



Отчёт об оценке № 103/2025/ОиК от 17 ноября 2025 г.

порядковый №

дата составления

объекта недвижимого имущества - квартиры,
кадастровый № 47:07:1044001:55361,
расположенной по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский
муниципальный район, Заневское городское поселение, город Кудрово, улица Пражская,
дом 14, квартира 1138

Цель оценки:

Взыскание задолженности в судебном порядке

Дата оценки

17 ноября 2025 г.

Основание для проведения оценки:

Договор на оказание услуг по оценке № 3001/2023 от 30.01.2023 г.

Заказчик:

ПАО «БАНК «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ»

Исполнитель:

ООО «Оценка и Консалтинг»

РЕЗУЛЬТАТИВНАЯ ЧАСТЬ

В соответствии с Договором на оказание услуг по оценке 3001/2023 от 30.01.2023 г., и Заданием на оценку № 103/2025/ОиК от 06 ноября 2025 г., проведена оценка объекта недвижимости.

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

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

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

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

Итоговая стоимость объекта оценки:

Рыночная стоимость Объекта оценки – 2-комнатной квартиры, кадастровый № 47:07:1044001:55361, общей площадью 53,1 кв. м, расположенной по адресу: **Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, город Кудрово, улица Пражская, дом 14, квартира 1138, по состоянию на дату оценки 17 ноября 2025 г., с учётом округления составляет:¹**

8 900 000

(Восемь миллионов девятьсот тысяч) рублей

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

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

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

Оценщик

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

_____ **Е. В. Федотова**

Генеральный директор

ООО «Оценка и Консалтинг»

_____ **Е. П. Скобелева**

м. п.

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

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ**№ 103 /2025/ОиК от 06.11.2025**

В соответствии с Федеральным законом N 135-ФЗ от 29.07.1998 оценочной деятельности в Российской Федерации и на основании Договора оказания услуг по оценке № 3001/2023 от «30» января 2023 г настоящее Задание на оценку подготовлено Заказчиком - ПАО «Банк «Санкт-Петербург», для Исполнителя - ООО «Оценка и Консалтинг», с поручением произвести оценку по следующим данным:

Состав и характеристики объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации**Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:** Право собственности

Объект оценки	- объект недвижимости,	2	- ком. квартира, общ. площадью	53.1	кв.м, на	6	этаже
----------------------	------------------------	----------	--------------------------------	-------------	----------	----------	-------

Кадастровый №: 47:07:1044001:55361

Адрес:	Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, город Кудрово, улица Пражская, дом 14, квартира 1138
---------------	--

Обременения указанных прав: Ипотека в силу закона

Цель оценки (предполагаемое использование результатов оценки):	Взыскание задолженности в судебном порядке
---	--

Вид стоимости: Рыночная

Дата оценки:	Оценка проводится на дату составления Отчёта и указывается оценщиком в Отчёте конкретной датой в рамках установленного срока проведения оценки
---------------------	--

Срок проведения оценки (с даты согласования Задания и предоставления информации для оценки), раб. дней, или к дате:	Проект Отчёта	13.11.2025
	Отчёт (в бумажном виде)	_____

Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (кроме Заказчика):
- заёмщик по кредитному договору где объект оценки является предметом залога, - залогодатель, - прочие лица в соответствии с целью оценки

Указание на форму составления Отчета об оценке, на бумажном носителе**кол-во экземпляров :** 1**Ограничения оценки, в т. ч. на использование результата оценки:**

- Ограничением в отношении источника информации по объекту оценки является невозможность проведения осмотра т.к. доступ в квартиру ограничен конфликтом интересов, - поэтому Оценщик не проводит её осмотр. Результаты осмотра (при их наличии) могут быть предоставлены Заказчиком в виде фотоматериалов.
- Ограничением использования результата оценки является возможность его использования исключительно в соответствии вышеуказанным предполагаемым вариантом, а также по временному интервалу - не позднее 6-ти месяцев от даты составления Отчета.

Специальные допущения, иные существенные допущения, входящие в формулировку объекта оценки:

- При наличии фотоматериалов техническое состояние объекта на дату оценки предполагается идентичным на дату осмотра и создания фотоматериалов;
- При отсутствии сведений о техническом состоянии и уровне отделки квартиры Оценщик проводит оценку из допущения о наличии в ней отделки уровня эконом-класса и её удовлетворительном состоянии;
- При отсутствии сведений о техническом состоянии и уровне отделки квартиры после её первичного приобретения у застройщика в состоянии «без отделки» Оценщик проводит оценку из допущения об отсутствии в квартире отделки;
- При получении данных о наличии в квартире отделки (например, от застройщика), но при отсутствии сведений о её текущем техническом состоянии, Оценщик проводит оценку из допущения о том, что состояние отделки «удовлетворительное». А именно, потребуется проведение лишь косметических ремонтных работ до приведения состояния отделки в «хорошее», характеризующееся наличием ремонта современного уровня.
- Оценка проводится без учёта обременений, влияющих на свободный рыночный оборот, в т. ч. Ипотекы.

Следующий предоставляемый Оценщику состав документов и материалов в скан-образах, соответствует известным Заказчику фактам по объекту оценки:

Копия Выписки из ЕГРН от: 06.11.2025 КУВИ-001/2025-203534305**Фотоматериалы**

Заказчик	Исполнитель
начальник ОРНА Дирекции по работе с проблемной задолженностью ПАО «Банк «Санкт-Петербург»	Генеральный директор ООО «Оценка и Консалтинг»
_____/Фалева Н. В./	_____/Скобелева Е.П./
М. П.	М. П.

* Исходя из ФСО IV 3, 2 и цели оценки: согласно п.4, ст. 54, и п. 9 ст. 77.1 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ (ред. от 14.07.2022) "Об ипотеке (залоге недвижимости)".

РАЗДЕЛ 1. ПРАКТИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

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

1.1. Описание объекта оценки

Таблица 1, Имущественные права на объект оценки и перечень документов

Характеристика	Описание
Зарегистрированное право:	Право собственности
Оцениваемые права:	Право собственности
Заемщик и Правообладатель:	Физическое лицо
Обременения (ограничения) права:	Ипотека в силу закона, запрещение регистрации
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	
Правоустанавливающие документы:	Не предоставлены
Правоудостоверяющие документы:	Копия Выписки из ЕГРН от 06.11.2025г. № КУВИ-001/2025-203534305
Прочие документы:	Фотоматериалы

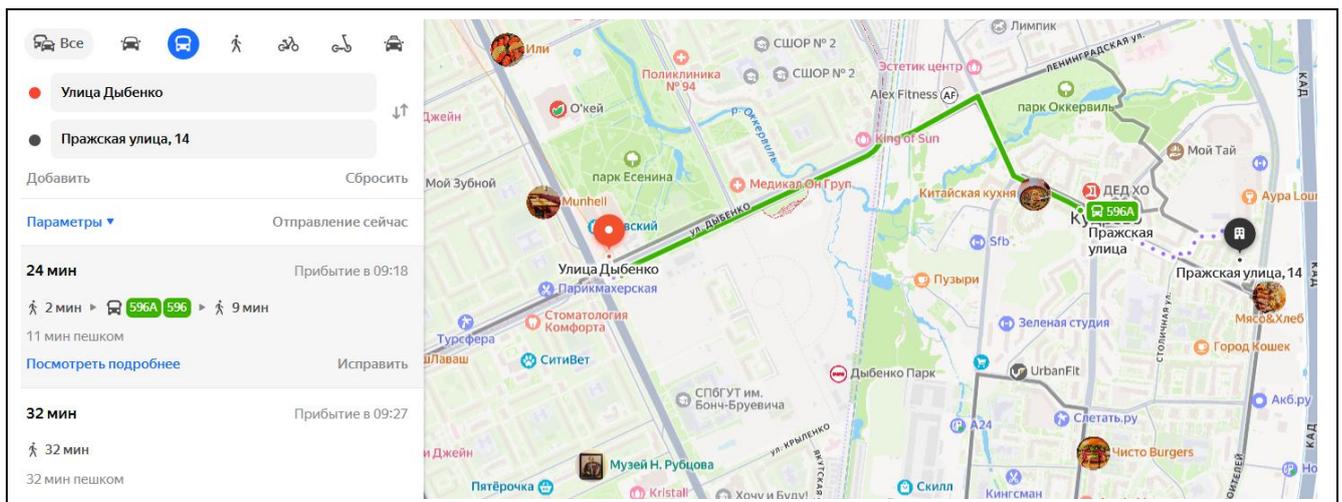


Рис. 1, Локация района объекта оценки относительно транспортных доминант - удаление от ближайшей станции метрополитена (источник <https://yandex.ru/maps>)

Таблица 2, Количественные и качественные характеристики оцениваемой квартиры

Показатель	Характеристика
Адрес	Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, город Кудрово, улица Пражская, дом 14, квартира 1138
Кадастровый №	47:07:1044001:55361
Этаж квартиры	6
Количество (тип комнат)	2
Общая площадь, кв. м	53,1
Площадь кухни, кв. м	Нет данных, ориентировочно $(2,89 * 3,87 - (2,89 - 1,85) * 0,49) = 10,7$
Количество и тип санузлов	Один, совмещенный
Высота потолков, м	2,6
Наличие балкона/лоджии, кв. м	есть, 1 шт.
Подключение к коммуникациям	все центральные, подключены к дому
Локальные коммуникации	-
Кухонная плита	электрическая (дом не подключен к газоснабжению)
Уровень состояния отделки помещений	хорошее состояние, стандартный ремонт (см. раздел «Допущения и ограничивающие условия»)
Видовые характеристики квартиры	Во двор
Фактическое использование	по прямому назначению в качестве жилого помещения

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

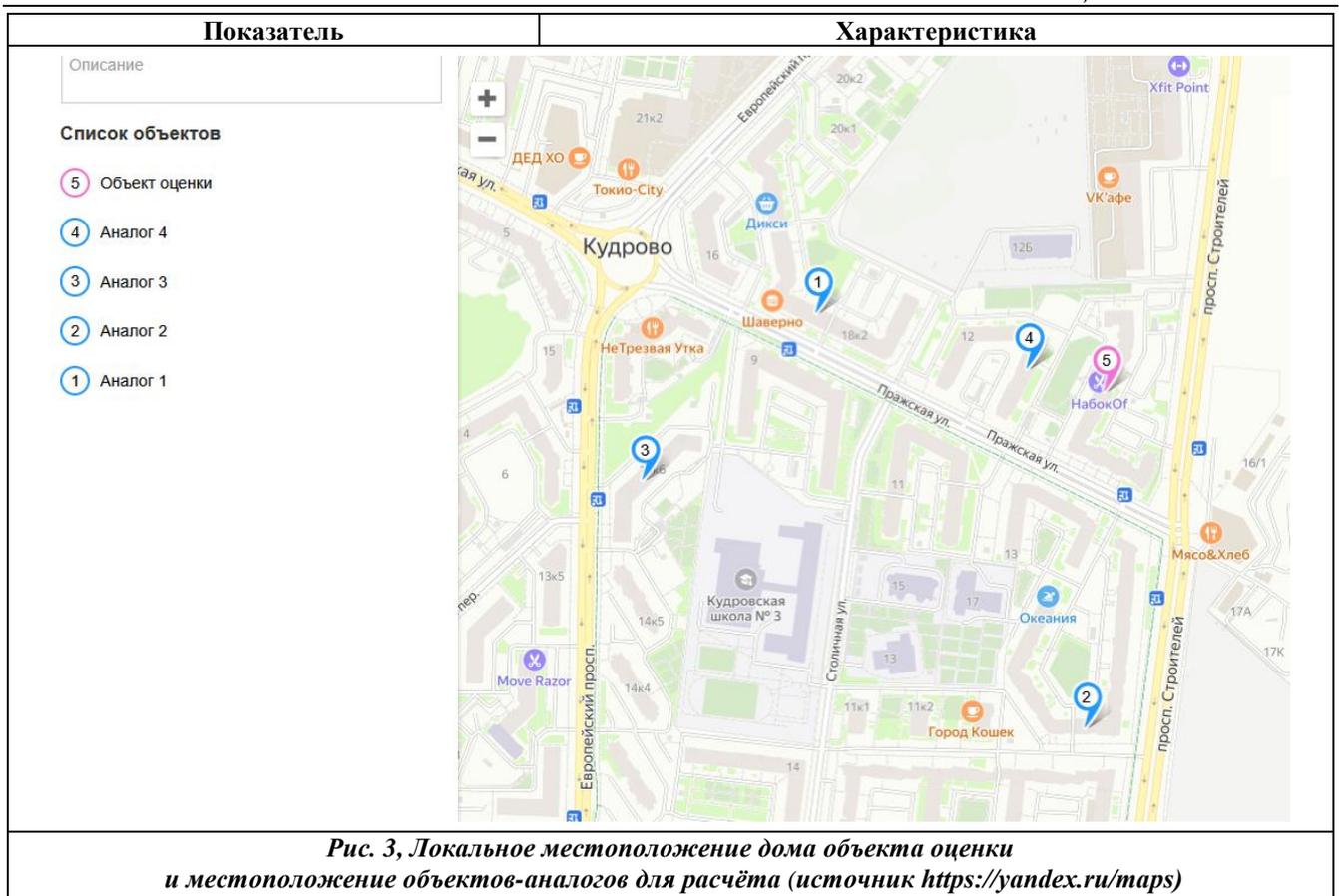
Таблица 3, Описание дома в котором расположена оцениваемая квартира²

