петербург, г Санкт-Петербург, пр-кт Маршака, д 14 к 3 |        | Санкт-Петербург, г Санкт-Петербург, ул Даниила Хармса, д 4 |        | Санкт-Петербург, г Санкт-Петербург, Муринская дорога, д 80 к 1 |        |
| Цена предложения, руб.  | —   | 9 000 000  |        | 8 800 000   |        | 8 700 000  |        | 8 750 000  |        |
| Цена за 1 кв. м, руб.   | —   | 155 172  |        | 151 986   |        | 150 519  |        | 147 555  |        |
| Уторговывание   | —   | -5,0%  |        | -5,0%   |        | -5,0%  |        | -5,0%  |        |
| Скорректированная цена предложения за 1 кв. м, руб.                   | —   | 147 414  |        | 144 387   |        | 142 993  |        | 140 177  |        |
| Ближайшая станция метро   | «Гражданский проспект»  | «Гражданский проспект»                                     |        | «Гражданский проспект»                                      |        | «Гражданский проспект»                                     |        | «Гражданский проспект»   |        |
| Удаленность от метро  | 15 мин./т.  | 15 мин./т.   | 0,0%   | 15 мин./т.  | 0,0%   | 15 мин./т.   | 0,0%   | 15 мин./т.   | 0,0%   |
| Год постройки   | 2 015   | 2015   | 0,0%   | 2014  | 0,0%   | 2015   | 0,0%   | 2015   | 0,0%   |
| Тип дома (материал стен)  | Панель  | Панель   | 0,0%   | Панель  | 0,0%   | Панель   | 0,0%   | Панель   | 0,0%   |
| Этаж  | 18  | 4  | -2,5%  | 15  | -2,5%  | 9  | -2,5%  | 18   | 0,0%   |
| Этажность здания  | 18  | 18   | 0,0%   | 25  | 0,0%   | 18   | 0,0%   | 18   | 0,0%   |
| Наличие мебели/техники  | —   | нет  | 0,0%   | да  | -2,5%  | да   | -2,5%  | нет  | 0,0%   |
| Площадь, кв. м  | 59,30   | 58,00  | 0,0%   | 57,90   | 0,0%   | 57,80  | 0,0%   | 59,30  | 0,0%   |
| Площадь кухни, кв. м  | 13,80   | 10,00  | 0,0%   | 10,10   | 0,0%   | 10,00  | 0,0%   | 14,00  | 0,0%   |
| Санузел   | Раздельный  | Раздельный   | 0,0%   | Раздельный  | 0,0%   | Раздельный   | 0,0%   | Раздельный   | 0,0%   |
| Летние помещения  |   | Нет  | 2,5%   | Лоджия  | 0,0%   | Балкон   | 0,0%   | Лоджия   | 0,0%   |
| Расположение окон   | Во двор   | —  | 0,0%   | —   | 0,0%   | —  | 0,0%   | —  | 0,0%   |
| Общая процентная поправка   |   | -5,0%  |        | -10,0%  |        | -10,0%   |        | -5,0%  |        |
| Физическое состояние  | Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт      | Хорошее состояние  | -5 000 | Хорошее состояние   | -5 000 | Хорошее состояние  | -5 000 | Хорошее состояние  | -5 000 |
| Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.                               |   | 142 414  |        | 131 788   |        | 130 467  |        | 135 177  |        |
| Весовые коэффициенты  |   | 0.2381   |        | 0.2381  |        | 0.2381   |        | 0.2857   |        |
| Средневзвешенная стоимость 1 кв. м, руб.                              |   |  |        |   |        |  |        | 134 972  |        |
| Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб. |   |  |        |   |        |  |        | 8 003 840  |        |

## 9 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В процессе выполнения задания на оценку были проанализированы три основных подхода к определению стоимости объекта недвижимости; затратный, сравнительный и доходный. Задачей Оценщика являлось дать как можно более четкий и однозначный ответ Заказчику относительно величины стоимости его собственности.

- Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей. На рынке недвижимости имеется достаточное для корректной оценки количество предложений по продаже жилых помещений.
- Доходный подход для определения стоимости объекта не применялся ввиду того, что приобретение квартиры для последующей сдачи ее в аренду нетипично на рынке. Большая доля квартир приобретается лицами для собственного проживания. Поэтому цены на рынке формируются не уровнем возможной доходности, а уровнем платежеспособного спроса на квартиры.
- Затратный подход не применялся, поскольку строительство отдельно взятой квартиры является объективно невозможным, расчет же рыночной стоимости квартиры пропорционально её объему в общем строительном объеме здания даст в высшей степени спорные результаты, т. к. такой подход не учитывает существенные отличия в стоимости строительства различных конструктивных элементов здания.

С учетом вышеизложенного даны весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости:

**Таблица 9.1.1. Согласование полученных результатов**

| Наименование подхода | Значение      | Удельный вес | Удельное значение, округленно |
|----------------------|---------------|--------------|-------------------------------|
| Затратный подход     | Не применялся | —            | —                             |
| Сравнительный подход | 8 003 840     | 1,0          | 8 000 000                     |
| Доходный подход      | Не применялся | —            | —                             |

Источник: расчеты ООО «ПЕТЕРБУРГСКАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ»

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Муринская дор., д. 78, лит. А, кв. 202, составляет: 8 000 000 (восемь миллионов) рублей

По мнению Оценщика, возможные границы интервала стоимости Объекта оценки находятся в диапазоне от 7 600 000 до 8 400 000 рублей.

С учетом имеющегося опыта проведения оценки, особенностей сегмента рынка Объекта оценки и характеристик расчетной модели в настоящем Отчете, Оценщик полагает, что стоимость Объекта оценки может находиться в интервале  $\pm 5\%$  от полученного итогового результата оценки.



## 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для расчета ликвидационной стоимости объекта оценки, в данном Отчете использован метод Галасюков, который учитывает два базовых фактора: фактор стоимости денег во времени и фактор эластичности спроса по цене. С учетом указанных факторов ликвидационная стоимость объекта оценки определяется по следующей формуле:

$$C_{\text{л}} = \frac{C_{\text{р}}}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^{t_{\text{д}} \times m}} \times K_{\text{е}}$$

где,

$C_{\text{л}}$  – ликвидационная стоимость объекта оценки, соответствующая фиксированному периоду его экспозиции ( $t_{\text{ф}}$ ), который короче разумно долгого периода экспозиции (ден. ед.);

$C_{\text{р}}$  – рыночная стоимость объекта оценки (ден. ед.);

$t_{\text{д}}$  – продолжительность периода дисконтирования (лет);

$m$  – количество периодов начисления процентов в течение года;

$i$  – годовая ставка дисконта (выраженная как десятичная дробь);

$K_{\text{е}}$  – поправочный коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта оценки.

Величина  $t_{\text{д}}$ , в свою очередь, рассчитывается по формуле:

$$t_{\text{д}} = t_{\text{рд}} - t_{\text{ф}}$$

где,

$t_{\text{д}}$  – продолжительность периода дисконтирования (лет);

$t_{\text{рд}}$  – продолжительность разумно долгого периода экспозиции объекта (лет);

$t_{\text{ф}}$  – продолжительность фиксированного периода экспозиции объекта (лет).

В качестве годовой ставки дисконта принята среднерыночная среднесрочная ставка доходности рынка ГКО и ОФЗ на дату оценки, которая составляет 14,88% (Московская биржа. <http://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/>).

Базовыми факторами, влияющими на эластичность спроса по цене являются: количество потенциальных покупателей и степень специализации объекта. Чем большее число потенциальных покупателей, тем выше эластичность спроса по цене на него. Чем выше степень специализации объекта, тем ниже эластичность спроса по цене на него.

**Таблица 10.1.1. Зависимость типа спроса от факторов.**

| Количество потенциальных покупателей объекта | Степень специализации объекта | Подтип спроса             |
|--|-------------------------------|---------------------------|
| Значительное                                 | Незначительное                | Абсолютно эластичный      |
| Значительное                                 | Среднее                       | Сильно-эластичный         |
| Значительное                                 | Значительное                  | Средне-эластичный         |
| <b>Среднее</b>                               | <b>Незначительное</b>         | <b>Слабо-эластичный</b>   |
| Среднее                                      | Среднее                       | С единичной эластичностью |
| Среднее                                      | Значительное                  | Слабо-неэластичный        |
| Незначительное                               | Незначительное                | Средне-неэластичный       |
| Незначительное                               | Среднее                       | Сильно-неэластичный       |
| Незначительное                               | Значительное                  | Абсолютно неэластичный    |

Источник: Галасюк В.В., Галасюк В.В. «Практические аспекты учета фактора эластичности спроса по цене при определении ликвидационной стоимости объектов оценки и характеристика их ликвидности». Вестник оценки. – 2003 г. - №4 – С.28-33

Значения поправочного коэффициента КЭ в зависимости от подтипа спроса приведены в таблице ниже.