Показатель	Характеристика
Год постройки дома / сведения о кап. ремонте	2019 / не проводился, не требуется
Серия дома / индивидуал. проект	Индивидуальный проект
Материал стен	Монолитные железобетонные, кирпичные, блоки из газобетона
Материал перекрытий	Монолитное
Этажность	22
Лифт	Есть
Прочие важные ценообразующие факторы:	Отсутствуют

Таблица 4, Характеристики местоположения Объекта оценки³

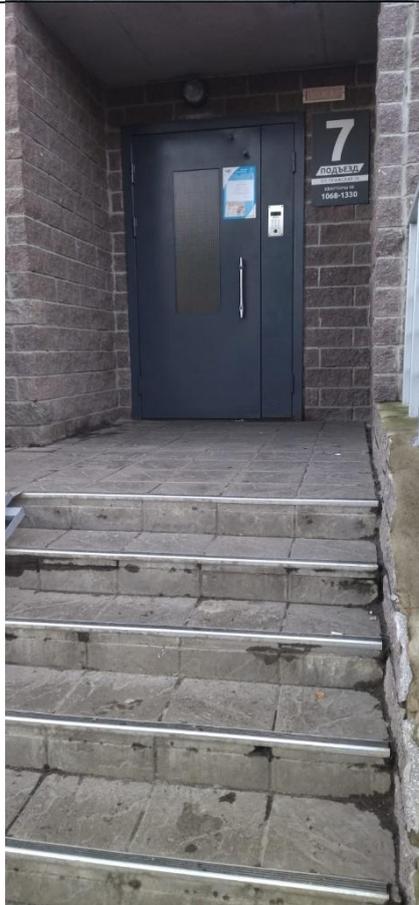
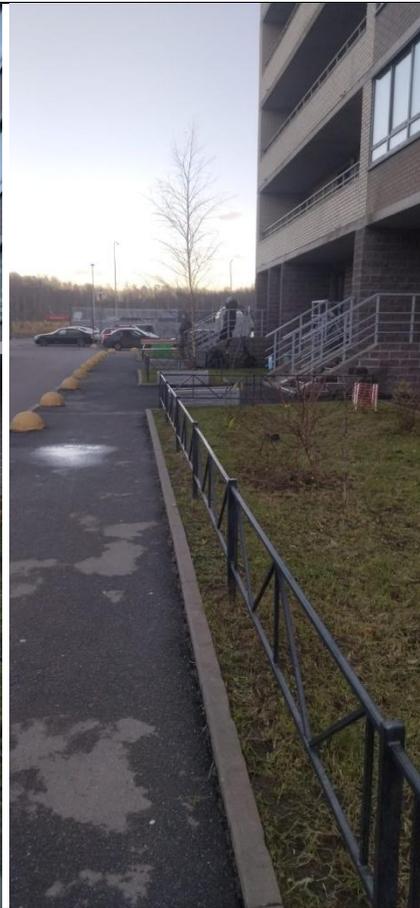
Показатель	Характеристика
Престижность района	Средняя
Транспортная доступность	Средняя (по мнению Оценщика)
Расстояние от метро	ст. м. «улица Дыбенко» - 10-24 мин. личным или общественным транспортом, остановка общественного транспорта недалеко от дома (сервис «маршрут» Яндекс-карты)
Объекты социальной инфраструктуры	В пределах пешей доступности имеются: детский сад, школа, продуктовые магазины, аптеки, объекты сервиса и общественного питания, мед. учреждения, иные объекты коммерческого и социального назначения
Экологическая обстановка района	Относительно благоприятная
Дополнит. существенная информация, краткое описание микрорайона, или ЖК: -	

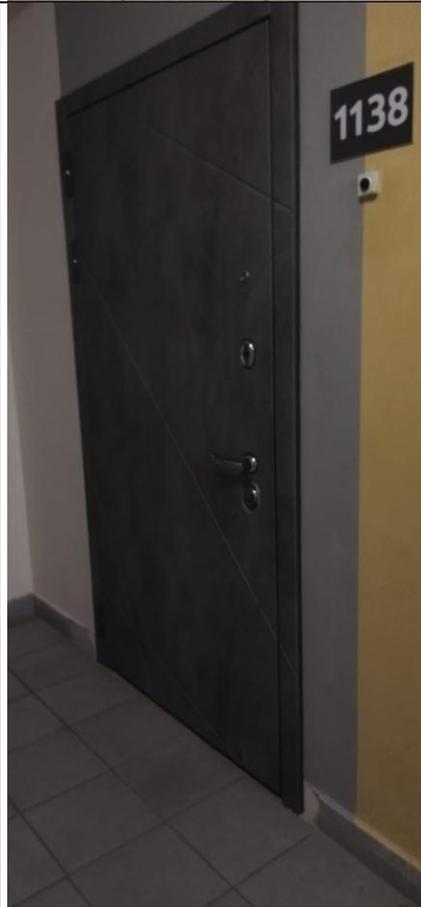
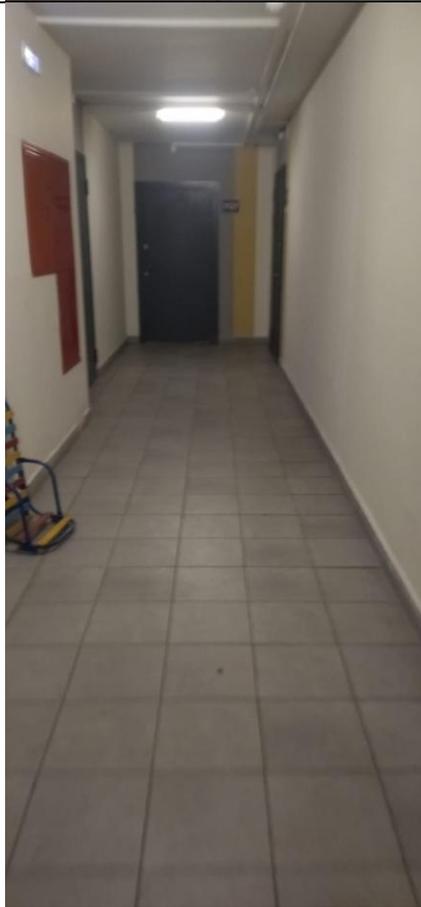
² См. Приложение 1³ <https://yandex.ru/maps>, см. Приложение 1



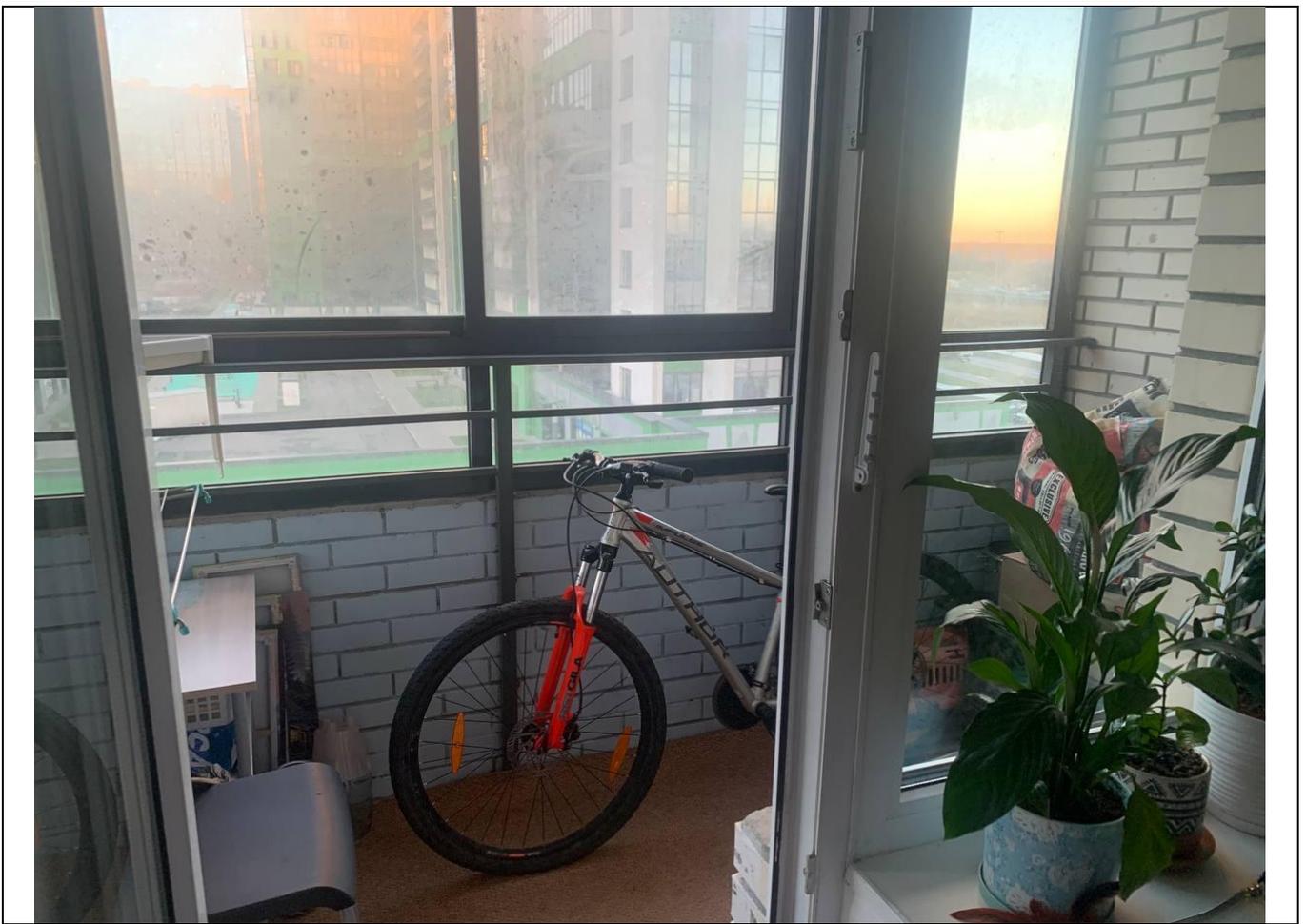
Далее представлены имеющиеся фотоматериалы по объекту оценки:









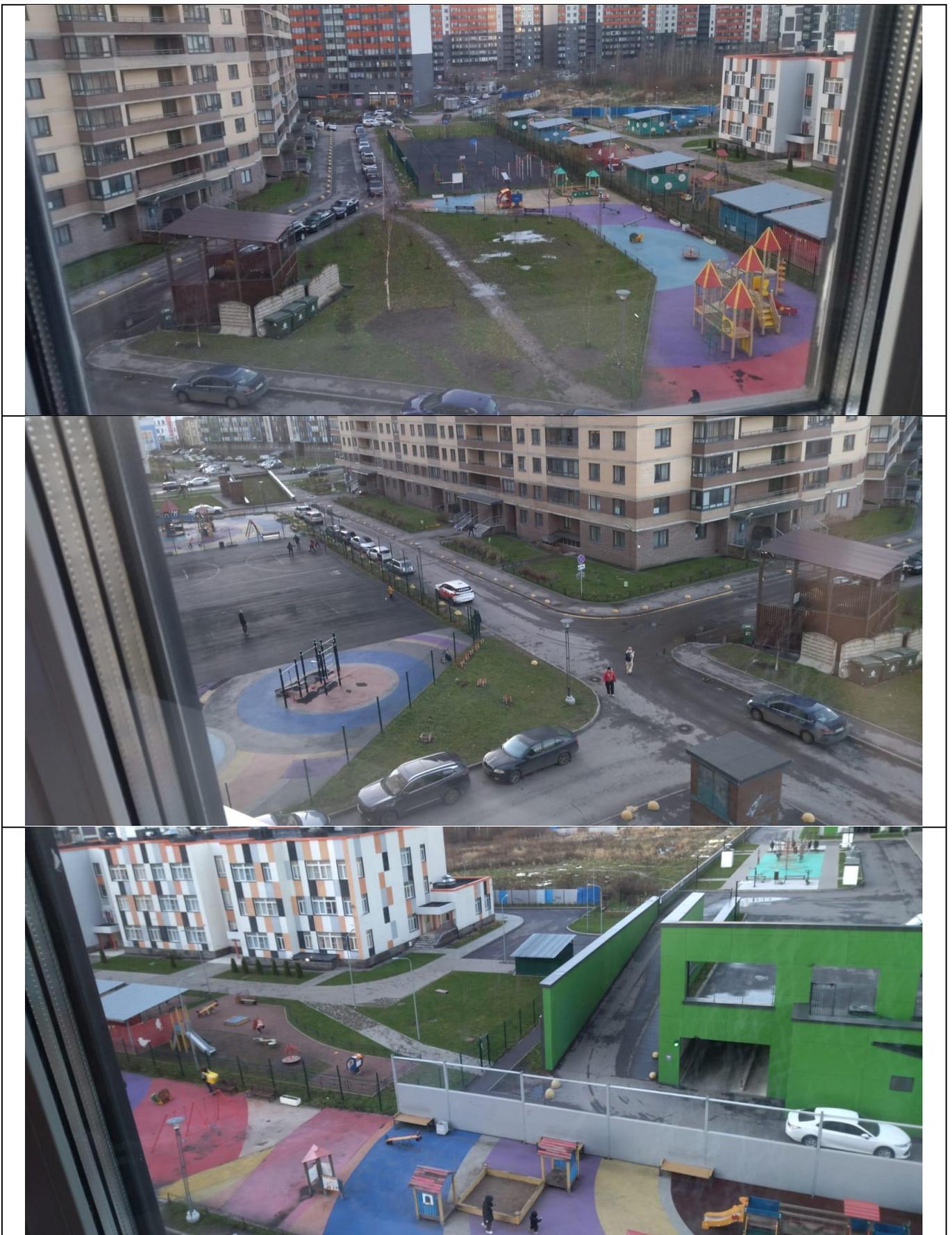








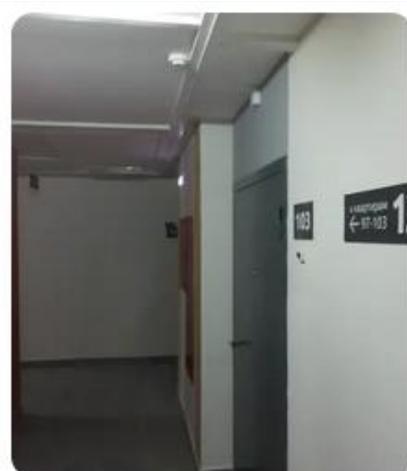




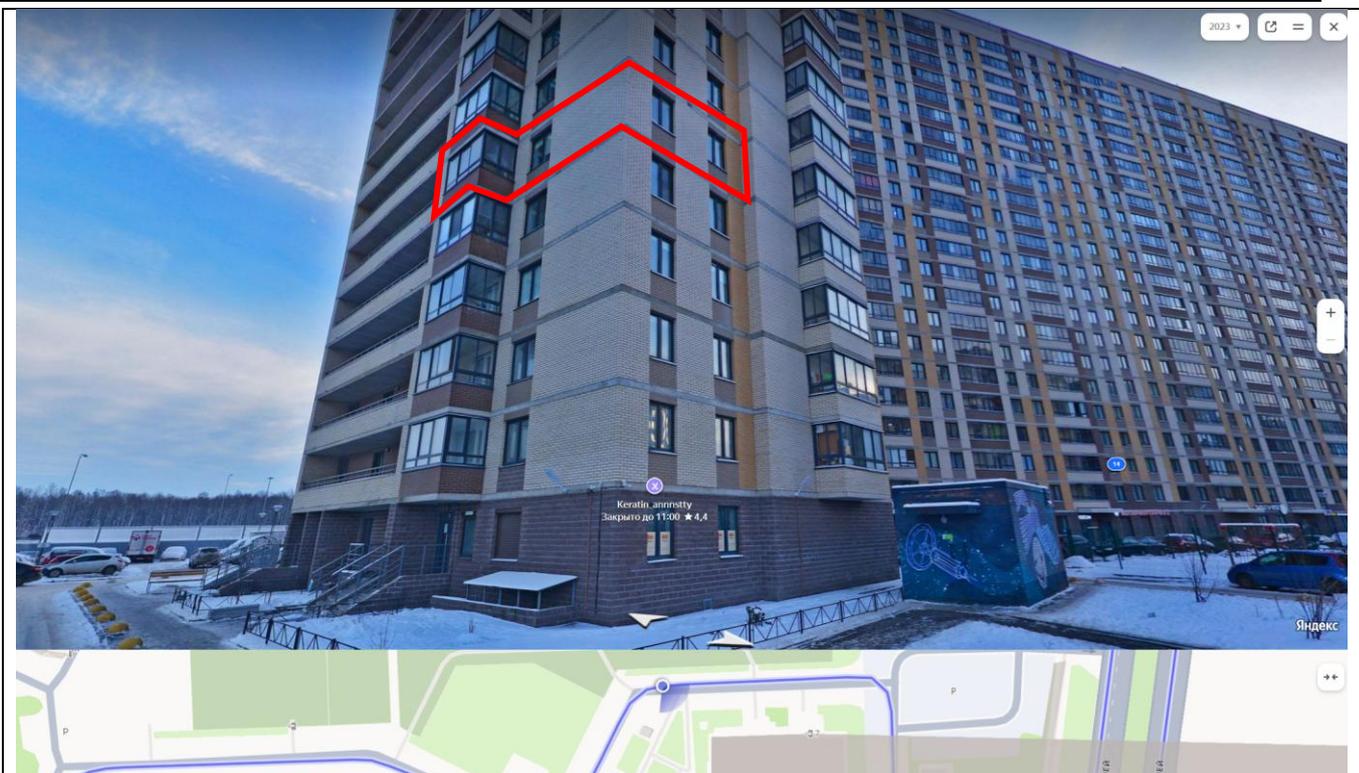


Предоставленные фотоматериалы





Фотографии дома, в котором находится объект оценки (источник: <https://spb.domclick.ru/building/leningradskaya-oblast--vsevolzhskij-rajon--zanevskoe-gorodskoe-poselenie--kudrovo--zhiloy-kompleks-vesna-3--mkr-yuzhnoe-kudrovo--prazhskaya-ulica--14>)



Фотографии дома, в котором находится объект оценки (источник: Яндекс-карты, сервис Панорама, <https://yandex.ru/maps/>)

1.2. Процесс определения стоимости объекта оценки в рамках Сравнительного подхода

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

Выбор объектов-аналогов

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

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

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

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Условия рынка, - дата объявления	17.11.2025	07.11.2025	11.11.2025	16.11.2025	11.11.2025
Тип объекта	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Адрес объекта	Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, город Кудрово, улица Пражская, дом 14, квартира 1138	Ленинградская область, Всеволожский район, Заневское городское поселение, Кудрово, Европейский пр-т, 18к2	Ленинградская область, Всеволожский район, Заневское городское поселение, Кудрово, ул. Пражская, 15	Ленинградская область, Всеволожский район, Заневское городское поселение, Кудрово, просп. Европейский, 14к6	Ленинградская область, Всеволожский район, Заневское городское поселение, Кудрово, ул. Пражская, 12
Источники информации	-	https://www.avito.ru/kudrovo/kvartiry/2-k_kvartira_648_m_414_et_7662499643	https://spb.cian.ru/sale/flat/323788674/	https://spb.cian.ru/sale/flat/322252944/	https://spb.cian.ru/sale/flat/312436669/
Контакты продавца	-	8-958-414-81-23	+7 981 838-18-16	+7 981 822-62-54	+7 911 729-72-81
Цена предложения, руб.	-	11 900 000	10 550 000	10 750 000	10 680 000
Цена предложения, руб./кв. м	-	183 642	188 057	193 345	196 324
Качество передаваемых прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования	Единовременный расчёт в рублях РФ	Единовременный расчёт в рублях РФ	Единовременный расчёт в рублях РФ	Единовременный расчёт в рублях РФ	Единовременный расчёт в рублях РФ
Условия продажи	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Условия рынка, - этап сделки	Оформление сделки	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
<i>Характеристика объекта</i>					
Транспортная доступность, близость к остановкам общественного транспорта	средняя, транспортная доступность станции метро, остановка общественного транспорта недалеко от дома	средняя, транспортная доступность станции метро, остановка общественного транспорта недалеко от дома	средняя, транспортная доступность станции метро, остановка общественного транспорта недалеко от дома	средняя, транспортная доступность станции метро, остановка общественного транспорта недалеко от дома	средняя, транспортная доступность станции метро, остановка общественного транспорта недалеко от дома
Тип дома, год постройки	кирпично-монолитный, 2019	монолитный, 2016	монолитный, 2017	монолитный, 2016	монолитный, 2017
Этаж расположения / этажность дома	6/22	4/14	8/14	17/27	4/15
Количество комнат в квартире	2	2	2	2	2
Состояние и уровень отделки, оснащения	хорошее, стандартный ремонт	хорошее, стандартный ремонт, с мебелью и техникой			
Площадь квартиры, кв. м	53,10	64,80	56,10	55,60	54,40
Площадь кухни, кв. м	10,7	10,9	9,3	14,0	12,1
Тип санузла	один, совмещенный	один, совмещенный	один, раздельный	один, раздельный	один, раздельный
Наличие лоджии, балкона	есть, 1 шт.	есть, 2 шт.	есть, 1 шт.	есть, 1 шт.	есть, 2 шт.
Наличие лифта	есть	есть	есть	есть	есть

1.3. Обоснование вносимых корректировок и порядок их внесения.