**Таблица 10.1.2. Определение исходных параметров для расчета скидки на ликвидность применительно к Объекту оценки.**

| Подтип спроса             | Коэффициент эластичности спроса по цене | Коэффициент, учитывающий эластичность |
|---------------------------|---|---------------------------------------|
| Абсолютно эластичный      | бесконечность                           | 1,00                                  |
| Сильно-эластичный         | 3,00                                    | 1,00                                  |
| Средне-эластичный         | 1,75                                    | 0,94                                  |
| <b>Слабо-эластичный</b>   | <b>1,25</b>                             | <b>0,85</b>                           |
| С единичной эластичностью | 1,00                                    | 0,76                                  |
| Слабо-неэластичный        | 0,83                                    | 0,68                                  |
| Средне-неэластичный       | 0,50                                    | 0,46                                  |
| Сильно-неэластичный       | 0,16                                    | 0,16                                  |
| Абсолютно неэластичный    | 0,00                                    | 0,00                                  |

Источник: Галасюк В.В., Галасюк В.В. «Практические аспекты учета фактора эластичности спроса по цене при определении ликвидационной стоимости объектов оценки и характеристика их ликвидности». Вестник оценки. – 2003 г. - №4 – С.28-33

Объект оценки характеризуется средним количеством покупателей (степень ликвидности – средняя) и незначительным степенью специализации. Коэффициент, учитывающий эластичность спроса по цене, составит 0,85.

**Таблица 10.1.3. Расчет ликвидационной стоимости объекта оценки**

| Наименование  | Значение  |
|---|-----------|
| Рыночная стоимость (СР), руб.   | 8 000 000 |
| Количество периодов начисления процентов в течение года (m)             | 12        |
| Годовая ставка дисконта (i), %  | 14,88     |
| Продолжительность разумно долгого периода экспозиции объекта (трд), лет | 0,25      |
| Продолжительность фиксированного периода экспозиции объекта (тл), лет   | 0,08      |
| Коэффициент, учитывающий эластичность спроса по цене                    | 0,85      |
| Ликвидационная стоимость (Сл), руб. (округленно)                        | 6 660 000 |

Источник: Галасюк В.В., Галасюк В.В. «Практические аспекты учета фактора эластичности спроса по цене при определении ликвидационной стоимости объектов оценки и характеристика их ликвидности». Вестник оценки. – 2003 г. - №4 – С.28-33

Таким образом, ликвидационная стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Муринская дор., д. 78, лит. А, кв. 202, составляет: 6 660 000 (шесть миллионов шестьсот шестьдесят тысяч) рублей

## **11 СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**

Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора.

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.

Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Юридическое лицо не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

## 12 СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

При подготовке данного Отчета Исполнителем были использованы нижеследующие материалы.

### Данные, предоставленные Заказчиком (копии):

- Задание на оценку;
- Выписка из ЕГРН от 11.06.2024г. № КУВИ-001/2024-157615412;

### Нормативные акты:

- Конституция Российской Федерации;
- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Налоговый кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон Российской Федерации от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ

### Стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Федеральный стандарт оценки №9 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: СРО Ассоциация оценщиков «СПО»

Федеральные стандарты оценки (ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО №7, ФСО №9) являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции).

### Научная литература:

- Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости / Е. И. Тарасевич. — С.-Пб: СПбГТУ, 1997.
- Оценка рыночной стоимости недвижимости / Под ред. В. М. Рутгайзера. Учебно-практическое пособие. — М.: Дело, 1998.
- Федотова М. А., Уткин Э. А. Оценка недвижимости и бизнеса / М. А. Федотова, Э. А. Уткин. — М., 2002.
- Галасюк В.В., Галасюк В.В. «Практические аспекты учета фактора эластичности спроса по цене при определении ликвидационной стоимости объектов оценки и характеристика их ликвидности». Вестник оценки. – 2003 г. - №4 – С.28-33

## 13 Приложение 1. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ





**ПОЛИС**

страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за  
причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности  
СПБ18/23/ГО-ОЦ№2671514

ООО РСО «ЕВРОИНС» (далее - Страховщик) в лице Директора Санкт-Петербургского филиала Чеканова Алексея Ивановича, действующего на основании Доверенности № 39-0101/2021 от 30.12.2020г., с одной стороны и Савин Александр Николаевич (далее - Страхователь), с другой стороны, в соответствии с «Правилами страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности», утвержденных Приказом Генерального директора ООО РСО «ЕВРОИНС» № 448 от «20» ноября 2019 г. (далее – Правила страхования), заключили договор страхования:

|   |  |
|---|--|
| 1. Объект страхования                           | являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя (оценщика) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба Заказчику, заключившему договор на проведение оценки   |
| 2. Страховой случай                             | по договору страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности Страхователя (оценщика) является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик (физическое лицо – сертифицированный оценщик) на момент причинения ущерба. |
| 3. Страховая сумма                              | 30 100 000 (Тридцать миллионов сто тысяч) рублей 00 копеек.  |
| 4. Франшиза                                     | Не установлена   |
| 5. Страховой тариф                              | 0,04834%.  |
| 6. Страховая премия                             | 14 550 (Четырнадцать тысяч пятьсот пятьдесят) рублей 00 копеек   |
| 7. Срок страхования                             | с «01» января 2024 г. по «30» июня 2025 г.   |
| 8. Изменение и прекращение договора страхования | в соответствии с Правилами страхования   |
| 9. Иные условия и оговорки                      | Заявление-Анкета о страховании от «13» декабря 2023 г. является составной и неотъемлемой частью договора страхования. Договор страхования СПБ18/23/ГО-ОЦ№2671514 от 13.12.2023г. Пролонгация Договора страхования СПБ18/22/ГО-ОЦ№2454291 от 23.06.2022г.   |
| 10. Страховщик                                  | Юридический адрес: 214000, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Глинки, дом 7, этаж 2 пом.9<br>Адрес: 191119, Санкт-Петербург, Лиговский пр., д.111-113- 115, лит. Б, оф. 204;<br>ИНН 7714312079, КПП 784043001<br>Р/с 40702810216000005598 ПАО «Банк Санкт-Петербург»<br>к/сч 30101810900000000790 БИК 044030790  |
| 11. Страхователь                                | - адрес: г. Санкт-Петербург, ул.Есенина, д.32, корп.1, кв.309  |
| 12. Дата выдачи полиса                          | «13» декабря 2023 г.   |