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

Выбор единицы сравнения, используемой в расчётах. Использование в качестве единиц сравнения полных цен объектов будет некорректным, т.к. в большинстве случаев объекты отличаются по площади. При принятии решений о заключении сделок по купле-продаже объектов жилой недвижимости участники рынка оперируют, как правило, удельными показателями их стоимости, приходящимися на единицу площади (руб./м²). Данный показатель является достаточно универсальным для рынка жилой недвижимости. Таким образом, в качестве единицы сравнения Оценщиком выбрана стоимость 1 квадратного метра.

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

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

Первая группа элементов сравнения.

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

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

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

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

Этап сделки (скидка на торг): фактически обычно сделка состоит из трёх этапов – предложение продавца, далее, возможно – процесс торга, и в завершении – оформление сделки. Поэтому содержащиеся в нашем случае в объявлениях цены предложений должны быть приведены к завершающему этапу оформления сделки. По сложившейся рыночной практике и разности целей продавцов и покупателей, они окончательно договариваются, поторговавшись, и совершают сделку купли-продажи по цене, несколько меньшей, чем цена предложения продавца. Данную поправку в обиходе и называют «поправкой на торг».

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

По данным, приведённым разделе «Анализ рынка», в расчётах использовалось среднее значение скидки на торг для данной ниши рынка, составляющая 6% (из справочного интервала 4%-7%).

Вторая группа элементов сравнения.

Аналогично, в соответствии с выявленными ценообразующими факторами (такие, как например, уровень отделки и оснащённости, наличие балкона/лоджии, тип и количество санузлов), по которым имелись различия объекта оценки и объектов-аналогов проводились необходимые корректировки второй группы. **Корректировка на местоположение** не требовалось, аналоги находятся в локации объекта оценки (см. рис. 3).

Состояние отделки, оснащение. По фактору «состояние отделки» поправка не применяется, на «наличие мебели» поправка применяется к аналогам №№ 1-4 в размере -4%, среднее значение.

Общая площадь. Поправка применяется к аналогам №№ 1-4 в размере 1%, 0%, 0%, 0% соответственно, расчет ведется по формуле, коэффициент торможения принят на среднем уровне 0,06.

Тип и количество санузлов. Поправка применяется к аналогам №№ 2-4 в размере -2%.

Наличие балкона/лоджии. Поправка применяется к аналогам №№ 1, 4 в размере -2%.

Площадь кухни. Поправка применяется к аналогу № 2 в размере 2%, к аналогу № 3 - в размере -2%.

Применение иных корректировок не требуется.

Весовые коэффициенты аналогов

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

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

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

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

N_i – весовой коэффициент n -го аналога;

a – абсолютная валовая коррекция аналога (сумма модулей корректировок);

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

1.4. Расчёт рыночной стоимости в рамках Сравнительного подхода

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

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

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
<i>Корректировки, учитывающие условия сделки (последовательные корректировки по независимым элементам сравнения)</i>					
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	183 642	188 057	193 345	196 324
Условия рынка, - этап сделки	Оформление сделки	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка, %	-	-6,0%	-6,0%	-6,0%	-6,0%
Корректировка, руб./кв.м	-	-11 019	-11 283	-11 601	-11 779
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	172 623	176 774	181 744	184 545

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	172 623	176 774	181 744	184 545
<i>Корректировки, учитывающие параметры объекта оценки (кумулятивные корректировки)</i>					
Состояние и уровень отделки, оснащения	хорошее, стандартный ремонт	хорошее, стандартный ремонт, с мебелью и техникой			
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб./кв.м		0,0	0,0	0,0	0,0
Корректировка на наличие мебели, %	-	-4,0%	-4,0%	-4,0%	-4,0%
Корректировка на наличие мебели, руб./кв. м	-	-6 905	-7 071	-7 270	-7 382
Площадь квартиры	53,10	64,80	56,10	55,60	54,40
Корректировка, %		1%	0%	0%	0%
Корректировка, руб./кв.м	-	1 726	0	0	0
Наличие лоджии, балкона	есть, 1 шт.	есть, 2 шт.	есть, 1 шт.	есть, 1 шт.	есть, 2 шт.
Корректировка, %	-	-2,0%	0,0%	0,0%	-2,0%
Корректировка, руб./кв.м	-	-3 452	0	0	-3 691
Тип санузла	один, совмещенный	один, совмещенный	один, раздельный	один, раздельный	один, раздельный
Корректировка, %	-	0,0%	-2,0%	-2,0%	-2,0%
Корректировка, руб./кв.м	-	0,0	-3 535,5	-3 634,9	-3 690,9
Площадь кухни, кв. м	10,7	10,90	9,30	14,00	12,10
Корректировка, %	-	0,0%	2,0%	-2,0%	0,0%
Корректировка, руб./кв.м	-	0,0	3 535,5	-3 634,9	0,0
Суммарная корректировка, %	-	-5,0%	-4,0%	-8,0%	-8,0%
Суммарная корректировка, руб./кв. м	-	-8 631	-7 071	-14 540	-14 764
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	163 992	169 703	167 204	169 781
Абсолютная валовая коррекция	-	7,00%	8,00%	8,00%	8,00%
Величина, обратная абсолютной валовой коррекции	-	0,930	0,920	0,920	0,920
Вклад в стоимость оцениваемого объекта	-	0,252100	0,249300	0,249300	0,249300
Вклад в стоимость оцениваемого объекта, руб.	-	41 342	42 307	41 684	42 326
Рыночная стоимость (расчетное значение), руб./кв.м	167 659				
Рыночная стоимость (расчетное значение), руб.	8 902 693				
Рыночная стоимость (округленное значение), руб.	8 900 000				

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

РАЗДЕЛ 2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

2.1. Принятые при проведении оценки допущения и ограничения.

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

2.2. Аналитические ОБЗОРЫ

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

2.3. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости России в октябре 2025 года⁴

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

№		22/21	23/22	24/23	Янв-июнь 25/24
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %
1.	Валовой внутренний продукт (1 полугод. 2025 г – 97 263,6 млрд.руб.)	-1,2	+4,1	+4,3	+1,2
2.	Инвестиции в основной капитал (16,0 трлн. руб.)	+6,7	+9,8	+7,4	+4,3
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом инфляции и выплат по кредитам и страховым)	-1,0	+6,1	+7,3	(янв-сент) +9,2

(изменение в % или в рублях в сопоставимых ценах)

№		23/22	24/23	Янв-сент 25/24
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %
4.	Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	+5,7	+4,8	+0,9
5.	Промышленное производство	+4,3	+4,6	+0,7
6.	Продукция сельского хозяйства	+0,2	-3,2	+2,0
7.	Строительство (объем СМР 12 352,7 млрд.руб.)	+9,0	+2,1	+3,1
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий (116,8 млн. кв.м.)			
	- в том числе, жилых зданий и помещений – 91,0 млн. кв.м.	+7,5	+0,7	-5,6
	Ввод в действие производственных мощностей:			
	- помещений для крупного рогатого скота, тыс. мест			+11,8
	для свиней, тыс. мест			+180,1
	- газовых скважин, ед.			-49,0
	- СТО легковых автомобилей, ед.			+21,5
	- автодорог с твердым покрытием, км.			+66,8
	- мостов, ед.			+83,7
9.	Грузооборот транспорта (4 102,6 млрд. т-км.)	-0,6	+0,4	-0,8
10.	Пассажирооборот транспорта общего пользования (401,7 млрд. пасс-км.)	+12,8	+6,3	-0,9
11.	Оборот розничной торговли – 44,6 трлн. руб.	+6,4	+7,2	+2,1
12.	Оборот общественного питания – 3,1 трлн. руб.	+13,9	+9,0	+8,4
13.	Объем платных услуг населению – 14,7 трлн. руб.	+6,9	+3,3	+2,4
14.	Инфляция, %			
	- промышленная	+4,0	+12,1	+2,9
	- <u>потребительская</u>	+5,9	+9,5	+9,4

(изменение в % или в рублях в текущих ценах)

		23/22г., %	24/23г., %	ноябрь 25/24г., %
15.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.09.25 (35 110,1 млрд.руб.)	+23,4	+5,4	-3,7
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (19 702,4 млрд.руб.)	+30,1	+6,6	+2,1
16.	Задолженность организаций по кредитам и займам на 01.09.25 (138 332,8 млрд.руб.)	+23,9	+17,6	+12,0
	- из них просроченная задолженность (370,3 млрд.руб.)	-1,1	-15,8	+32,0
17.	Международные резервы (<u>ЗВР</u>), на 31.10.25г. 725,8 млрд. долл. США	-1,7	+2,0	+14,7
18.	Сальдо финансового счета <u>платежного баланса</u> , млрд. долл. США	41,5 за 23г.	53,2 за 24г.	10,9 за 1 полугод. 25г.
19.	Исполнение консолидированного бюджета и бюджетов государственных внебюджетных фондов (профицит (+), дефицит (-)) за янв-авг года	-1,7 трлн.руб.	+0,6 трлн.руб.	-3,7 трлн.руб.
20.	<u>Государственный внешний долг</u> , на 01.10.25г. 55,88 млрд. долл. США	0,0	-2,3	+4,8

	Другие показатели	01.01.2020	01.01.2025	11.11.2025
21.	Ключевая ставка ЦБР с 27.10.25г. , %	6,25	21,0	16,5
22.	Курс рубля к доллару США по данным <u>Московской биржи</u>	61,91	85,75	81,3
23.	Нефть <u>Brent</u> (Urals / Brent ≈ 0,87-0,90)	68,36	87,0	63,76

⁴ Анализ подготовлен специалистами ресурса СтатРейлт <https://statreit.ru/downloads/2025-11.pdf>

Состояние и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западочентричную мировую экономику и долларовую систему международных расчетов привела, с одной стороны, к развитию и росту экспортно-ориентированных добывающих отраслей экономики, к поступлению на внутренний рынок широкого ассортимента импортных товаров и продовольствия, с другой - к разрушению хозяйственных связей отечественных предприятий и разорению ключевых, технически и технологически развитых отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения, приборостроения и, как следствие - к значительной зависимости страны от импорта продукции всех этих направлений. Поэтому экономика страны стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как потребительского, так и производственного назначения, а госбюджет и исполнение социальных обязательств и программ – от стабильности рынков сбыта российского сырья и энергоресурсов. В результате, типичные для экономик Запады финансово-экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическое и экономическое давление на Россию со стороны стран Запады последнего десятилетия оказывали негативное влияние на российскую экономику. Каждый раз это приводило к изменению экономических связей и логистики, к падению и нестабильности промышленного производства, внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и объема грузоперевозок, к росту инфляции и снижению доходов бизнеса и населения, падению и нестабильности спроса (потребительского и производственного).

Для решения этих проблем государство вынуждено принимать меры по переориентации рынков сбыта и поставок от стран Запады к странам Азии, Африки и Латинской Америки, по развитию отечественного производства и внутренних рынков, по изменению всей отраслевой структуры экономики. В поддержку экономической стабильности Правительство России реализует комплексные федеральные программы развития перспективных направлений экономики, инфраструктурные проекты, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также - отдельных ключевых производственных предприятий. Такие усилия требуют определенных финансовых, материальных и трудовых затрат, но, с другой стороны, повышают устойчивость экономики в условиях внешнеполитической нестабильности, в условиях изменяющейся структуры мировой экономики.

Тенденции на рынке недвижимости.

За период январь – июнь 2025 года в среднем по РФ зафиксирован рост цен недвижимости:

- новых квартир - на 4,0%,
- квартир вторичного рынка – на 4,0%,
- индивидуальных домов – на 3,0%,
- земельных участков для многоквартирного строительства – на 4,0%,
- земельных участков для ИЖС, ЛПХ строительства – на 5,0%
- земельных участков поселений для коммерческой (торговля, офисы, общепит) застройки – на 9,0%,
- земельных участков промышленного назначения – на 8,0%,
- земельных участков сельскохозяйственного назначения – на 6,0%,
- торговых помещений и зданий – на 7,0%,
- административных помещений и зданий – на 6,0%,
- складских помещений и зданий – на 12,0%,
- производственных помещений и зданий – на 10,0%.

По данным Росреестра, за январь-июнь 2025 года в России заключено 315 206 договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 28 % меньше, чем за январь-июнь 2024 года (439 587):

№		Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве					Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве, которыми предусмотрен а обязанность участника долевого строительства внести денежные средства на счета эскроу				
		1 полдуг 2023	1 полуг 2024	1 полуг 2025	1 полуг 24/23	1 полуг 25/24	1 полуг 2023	1 полуг 2024	1 полуг 2025	1 полуг 24/23	1 полуг 25/24
1.	Российская Федерация*	372 679	439 587	315 206	1,18	0,72	337 664	415 645	308 973	1,23	0,74
2.	Всего по Центральному ФО	124 924	143 407	110 043	1,15	0,77	109 271	133 472	104 615	1,22	0,78
3.	Всего по Северо-Западному ФО	46 159	56 651	39 478	1,23	0,70	40 099	54 771	38 404	1,37	0,70
4.	Всего по Южному ФО	48 773	64 472	41 815	1,32	0,65	45 714	58 446	47 041	1,28	0,80
5.	Всего по Северо-Кавказскому ФО	9 407	11 334	9 172	1,20	0,81	8 247	9 938	7 772	1,21	0,78
6.	Всего по Приволжскому ФО	53 740	61 298	43 868	1,14	0,72	50 447	59 169	42 095	1,17	0,71
7.	Всего по Уральскому ФО	38 457	44 585	29 341	1,16	0,66	37 237	44 032	29 081	1,18	0,66
8.	Всего по Сибирскому ФО	36 103	38 323	23 447	1,06	0,61	32 970	37 386	23 060	1,13	0,62
9.	Всего по Дальневосточному ФО	15 116	19 517	18 042	1,29	0,92	13 679	18 431	16 905	1,35	0,92

На фоне высокой инфляции и значительно выросших цен жилья в новостройках (ажиотажный рост цен в 2023-2024 гг. существенно превышал рост экономики, производительности труда и реальных доходов) снижение количества сделок стало следствием резкого повышения Банком России ключевой ставки с июля 2024 года с 7,5% до 21-17%, сокращением льготных ипотечных программ, сокращением объёмов ипотечного кредитования и ростом, в связи с этим, ставок кредитования коммерческих банков, ростом задолженностей организаций и физических лиц, снижением темпов производства, замедлением ВВП. Цены стали корректироваться до уровня, соответствующего минимальной рентабельности строительства при росте себестоимости строительства, но остаются завышенными и несоответствующими доходам большей части населения и бизнеса. Это увеличивает объём предложения и снижает

объем сделок. Рост себестоимости строительства и снижение продаж влечет за собой банкротство застройщиков и строительных компаний.

Рынок вторичного жилья в части ценообразования и спроса ориентировался на рынок новостроек. Ранее рост цен и объемов продаж был обусловлен обесцениванием денег и ростом цен новостроек. По мере роста цен спрос снизился.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, прослеживается тренд роста цен, обусловленного в большей степени девальвацией рубля. На фоне структурных изменений в экономике наблюдается стабильность рынка недвижимости, связанного с отраслями импортозамещения. Стабильны рынки объектов недвижимости оптовой и розничной торговли, сферы общественного питания и сфера услуг. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости. Со строительством новых автомагистралей и инфраструктуры развивается складское строительство новых территорий.

Рынок земельных участков развивается в категории земель населенных пунктов для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства. Другие категории земель (промышленности, сельхозназначения и инфраструктуры) востребованы в пригородных зонах и в части проектного финансирования бизнеса и развития дорожной сети, инженерной инфраструктуры и социально-культурной сферы.

Перспективы рынка недвижимости:

Большая территория страны, политическая стабильность, полная обеспеченность энергией, всеми необходимыми минералами и ресурсами дают несравнимую с другими странами возможность инвестирования и развития энергоёмких производств, промышленности стройматериалов, пищевой, химической промышленности, строительства комфортного жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, сельскохозяйственных, коммунальных и других вспомогательных зданий, объектов инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере социально-культурного развития общества, роста экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства, к функциональным и эксплуатационным свойствам зданий, к инженерной инфраструктуре и благоустройству населенных пунктов. Коррекция и баланс цен способствуют здоровой конкуренции на рынке, развитию строительных технологий, появлению новых архитектурно-планировочных решений, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность на рынке, в строительстве и смежных отраслях.

Активное участие государства в росте национальной экономики и в формировании сбалансированной отраслевой структуры, менее зависимой от внешних рисков, может способствовать восстановлению деловой активности, стабильности доходов и, соответственно, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты всех сегментов рынка недвижимости.

Окончание сезона отпусков сотрудников организаций возвращает деловую активность и на рынок недвижимости. Учитывая незначительные успехи экономики, ожидается незначительный рост спроса и объема сделок, а также рост цен всех объектов на уровне инфляции (обесценивания рубля).

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

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

Законодательно отличия классов жилья в России пока не закреплены. Даже среди риелторов и профессионалов рынка нет договорённости об их чётких границах классификационных критериев. Единственный, до недавнего времени, документ объединяющий мнения риелторов, и более менее подробно описывающий разные типы жилья, — «Единая классификация многоквартирных жилых новостроек», составленная экспертами Российской гильдии риелторов и Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства. Она содержит критерии для 4 основных классов квартир⁵. Однако, риелторы, при первичных продажах фактически транслируют покупателю классификацию своего объекта самим же застройщиком, который имеет субъективное мнение, и использует классификацию как маркетинговый инструмент. Так как независимый подход к классификации необходим то продолжением проекта риелторов можно назвать более позднюю классификацию, в работе над которой официально уже приняли участие коллективы и риелторов и застройщиков, таких известных игроков рынка недвижимости как Knight Frank, Blackwood, Kalinka Realty, "Мизль", МИАН, Penny Lane Realty, "Дон-Строй", КРОСТ, НДВ, Capital Group, "Конти", "Ведис", "Гута-девелопмент", "Система-Галс", "Уникор", "Баркли", "Пересвет Групп". Системная классификация уровня квартир была произведена ими для самого престижного ежегодного российского конкурса на премию в сфере недвижимости Urban Awards⁶. В Приложение № 1 К положению о Федеральной премии 2023, приведена достаточно проработанная и взвешенная на сегодняшний день классификация с точки зрения застройщиков.

Тем не менее, в настоящее время, в России и Санкт-Петербурге отсутствует законодательно, или рекомендованно утверждённая со стороны регулятора оценочной деятельности классификация жилой недвижимости. В об-

⁵ <http://realtymarket.ru/docs/pdf/ekmzhd.pdf>

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

щем виде, существующие системы классификации жилой недвижимости включают в себя 4 класса: «эконом», «комфорт», «бизнес» и класс «элит» (часто включающий в себя несколько подклассов). Развитие рынка недвижимости и периодические скачки качества и стандартов строительства приводят к тому, что классификацию приходится периодически подновлять в сторону роста уровня показателей «элитности».⁷

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

Таблица 7. Основные классификационные признаки классов квартир

Параметр	Классы жилья массового строительства		Классы жилья повышенной комфортности	
	Эконом-класс	Комфорт-класс	Бизнес-класс	Элитный класс
Мотивация приобретателя	Необходимость приобрести «единицу жилья»: отдельную квартиру с необходимым количеством комнат. Главный фактор — ограниченность средств на покупку. Из базового перечня характеристик недвижимости граждан прежде всего (и практически исключительно) интересует только стоимость.	Приобретение жилья более высокого качества, чем в эконом-классе. Покупатели готовы платить за улучшения, для них становятся значимыми комфортные характеристики квартиры, либо окружение, либо то и другое вместе. Этот класс весьма широк, и его широта определяется суммой «доплаты за улучшения»: некоторые готовы платить больше, некоторые — меньше, но и те и другие делают это осознанно.	Покупатель стремится зафиксировать социальный статус, изменяющийся вслед за экономическим, существенно улучшая качество недвижимости. Мотивация предполагает приобретение недвижимости очень высокого качества с точки зрения как планировочных решений, так и технических характеристик дома в целом. Важным для покупателя является социальная однородность окружения.	Приобретение недвижимости этого класса основано исключительно на соображениях престижа, на потребности максимально зафиксировать достигнутый уровень материального благосостояния и социального статуса. Квартира должна быть только в доме, доступном ограниченному кругу «избранных».
Общая площадь помещений, кв. м				
студии	от 12	от 28	-	-
1-ком.	от 28	от 34	-	-
2-ком.	от 44	от 50	от 65	от 80
3-ком.	от 56	от 65	от 85	от 120
4-ком.	от 70	от 85	от 120	от 250
5-ком.	от 84	от 100	от 150	от 350
Кухня	до 8 м, возможна кухня-ниша	от 8	от 12	от 20
Высота потолков	высота потолков «в чистоте» может быть менее 2,7 м	высота потолков «в чистоте» от 2,7 м	высота потолков «в чистоте» от 2,8 м	высота потолков в чистоте от 3,0 м
Местоположение	«Бюджетное» местоположение: «спальные районы» и окраины города, не относящиеся к числу фешенебельных, малопривлекательные, с плохой транспортной доступностью, либо в застройке центральной части, соседствующей с промзонами.	«Спальные районы» города, не относящиеся к числу фешенебельных, окраины и ближайшие пригороды с хорошей инфраструктурой. Популярные «спальные районы» недалеко от станции метро и других центров притяжения.	Престижные районы массовой застройки, исторический центр с видовыми характеристиками, престижные пригороды.	Центральный и прилегающие к центру районы города - ядро исторического центра, фешенебельные пригородные районы.
Окружение	В окружении или в зоне прямой видимости: массовой застройки аналогичного класса, ветхого жилья или жилого фонда советского периода, промышленных, складских зон, путей, пустырей. Локация, как правило, характеризуется плохой транспортной доступностью, недостаточно развитой сервисно-торговой и социальной инфраструктурой.	В окружении или в зоне прямой видимости: массовой застройки аналогичного класса, или производственных зон имеющих перспективы реновации территорий. Локация может характеризоваться недостаточной транспортной доступностью, нехваткой торговой и соц. инфраструктуры.	В окружении обжитой зоны, с хорошо развитой инфраструктурой (социальной и торговой). В непосредственном окружении могут отсутствовать знаковые, статусные объекты (известные памятники, сформировавшиеся кластеры фешенебельного жилья).	В окружении или в зоне прямой видимости объекта находятся: знаковые памятники, водоемы, зеленые зоны, центры размещения объектов государственного управления, сформировавшиеся зоны проживания политической и бизнес элиты.