Подписывая настоящий Полис (Договор) страхования, Страхователь выражает согласие (в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. "О персональных данных" № 152-ФЗ), на обработку своих персональных данных Страховщиком и уполномоченными им третьими лицами сведений, указанных в настоящем Полисе (Договоре) страхования, установленными законом способами, в т. ч. включение персональных данных в клиентскую базу Страховщика, в целях информирования о новинках страховых продуктов, услуг, осуществления Страховщиком прямых контактов со Страхователем с помощью средств связи (посредством направления уведомления с применением СМС-сообщений, электронной почты и иными доступными способами). Настоящее согласие может быть отозвано Страхователем посредством направления Страховщику соответствующего письменного заявления.

«Правила страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности» от «20» ноября 2019 г., получил.

СТРАХОВЩИК:  
Директор Санкт-Петербургского филиала  
ООО РСО «ЕВРОИНС»

«РУССКОЕ СТРАХОВОЕ  
ОБЩЕСТВО  
«ЕВРОИНС»  
Чеканов А.И.  
М.П.

Представитель Страховщика: ИП Чернышев А.В. ИНН 782065006879

СТРАХОВАТЕЛЬ:  
Савин Александр Николаевич

Савин А.Н./

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 037860-1

« 03 » июня 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной  
деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

Савину Александру Николаевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 03 » июня 20 24 г. № 351

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 03 » июня 20 27 г.

АО «ОценСон» Москва, 2021 г. - ФЛ 73/09-07/2









САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

## СООБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛОВ ОЦЕНКИ

№ 0009 от 20 ноября 2009 года  
в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков

### Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков

№1495

Настоящая выписка из реестра Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» выдана по заявлению

ООО «ПЕТЕРБУРГСКАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ»

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Савин Александр Николаевич

(ФИО оценщика)

является членом Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» и включен(а) в реестр оценщиков 20.11.2009 года за регистрационным №0231, право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

Номер квалификационного аттестата: 022269-1

Дата выдачи: 18.06.2021

Окончание срока действия: 18.06.2024

Направление оценочной деятельности: Оценка недвижимости

Данные сведения предоставлены по состоянию на 28.09.2021 года

Дата составления выписки 28.09.2021 года

Директор



А.Н. Луняк



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

## ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП Ж 889608

Настоящий диплом выдан

Александр Николаевич  
Савину

в том, что он(а) с 20 января 2008 г. по 25 января 2008 г. прошёл(а) профессиональную переподготовку в (на) ФГУ ВПО

"Санкт-Петербургский государственный  
политехнический университет  
по программе "Оценка стоимости  
предприятия (бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от 25 января 2008 г. удостоверяет право (соответствие квалификации) Савина

Александра Николаевича

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценка  
стоимости предприятия (бизнеса)



Город Санкт-Петербург, 2008  
Александр Николаевич  
Преподседатель государственной  
аттестационной комиссии  
(подпись)

МФУ Таштамак, 1506

Диплом является государственным документом  
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида  
профессиональной деятельности

Учебно-методическое управление  
Рег. № 135

Регистрационный номер МФУ-10/409



**ПОЛИС**

**страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за  
причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности**  
СПБ29/23/ГО-ОЦ№2671134

ООО РСО «ЕВРОИНС» (далее - Страховщик) в лице Директора Санкт-Петербургского филиала Чеканова Алексея Ивановича, действующего на основании Доверенности № 03-0512/2023 от 05.12.2023 г., с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «ПЕТЕРБУРГСКАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ» (далее - Страхователь), в лице Генерального директора Савина Александра Николаевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, в соответствии с «Правилами страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности», утвержденных Приказом Генерального директора ООО РСО «ЕВРОИНС» № 448 от «20» ноября 2019 г. (далее - Правила страхования), заключили договор страхования:

|   |  |
|---|--|
| 1. Объект страхования                           | являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя (оценщика) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба Заказчику, заключившему договор на проведение оценки   |
| 2. Страховой случай                             | по договору страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности Страхователя (оценщика) является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик (физическое лицо - сертифицированный оценщик) на момент причинения ущерба, в том числе скорейшей деятельности. |
| 3. Страховая сумма                              | 500 000 100 (Пятьсот миллионов сто) рублей 00 копеек.  |
| 4. Франшиза                                     | Не установлена   |
| 5. Страховой тариф                              | 0,023  |
| 6. Страховая премия                             | 115 000 (Сто пятнадцать тысяч) рублей 00 копеек  |
| 7. Срок страхования                             | с «01» января 2024 г. по «31» декабря 2025 г.  |
| 8. Изменение и прекращение договора страхования | в соответствии с Правилами страхования   |
| 9. Иные условия и оговорки                      | Заявление-Анкета о страховании от «05» декабря 2023 г. является составной и неотъемлемой частью договора страхования СПБ29/23/ГО-ОЦ№2671134 от 05.12.2023 г. Продление Договора страхования СПБ06/20/ГО-ОЦ№2098111 от 10.12.2020 г.  |
| 10. Страховщик                                  | Юридический адрес: 214000, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Глинки, дом 7, этаж 2 пом.9<br>Адрес: 191119, Санкт-Петербург, Лиговский пр., д.111-113- 115, лит. Б, оф. 204;<br>ИНН 7714312079, КПП 784043001<br>Р/с 40702810216000005598 в ПАО «Банк Санкт-Петербург»<br>к/сч 30101810900000000790 БИК 044030790  |
| 11. Страхователь                                | адрес: 191123, г. Санкт-Петербург, ул. Фуриштатская, д. 40, лит. А, пом. 24-Н  |
| 12. Дата выдачи полиса                          | «05» декабря 2023 г.   |

Подписания настоящих Полиса (Договора) страхования, Страхователем и Страховщиком, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 70 «Об оценочной деятельности», № 152-ФЗ, не образуют самостоятельных актов страхования и удостоверяются или подтверждаются записями сведений, указанных в настоящем Полисе (Договоре) страхования, удостоверяются записями сведений, в т. ч. о вступлении в законную силу решения арбитражного суда или признания факта причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика, в целях информирования о вступлении в законную силу решения арбитражного суда или признания факта причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика, в целях информирования о вступлении в законную силу решения арбитражного суда или признания факта причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика, в целях информирования о вступлении в законную силу решения арбитражного суда или признания факта причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика.

«Правила страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за  
причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности»  
от «20» ноября 2019 г., получил.

СТРАХОВЩИК:  
Директор Санкт-Петербургского филиала  
ООО РСО «ЕВРОИНС»  
А.И. Чеканов  
М.П. «ЕВРОИНС»  
Представитель Страховщика:  
ИП Федотов С.В., ИНН 780627465278

СТРАХОВАТЕЛЬ:  
ООО «ПЕТЕРБУРГСКАЯ ОЦЕНОЧНАЯ  
КОМПАНИЯ»  
А.Н. Савин  
М.П. «ПЕТЕРБУРГСКАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ»  
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ




Россия, 191123, г. Санкт-Петербург, ул. Фурштатская, д. 40, пом. 24Н, лит. А, тел.: (812) 777-79-06, [rac@list.ru](mailto:rac@list.ru)

| №<br>п/п | Ф.И.О.                         | Наименование СРО и реквизиты документа, подтверждающего членство Оценщика в СРО. | Реквизиты документа, подтверждающего факт обязательного страхования ответственности, страховая сумма.                         |
|----------|--------------------------------|--|---|
| 1.       | Савин Александр Николаевич     | Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки», № 0231 от 20.11.2009    | ООО РСО «ЕВРОИНС» СПБ18/22/ГО-ОЦ№2671514<br>Период страхования: 01.01.2024 – 30.06.2025<br>Сумма страхования: 30 100 000 руб. |
| 2.       | Рязанов Александр Владимирович | Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки», № 0230 от 20.11.2009    | ООО РСО «ЕВРОИНС» СПБ18/23/ГО-ОЦ№2631213<br>Период страхования: 27.08.2023 – 26.02.2025<br>Сумма страхования: 30 100 000 руб. |
| 3.       | Алфимова Ольга Валерьевна      | Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки», № 443 от 15.07.2011     | ООО РСО «ЕВРОИНС» СПБ18/23/ГО-ОЦ№2671518<br>Период страхования: 01.01.2024 – 30.06.2025<br>Сумма страхования: 30 100 000 руб. |
| 4.       | Кулева Елизавета Витальевна    | Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки», № 0780 от 24.08.2023    | ООО РСО «ЕВРОИНС» СПБ18/23/ГО-ОЦ№2604700<br>Период страхования: 19.06.2023 – 18.12.2024<br>Сумма страхования: 300 000 руб.    |
| 5.       | Иванова Елена Андреевна        | Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки», № 0779 от 24.08.2023    | ООО РСО «ЕВРОИНС» СПБ18/23/ГО-ОЦ№2604701<br>Период страхования: 19.06.2023 – 18.12.2024<br>Сумма страхования: 300 000 руб.    |