⁷ https://www.bsn.ru/articles/liveestate/3773_klassifikaciya_zhiloy_nedvizhimosti/

Параметр	Классы жилья массового строительства		Классы жилья повышенной комфортности	
	Эконом-класс	Комфорт-класс	Бизнес-класс	Элитный класс
Фонд, материал	"Старый" фонд - кирпичные - бывшие доходные дома - без капитального ремонта и реконструкции, "советский" фонд - дома массовых серий застройки, новостройки с 2000 г – материал - практически всегда недорогой панельный железобетон, возможна облицовка	"Старый фонд" – кирпич. дома с кап. ремонтом или после реконструкции, "советский" фонд – кирпич. "сталинки" индивидуальных проектов, дома "директорские" и "ведомственные". Современные серии домов со стенами из качественных многослойных ж/б панелей, бескаркас. из кирпича и монолитно - ж/б - каркасные дома (стены – кирпич, пеноблоки с облицовкой).	"Старый фонд" - полностью реконструированные дома клубного формата, с восстановленными после «коммуналок» планировками дореволюционных квартир. Современный фонд - дома индивидуальных проектов кирпичные и монолитно - ж/б - каркасные (наружные стены из монолитного ж/б, пеноблоков, кирпича).	«Старый фонд» - бывшие особняки, полностью реконструированные с эксклюзивными интерьерами, с хорошими видами. Современные дома индивидуальных проектов кирпичные и монолитно - ж/б - каркасные дома (ограждающие конструкции из кирпича).
Внутренняя отделка квартир	От застройщика - без отделки или эконом-класса. Во вторичном фонде – выполнены ремонтные работы минимального объема из дешёвых современных материалов или освежающий интерьер косметический ремонт	От застройщика - без отделки (черновая отделка), или стандартная отделка полного объёма из качественных материалов среднего ценового уровня; вторичный фонд – ремонт до уровня комфорт-класса, иногда выше	От застройщика - без отделки (черновая отделка) или отделка объёма «комфорт» и дороже (декоративная штукатурка, искусственный камень и т.д.). Вторичный фонд – ремонт до уровня «элит».	От застройщика – с дизайн. отделкой эксклюзивными материалами, системами «умный дом» или без отделки (полная подготовка под чистовую отделку).
Отделка общественных зон	Стандартная отделка в минимальном объёме без элементов дизайна, декора	Улучшенная отделка с элементами декора и доп. объектами оснащения - колясочные, душевые для собак	Высококачественная отделка с декоративными элементами, худож. штукатурка, дизайнерское освещение, облицовка искусств. камнем и т.д.)	Эксклюзивная отделка с предметами роскоши
Придомовая территория и безопасность	Благоустройство стандартное, система доступа ограничена подъездом (домофон)	Наличие типовых детских и хозяйственных площадок, общее озеленение территории по нормативам. Система доступа - домофон, возможно консьерж. Возможна ограда двора по периметру, охрана территории возможна, но не обязательна.	Благоустроенная, конструктивно выделенная прилегающая территория, с согласованным на стадии проекта (раздела генплана) огороженным периметром. Двери с домофоном в подъездах, повышенная тепло- и звукоизоляция входных групп, помещение для консьержа. Видеонаблюдение на входе в дом и по периметру дома. Система уведомления о доступе третьих лиц на территорию – домофон через консьержа. В квартирах металлические сейф-двери, с наружной и внутренней отделкой, с 4-сторонним запирающим.	Ландшафтный дизайн, малые архитектурные формы. Система доступа - в жилой комплекс в целом, собственная служба охраны, консьержи или ресепшн в холле дома, патрулирование территории. Видеонаблюдение на лестничных клетках, коридорах. Пожарная безопасность на системах экстра-класса, круглосуточная диспетчеризация всех инженерных сетей.

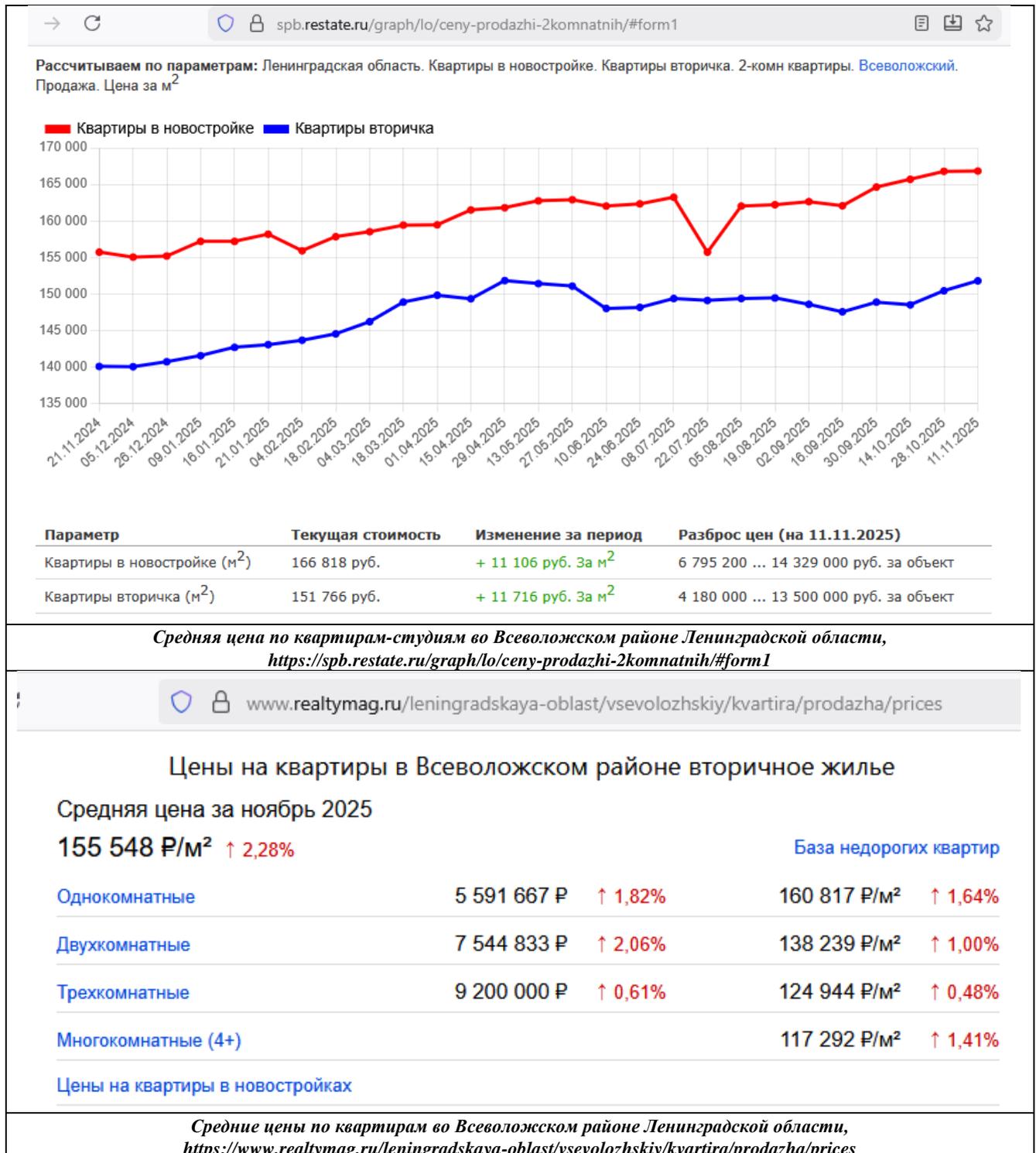
Вывод:

Объект оценки расположен в жилом кирпично-монолитном многоэтажном многоквартирном доме 2019 г. п. Высота потолков 2,6 м. Здание оборудовано домофонами, лифтами, подземным паркингом. Территория жилого дома имеет замощение, детскую площадку. Ближайшее окружение представлено жилым фондом, коммерческими и социальными объектами.

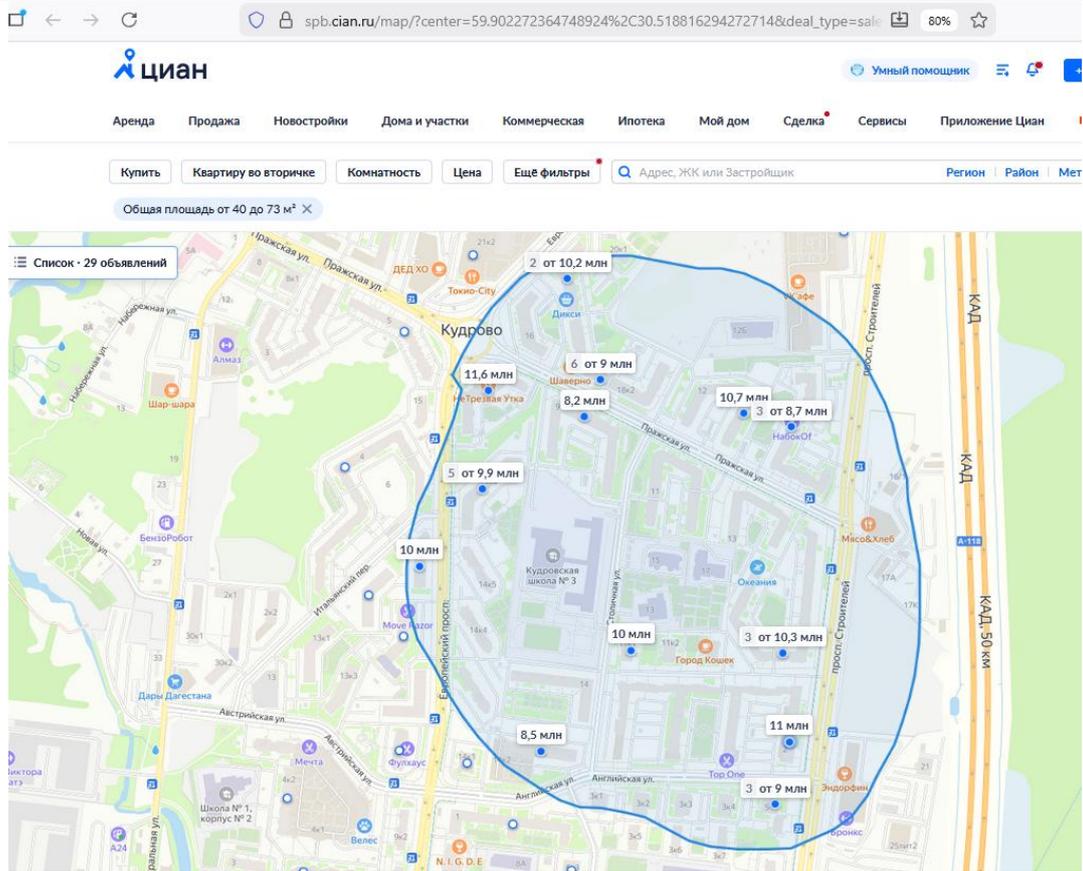
Таким образом, рассматриваемый объект недвижимости можно отнести к сегменту квартир эконом-класса современной массовой застройки.

2.5. Анализ фактических данных о ценах предложений на вторичном рынке квартир Ленинградской области, интервалы цен

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



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



www.cijan.ru/cat.php?bbox=59.8946886426%2C30.5013497492%2C59.9098543496% 80%

Купить Квартиру во вторичке Комнатность Цена Ещё фильтры Адрес, ЖК или Застройщик Регион Район Метро Сохранить поиск

Область поиска × Область поиска × Общая площадь от 40 до 73 м² × Очистить



3-комн. квартира, 72,6 м², 5/20 этаж

Хорошая цена

ЖК «Вернисаж»

Улица Дыбенко - 6 минут на транспорте

Ленинградская область, Всеволожский район, Заневское городское поселение, Кудрово г., м. Улица Дыбенко, улица Пражская, 15

10 290 000 Р

141 736 Р/м²

СРОЧНО!!! Предлагаем вашему вниманию уютную, просторную, двустороннюю 3 к. квартиру в Кудрово!...

3 недели назад



РИЕЛТОР

Наталья Азарова

Суперагент

+7 911 025-73-...