С уважением,  
Генеральный директор  
ООО «ПЕТЕРБУРГСКАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ»



 /А.Н.Савин/

## 14 Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА

Задание на оценку

### Задание на проведение оценки с осмотром

| № п/п | Наименование объекта оценки | Цель оценки     | Адрес объекта оценки   | Контактная информация для проведения осмотра объекта оценки  | Документы, передаваемые для проведения оценки |
|-------|-----------------------------|-----------------|--|--|---|
| 1.    | квартира                    | Для банкротства | 2-х комнатная квартира, расположенная по адресу: г. Санкт-Петербург, Муринская дорога, дом 78, литера А, квартира 202, общей площадью 59,3 кв.м. (кад. № 78:11:0005608:3988) | контактное лицо:<br><u>Гончаренко</u><br><u>Александр</u><br><u>Анатольевич</u><br><u>8921-445-26-89</u> | 1. Выписка ЕРГН                               |

наличие доступа: да;  
причина: для банкротства;  
предполагаемое состояние объекта: среднее жилое состояние/требуется косметический ремонт;  
прочие факторы: заемщик контактный.

Представитель Банка ВТБ (ПАО):  
Главный специалист группы по работе с ипотечными проблемными активами центра урегулирования по СПб и ЛО УОПФУ ДФУ Банка ВТБ (ПАО)

контактные тел.: (812) 324-12-10 (вн. 57-6711)  
моб. +7 (921) 181-67-14  
e-mail: Smirnova.EkS@vtb.ru



Е.С. Смирнова

«11» июня 2024 года

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

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 11.06.2024, поступившего на рассмотрение 11.06.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

| Помещение  |                           |                          |                         |
|--|---------------------------|--------------------------|-------------------------|
| Лист № 1 раздела 1   | Всего листов раздела 1: 2 | Вид объекта недвижимости | Всего листов выписки: 6 |
| 111.06.2024г. № КУВИ-001/2024-157615412  |                           |                          |                         |
| Кадастровый номер: 78:11:0005608:3988  |                           |                          |                         |
| Номер кадастрового квартала: 78:11:0005608   |                           |                          |                         |
| Дата присвоения кадастрового номера: 31.08.2015  |                           |                          |                         |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют  |                           |                          |                         |
| Местоположение: г. Санкт-Петербург, Муринская дорога, дом 78, литера А, квартира 202                                 |                           |                          |                         |
| Площадь: 59,3  |                           |                          |                         |
| Назначение: Жилое  |                           |                          |                         |
| Наименование: Квартира   |                           |                          |                         |
| Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № 18  |                           |                          |                         |
| Вид жилого помещения: Квартира   |                           |                          |                         |
| Кадастровая стоимость, руб.: 8547386,69  |                           |                          |                         |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 78:11:0005608:3914 |                           |                          |                         |
| 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: Капрацова Анастасия Алексеевна, дата завершения кадастровых работ: 13.08.2015       |                           |                          |                         |

|   |  |  |                        |
|---|--|--|------------------------|
|  <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br/>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> | <p>Свидетельство: 0010560474545562005452128</p>  |  | <p>ИНН: 7707083893</p> |
|   | <p>Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br/>РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</p> |  |                        |
| ПОЛНОЕ ИМЕННОЕ ДОЛЕЖНОСТИ   | <p>Должностной: с 27.06.2028 по 19.09.2028</p>   |  | ИНН: 7707083893        |

Лист 2

|  |   |                   |                         |
|--|---|-------------------|-------------------------|
| Помещение  |   |                   |                         |
| вид объекта недвижимости   |   |                   |                         |
| Лист № 2 раздела 1   | Всего листов раздела 1: 2   | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 6 |
| 11.06.2024г. № КУВИ-001/2024-157615412   |   |                   |                         |
| Кадастровый номер: 78:11:0005608:3988  |   |                   |                         |
| Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям несамого дома социального использования или несамого дома коммерческого использования. | данные отсутствуют  |                   |                         |
| Статус зпнен об объекте недвижимости:  | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"  |                   |                         |
| Особые отметки:  | Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствующих.               |                   |                         |
| Получатель выписки:  | Гараева Эльвина Рафкатовна, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя Банк ВТБ (ПАО), 7702070139 |                   |                         |

|                               |  |  |                   |
|-------------------------------|--|--|-------------------|
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ |  | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ |
|                               |  |  |                   |



|                                |   |                          |
|--------------------------------|---|--------------------------|
| <b>ПОЛНОЕ ИЛИ КОРОТКОЕ ИМЯ</b> | <b>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</b>   | <b>ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ</b> |
|                                |                |                          |
|                                | Сотрудник ОБЩЕСТВЕННО-УЧЕТНОГО СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЗАКАЗНОЙ АДМИНИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ |                          |
|                                | Регистрационный № 27.06.2028 по 19.09.2028.   |                          |
|                                |   |                          |
|                                |   |                          |