Написать



3-комн. квартира, 70,4 м², 14/16 этаж

Хорошая цена

ЖК «Вернисаж»

Улица Дыбенко - 6 минут на транспорте

Ленинградская область, Всеволожский район, Заневское городское поселение, Кудрово г., м. Улица Дыбенко, улица Пражская, 15

11 300 000 Р

160 511 Р/м²

Продается 3-комн. квартира, 70,3 м² Предлагается к Покупке 3-х комнатная Квартира 10 мин. транспорт!...

2 недели назад



СОБСТВЕННИК

ID 44029402

+7 981 261-50-...

Написать



2-комн. квартира, 51,9 м², 3/25 этаж

ЖК «7 столиц, квартал Лондон»

Улица Дыбенко - 6 минут на транспорте

Ленинградская область, Всеволожский район, Заневское городское поселение, Кудрово г., м. Улица Дыбенко, улица Английская, 5

9 200 000 Р

177 264 Р/м²

Номер объявления: 20312 - назовите его оператору. В отличной локации продается просторная 2-х комнатная квартира! Всего 13 минут спокойным шагом до ТК Мега-Дыбенко, где расположено большое количество магазинов и кафе, кинотеатр. Прямо во дворе дома есть большая детская площадка. Также во дворе школа. Рядом с домом остановка общественного транспорта. Квартира расположена на комфортно...

вчера



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Петербургская

Недвижимость

Суперагент

+7 981 990-38-...

Написать

и в ней присутствуют верхние и нижние экстремумы, взаимно нивелирующие своё влияние, среднеарифметическое значение существенно не изменяется.

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

statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-po...

Скидки на торг, уторгование при продаже квартир - на 01.10.2025 года

Категория: **Корректировки квартир (опубликовано 11.10.2025 г.)**

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

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

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

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,93	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,86	0,96	0,93	0,94	0,93	0,91
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,80	0,94	0,90	0,91	0,90	0,88
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
7	Парковочное место, машино-место	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94

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

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

Среднестатистические данные, опубликованные на ресурсе СтатРиелт,
(<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/366-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2025-g/3974-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-10-2025-goda>)

Количество ценообразующих факторов, напрямую относящихся к физическим параметрам объектов недвижимости, достаточно велико, но их влияние весьма различно. Наиболее значимые из этих факторов обычно учитываются в процессе оценки – по ним подбираются объекты-аналоги, и принимаются решения о необходимости корректировки цены, если по этим параметрам есть отличия.

Как правило в крупных населённых пунктах есть возможность подобрать аналоги сходные по самым влиятельным факторам – в т. ч. местоположение, кол-во комнат, общая площадь.

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

Таблица 11. Ценообразующие факторы.
Квартиры 3. Массовое современное жилье

№	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,14
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,07
3	Количество комнат	0,06
4	Физическое состояние дома	0,06
5	Состояние отделки	0,06
6	Передаваемые имущественные права	0,05
7	Материал стен	0,05
8	Транспортная доступность	0,05
9	Этаж	0,05
10	Площадь кухни	0,04
11	Планировка квартиры	0,04
12	Наличие парковки у дома	0,04
13	Стадия готовности дома для жилых квартир (для новостроек)	0,04
14	Репутация застройщика (для новостроек)	0,04
15	Высота потолков	0,03
16	Тип санузла (раздельный/совмещенный)	0,03
17	Количество санузлов	0,03
18	Видовые характеристики квартиры	0,03
19	Наличие балкона/лоджии	0,03
20	Наличие огороженной придомовой территории (с ограниченным доступом)	0,03
21	Благоустройство придомовой территории	0,03

Таблица 12. Ценообразующие факторы.
Квартиры 4. Жилье повышенной комфортности

№	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,14
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,09
3	Количество комнат	0,06
4	Материал стен	0,06
5	Физическое состояние дома	0,06
6	Состояние отделки	0,06
7	Передаваемые имущественные права	0,05
8	Транспортная доступность	0,05
9	Этаж	0,05
10	Планировка квартиры	0,04
11	Стадия готовности дома для жилых квартир (для новостроек)	0,04
12	Площадь кухни	0,03
13	Высота потолков	0,03
14	Тип санузла (раздельный/совмещенный)	0,03
15	Количество санузлов	0,03
16	Наличие парковки у дома	0,03
17	Видовые характеристики квартиры	0,03
18	Наличие балкона/лоджии	0,03
19	Наличие огороженной придомовой территории (с ограниченным доступом)	0,03
20	Благоустройство придомовой территории	0,03
21	Репутация застройщика (для новостроек)	0,03

Экспертные оценки значимости ценообразующих факторов

(источник - Справочник оценщика недвижимости – 2024, «Жилая недвижимость, квартиры, корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости», под ред. Лейфера Л.А.)

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

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

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

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

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

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

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

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

2.7. Основные выводы относительно рынка квартир

- В условиях начала структурного экономического кризиса и высокой инфляции приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим средством сохранения и накопления средств, в особенности наиболее ликвидных объектов жилой недвижимости – квартир.
- Величина скидки на торг находится в интервале 4% - 7%, среднее значение составляет 6% (для региональной группы Б).
- Объем фактических предложений в сегменте квартир, аналогичных объекту оценки, позволяет ориентироваться по следующим интервалам цен предложений:

Таблица 8, Интервалы цен на 2-комнатные квартиры на дату оценки

Масштаб выборки	Границы интервала, руб./кв. м (без учета корректировки на торг)	
	от	до
Средний уровень цен в муниципальном районе, по данным различных агрегаторов	151 766	155 548
В непосредственной локации объекта оценки, цены предложений	141 736	313 559

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

2.8. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Оцениваемый Объект представляет собой жилое помещение, расположенное на этаже № 6 многоквартирного жилого дома.⁸

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

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

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

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

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

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

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

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

Правила перевода жилого помещения в нежилое регламентируются в статьях 22-24 Жилищного кодекса РФ. Перевод в нежилые помещения частного жилищного фонда производится с согласования специальных межведомственных приемочных комиссий в соответствии с перечнем помещений, допустимых для перевода в нежилые, а именно:

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

Оцениваемая квартира находится на этаже № 6 жилого дома. Под рассматриваемой квартирой расположены жилые помещения. Таким образом, с юридической точки зрения перевод оцениваемой квартиры в нежилой фонд невозможен. Учитывая вышесказанное, дальнейший анализ НЭИ Объекта оценки не проводится.

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

⁸ Согласно главе 3, статье 22, пункту 3 Жилищного кодекса Российской Федерации № 188-ФЗ от 29.12.2004 г. (с изменениями от 31.12.2005 г., 18.12.2006 г., 29.12.2006 г.), принятому Государственной Думой 22.12.2004 г. и одобренному Советом Федерации 24.12.2004 г., перевод квартиры в многоквартирном доме в нежилое помещение допускается только в случаях, если такая квартира расположена на первом этаже указанного дома или выше первого этажа, но помещения, расположенные непосредственно под квартирой, переводимой в нежилое помещение, не являются жилыми помещениями.

2.9. Последовательность определения стоимости

Последовательность определения стоимости включает в себя следующие этапы:

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

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

2.10. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

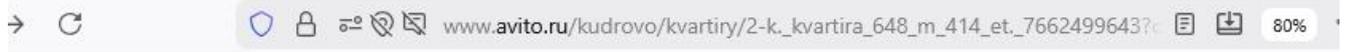
Сравнительный подход - представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного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

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

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

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

Объект-аналог № 1 https://www.avito.ru/kudrovo/kvartiry/2-k_kvartira_648_m_414_et_7662499643



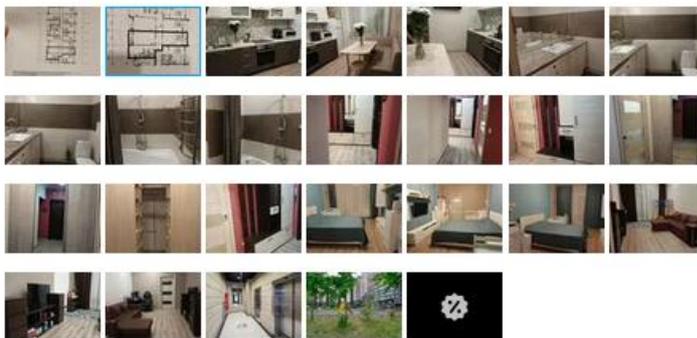
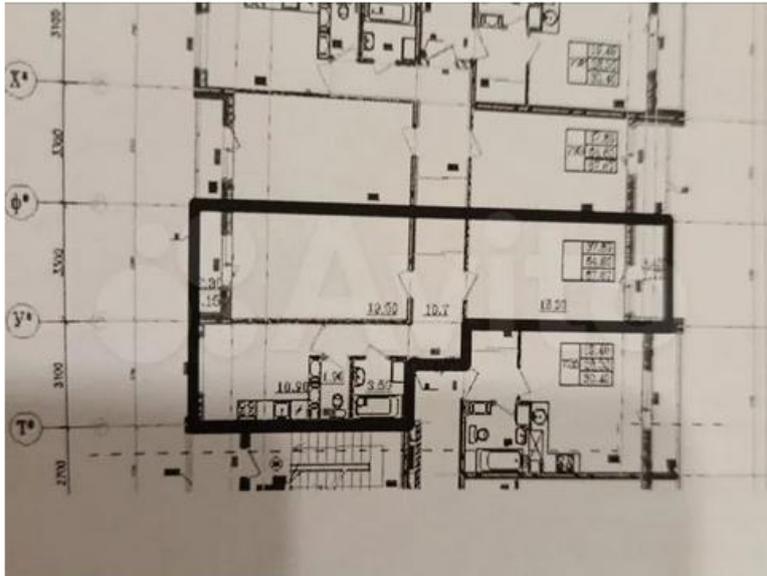
Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Вторичка > 2-комнатные

2-к. квартира, 64,8 м², 4/14 эт.

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



Рыночная цена

Похожие стоят столько же



11 900 000 Р

183 642 Р за м²

История цены

В ипотеку от 121 551 Р/мес.

[Посмотреть скидки](#)



8 958 414-81-23

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!



А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Виктория

Частное лицо

На Авито с 2012 года

Эковклад: -928 кг CO₂



6 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

О квартире

Количество комнат: 2

Общая площадь: 64.8 м²

Площадь кухни: 10.9 м²

Жилая площадь: 38 м²

Этаж: 4 из 14

Балкон или лоджия: лоджия

Тип комнат: изолированные

Высота потолков: 2.7 м

Санузел: совмещенный

Окна: во двор, на улицу

Ремонт: косметический

Стоимость ремонта: от 833 000 Р за 64.8 м²

Мебель: кухня, хранение одежды, спальные места

Техника: холодильник, стиральная машина, посудомоечная машина

Способ продажи: свободная



Расположение

Ленинградская обл., Всеволожский р-н, Заневское
городское поселение, Кудрово, Европейский пр-т, 18к2

- Улица Дыбенко 🚶 21–30 мин.
- Проспект Большевиков 🚶 от 31 мин.

[Показать карту](#)

11 900 000 ₽

183 642 ₽ за м²

[История цены](#)

В ипотеку от 121 551 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)

Описание

Продаётся просторная 2-комнатная квартира 64 кв.м. (68 кв.м. с балконами), уютная и светлая, с изолированными БОЛЬШИМИ комнатами (18,5+19.5 кв.м). В каждой комнате есть балкон. Большая, удобная вместительная гардеробная, закрывающаяся дверьми-купе.

- Квартира двусторонняя, 2 балкона.
- На этаже всего 5 квартир. Два лифта OTIS, один из них грузовой.

Я собственник, продаю сама. Агентов прошу беспокоить только при наличии реального покупателя.