Лист 4

Помещение

вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2

Всего листов раздела 2: 2

Всего разделов: 3

Всего листов выписки: 6

11.06.2024г. № КУВИ-001/2024-157615412

Кадастровый номер: 78:11:0005608:3988

|    |  |                     |
|----|--|---------------------|
|    | 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.   |                     |
| 5  | Договоры участия в долевом строительстве:  | не зарегистрировано |
| 6  | Заявления в судебном порядке права требования:   | данные отсутствуют  |
| 7  | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица   | данные отсутствуют  |
| 8  | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:   | данные отсутствуют  |
| 9  | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:   | данные отсутствуют  |
| 10 | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:  | данные отсутствуют  |
| 11 | Правопритязания и сведения о наличии поступающих, 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: 0000560839880005608398800056083988  
Идентификатор: 0000560839880005608398800056083988  
Регистрация: КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024


ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости


План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

| Помещение                              |                          |                           |                         |
|--|--------------------------|---------------------------|-------------------------|
| Лист № 1 раздела 8                     | Вид объекта недвижимости | Всего листов раздела 8: 2 | Всего листов выписки: 6 |
| 11.06.2024г. № КУВИ-001/2024-157615412 |                          |                           |                         |
| Кадастровый номер: 78:11:0005608:3988  |                          |                           |                         |
| Номер этажа (этажей): 18               |                          |                           |                         |



Шкала



Масштаб 1:1200

| Итого помещений:                               |                |
|--|----------------|
| Число помещений по назначению: всего помещений |                |
| Средняя площадь:                               |                |
| Длина помещений (в метрах):                    |                |
| <b>Итого:</b>                                  | <b>Длина:</b>  |
| <b>Ширина:</b>                                 | <b>Высота:</b> |

**Масштаб 1**

**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДСКАЗЮ**

Сертификат: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
 Действителен с: 27.06.2028 по 19.09.2034

|  |                           |                   |                         |
|--|---------------------------|-------------------|-------------------------|
| Лист 6                                 |                           |                   |                         |
| Помещение                              |                           |                   |                         |
| вид объекта недвижимости               |                           |                   |                         |
| Лист № 2 раздела 8                     | Всего листов раздела 8: 2 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 6 |
| 11.06.2024г. № КУВИ-001/2024-157615412 |                           |                   |                         |
| Кадастровый номер: 78:11-0005608:3988  |                           |                   |                         |
| Номер этажа (этажей): 18               |                           |                   |                         |
|  |                           |                   |                         |

# 15 Приложение 3. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ

Аналог 1

spb.cian.ru/sale/flat/303262914/

Обновлено: 11 июн, 15:13

32 просмотра, 0 за неделю

Уточнить цену


Продается 2-комн. квартира, 58 м<sup>2</sup> в ЖК «Новая Охта»

Санкт-Петербург, р-н Красногвардейский, Голостров, ул. Даниила Харьса, 8. На карте

До метро 25 мин. До Гржданский проспект 6 мин. До Академическая 11 мин.

Сравнить

Пожаловаться



Получить консультацию

29 фото

Общая площадь 58 м<sup>2</sup>

Жилая площадь 29,9 м<sup>2</sup>

Площадь кухни 10 м<sup>2</sup>

Этаж 4 из 18

Год постройки 2015

1-89117 Выставлена на продажу двухкомнатная квартира в Красногвардейском районе. Под постройки 2015.Обжитой дом, спокойные соседи. Школы, детские сады, поликлиника. Хорошая инфраструктура. 15 минут езды транспортом от ст.метро Гржданский проспект.Парковка личного транспорта во дворе. Всегда есть свободные места. Выход на КМД. Чистое собственническое. Опека.

Итака. 30 лет на рынке.

9 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложить свою цену

Ипотека, 6 730 000

Ипотека

Цена за метр 155 172 ₽/м<sup>2</sup>

Условия сделки свободная продажа

+7 968 193-05-70

Можно только для звонков, сообщения не придет

Если хотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

Итака

Итака

Документы проверены

ИТА

Валентина Сизумова (Итака)

Итака. ипотека

Сделка записана в 8 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 15,5%

68

ОТЧЕТ К-26883/24 от 18.06.2024

## Аналог 2

spb.cian.ru/sale/flat/302659679/

Обновлено: 3 мая, 13:57 • 188 просмотров, 0 за неделю


Хорошая цена

### Продается 2-комн. квартира, 57,9 м² в ЖК «Новая Охта»

Санкт-Петербург, р-н Красногвардейский, Полосово, просп. Маршала, 14к3 на карте  
Пржевальский проспект 7 мин. Девяткино 7 мин. Академическая 12 мин.

Сравнить

Пожаловаться



Похожие варианты  
Полосово

20 фото

Общая площадь  
57,9 м²

Этаж  
15 из 25

Жилая площадь  
29,9 м²

Год постройки  
2014

Площадь кухни  
10,1 м²

В прямой продаже большая светлая, 2х комнатная квартира в доме 2014 года постройки в ЖК "Новая Охта" (между рекой Охтой и Муринской дорогой).

Квартира с отличной планировкой. Окна выходят на 2 стороны, видовая застекленная лоджия. Есть большая габаритная и дополнительная ниша для хранения.

В квартире остается встроенная кухня, мебель и техника. С/У раздельный.

В доме бесшумные лифты и круглосуточное видеонаблюдение.

Во дворе оборудованы зоны для прогулок, детские и спортивные площадки.

Есть вся необходимая инфраструктура для комфортной жизни: в пешей доступности школа, детский сад, взрослая и детская поликлиники, аптеки, кафе, магазины, салоны красоты.

Транспортная доступность. До станции метро Пржевальский проспект или Девяткино 11 минут на транспорте, 30 минут пешком. Удобный выезд на КАД.

8 800 000 ₽

Сколько за конкретную цену

Предложите свою цену

Например, 8 536 000

Ипотека

Цена за метр 151 988 ₽/м²

Условия сделки свободная продажа

Ипотека возможна

+7 967 537-18-52

Номер только для звонков, сообщения не будут

Если хотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Вы уже не можете написать сообщение

ПН

агентство недвижимости  
Петербургская Недвижимость

на сайте  
14 лет

Объекты в работе  
892

ИДЕНТИФИКАЦИЯ

Наталья Яременко

Свяжитесь

ЦИАН. ИПОТЕКА

Один запрос в 8 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 15,5%

69

ОТЧЕТ К-26883/24 от 18.06.2024

[spb.cian.ru/sale/flat/302791079/](http://spb.cian.ru/sale/flat/302791079/)

---

70

[spb.cian.ru/sale/flat/301085594/](http://spb.cian.ru/sale/flat/301085594/)

Обсуждено: 30 мая, 20:45 • 234 голосователя, 0 за неделю

2000-2001 12840

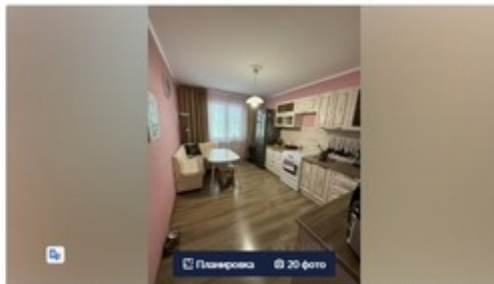
Санкт-Петербург, р-н Красногвардейский, Полосово, д.р. Муринская, 80x1 На карте











 **Oblique ramp**  
**59,3 m²**

74



House included  
33M<sup>2</sup>


 The calendar icon shows a date, which is 2015.

**14 m²**

Продан уютную, большую двухкомнатную квартиру в новом районе СПб в 20 минутах ходьбы от станции метро Греческий проспект и метро Девяткино, на транспорте 15-10 мин. Квартира светлая, теплая и очень уютная, первая по этажу. Площадь квартиры 59,7 кв. (одной); в квартире 2 отдельные изолированные комнаты 13,6 и 14,4 кв.м; в коридоре сан узел раздельный и комфорта конный 14 кв.м. Во всей квартире сделаны капитальные потолки, посылки, ламинат. Квартира продается без мебели остается шкаф на балконе, шкаф зеркальный в комнате большой, тумба под телевизор и холодильник.

На этаже всего 4 квартиры и закрывается приватный коллососиди корошине,всегда чисто и тихо. В шаговой доступности все необходимые магазины, напротив дома детский садик, в районе детская поликлиника, школы,фитнес клуб,2 ресторана,скоро открытие взрослой поликлиники.

Квартира без обременений  
1 взрослый собственник  
полностью готова к сдаче

8 750 000 R 

[Следить за изменением цены](#)

Предложителите се обвързват с цените

Налоговый, 8-487 500

 Vingtree

Umsatz in Mio. € ..... 147.000 €

Уровень сделки ..... свободная продажа

1/10/2018 10:10:10 AM

+7 911 973-17-41

+7 981 688-61-21

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

● Если задержка месячных жалоб не вызывает, можно не волноваться

Измещать

● [Sign up now and get 10% off](#)

上海外灘 12 號上海外灘 12 號

Avia Research



10.5

ЖСК «Новый Лесной»

Copyright © 2004 by John Wiley & Sons, Inc.

Петроградка районі



 **ЦИАН.ИПОТЕКА**

Come sapete è il cane

20 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 15,5%