О доме

4,7 12 отзывов

Тип дома: монолитный

Год постройки: 2016

Этажей в доме: 14

Пассажирский лифт: 1

Грузовой лифт: 1

Двор: детская площадка

Парковка: подземная, открытая во дворе

[Узнать больше о доме](#)

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья

От платежа

Стоимость жилья

Первоначальный взнос

Срок кредита

11 900 000 ₽

3 570 000 ₽

30%

20 лет

500 тыс.₽

100 млн.₽

10%

90%

5

10

15

20

13 предложений от банков

Платёж от

121 551 ₽/мес.

Ставка от

16,9%

Доход от

187 002 ₽

-1,6% за быстрый выход на сделку

-0,6% только на Авито

-0,5% для зарплатного клиента

[Смотреть предложения](#)[Проверить, дадут ли ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[А есть планировка?](#)[Ещё продаёте?](#)[Торг уместен?](#)[Когда можно посмотреть?](#)

Виктория

Частное лицо

На Авито с 2012 года

Эковклад: -928 кг CO₂

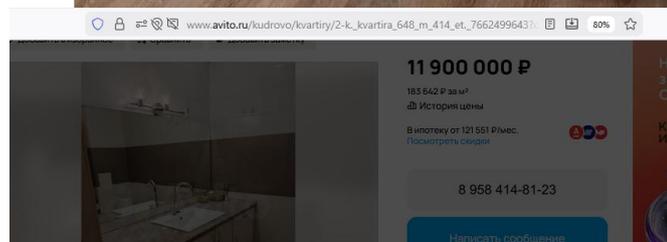
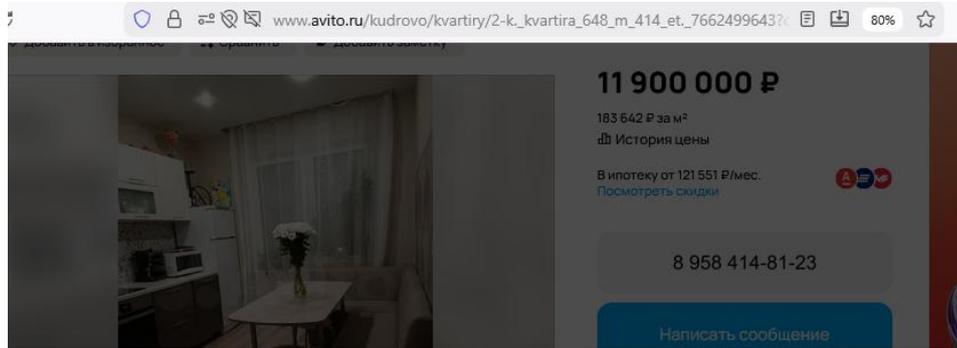
B

6 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

№ 7662499643 · 7 ноября в 14:06 · 625 просмотров (+4 сегодня)

[Пожаловаться](#)



spb.cian.ru/sale/flat/323788674/ 80%

Фотографии (17) **Описание** Расположение Контактное лицо Похожие объявления 2-комн. квартира, 56,1 м²

О квартире

Тип жилья	Вторичка
Общая площадь	56,1 м²
Жилая площадь	34,7 м²
Площадь кухни	9,3 м²
Высота потолков	2,75 м
Санузел	1 раздельный
Балкон/лоджия	1 лоджия
Вид из окон	Во двор
Ремонт	Евроремонт
Продаётся с мебелью	Да

О доме

Год постройки	2017
Строительная серия	Индивидуальный проект
Количество лифтов	1 пассажирский, 1 грузовой
Тип дома	Монолитный
Тип перекрытий	Железобетонные
Парковка	Наземная
Подъезды	12
Отопление	Центральное
Аварийность	Нет

10 550 000 ₹

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 10 233 500 ₹

Ипотека

Цена за метр 188 057 ₹/м²

Условия сделки свободная продажа

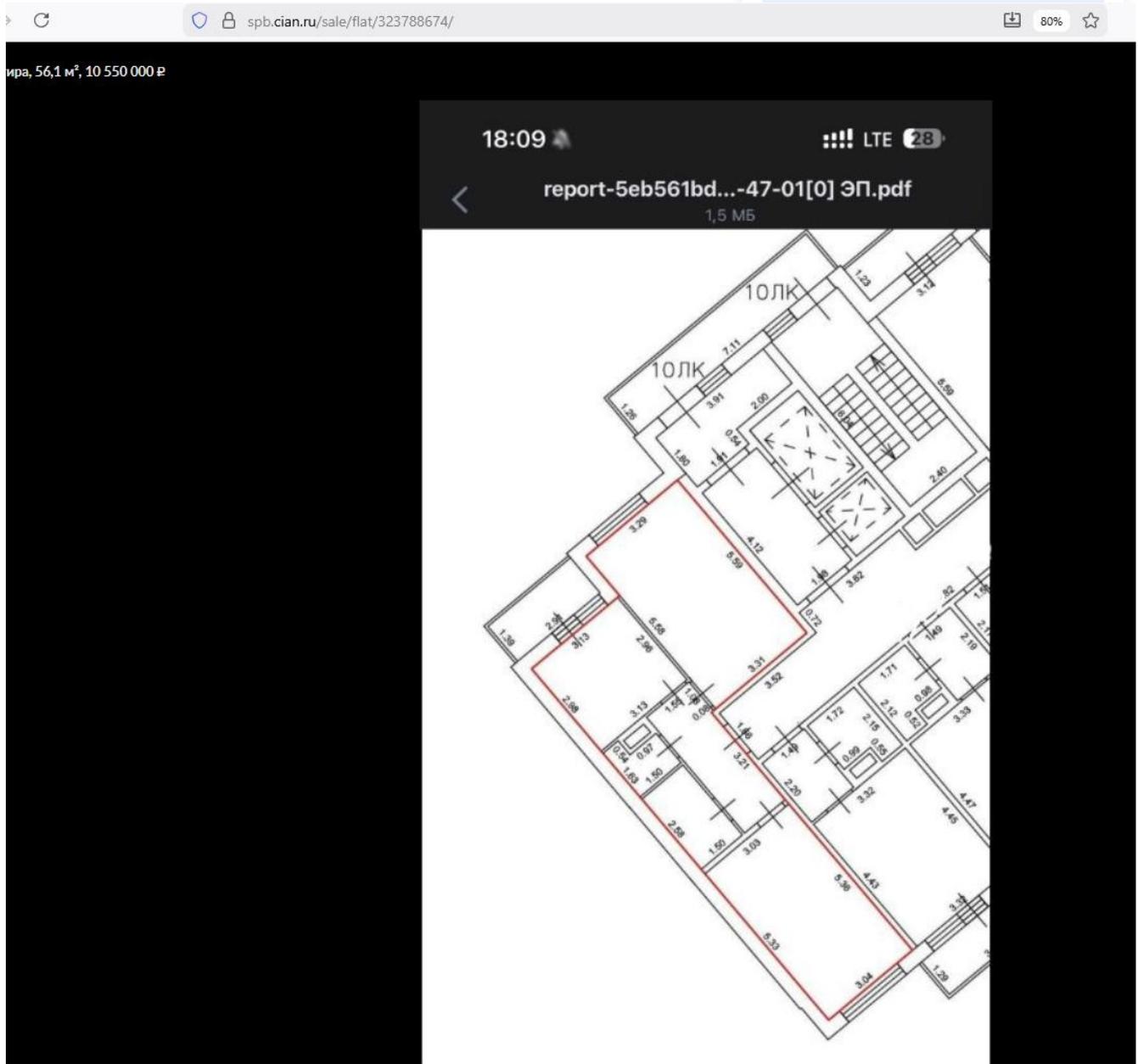
Ипотека возможна

+7 981 838-18-16

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать



квартира, 56,1 м², 10 550 000 Р

+7 981 838-18-16



Объект-аналог № 3 <https://spb.cian.ru/sale/flat/322252944/>spb.cian.ru/sale/flat/322252944/

80% ☆

Обновлено: вчера, 16:55 300 просмотров, 1 за сегодня, 148 уникальных

С мебелью

Продается 2-комн. квартира, 55,6 м² в ЖК «ЦДС Весна»

Ленинградская область, Всеволожский район, Заневское городское поселение, Кудрово, просп. Европейский, 14к6 [На карте](#)

Улица Дыбенко 4 мин. Проспект Большевиков 8 мин. Ломоносовская 11 мин.

Сравнить Пожаловаться

КОМНАТ
2

ЭТАЖ
17/27

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ
55.6 м²

ЖИЛАЯ ПЛОЩАДЬ
30.7 м²

ВЫСОТА ПОТОЛКОВ
2.7 м

Актуальная планировка
Ленинградская обл., Кудрово г., Европейский пр., 14
к 6

В шаговой доступности

Планировка 15 фото



Общая площадь 55,6 м²	Жилая площадь 30,7 м²	Площадь кухни 14 м²
Этаж 17 из 27	Год постройки 2016	

ID: 1914704

Продается в прямой продаже 2квк с большой кухней 14 метров, комнаты 14,7+ 16, есть лоджия. ЖК ЦДС ВЕСНА 2016 год постройки.

В доме есть подземная парковка, из дома два выхода на противоположные стороны.

Один взрослый собственник.

В квартире никто не прописан, обременений нет, маткапитал не использовался.

В собственности более 5ти лет.

В шаговой доступности парк Оккервиль, детские сады, школы, магазины, кафе, гипермаркет Лента.

Ближайшее метро Дыбенко 10 мин транспортом.

[Свернуть](#)

10 750 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 10 427 500 ₽

Ипотека

Цена за метр 193 345 ₽/м²

Условия сделки свободная продажа

Ипотека возможна

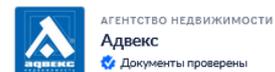
+7 981 822-62-54

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

Быстро отвечает на сообщения



РИЕЛТОР Эльвира Громова

ЖК «Кронфорт. Центральный»
Ипотека по низкой ставке на квартиры в г. Кронштадт. Малоэтажный квартал у Финского залива



О Ц Е Н И В А Й Т Е С В О И
Ф И Н А Н С О В Ы Е В О З М О Ж Н О С Т И И Р И С К И
И З У Ч И Т Е В С Е У С Л О В И Я
К Р Е Д И Т А Н А C L C K . R U / 3 Q 9 W Q C



ИНН 7805789609. Проектная декларация на наш дом.рф. Ипотека от АО «Аль...

spb.cian.ru/sale/flat/322252944/ 80%

Фотографии (16) **Описание** Расположение Похожие объявления 2-комн. квартира, 55,6 м²

О квартире

Тип жилья	Вторичка	Год постройки	2016
Общая площадь	55,6 м²	Строительная серия	Индивидуальный проект
Жилая площадь	30,7 м²	Количество лифтов	3 пассажирских
Площадь кухни	14 м²	Тип дома	Монолитный
Высота потолков	2,7 м	Тип перекрытий	Железобетонные
Санузел	1 отдельный	Парковка	Открытая
Балкон/лоджия	1 лоджия	Подъезды	5
Вид из окон	Во двор	Отопление	Индивидуальный тепловой пункт
Ремонт	Косметический	Аварийность	Нет
Продаётся с мебелью	Да		

О доме

[Подписаться на дом](#)

10 750 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 10 427 500 ₽

[Ипотека](#)

Цена за метр 193 345 ₽/м²

Условия сделки свободная продажа

Ипотека возможна

+7 981 822-62-54

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

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

[Написать](#)

spb.cian.ru/sale/flat/322252944/ 80%

2-комн. квартира, 55,6 м², 10 750 000 ₽

+7 981 822-62-54



spb.cian.ru/sale/flat/322252944/

Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Мой дом Сделка Сервисы Приложение Циан ПИК

Недвижимость в Санкт-Петербурге > Продажа > Продажа 2-комнатных квартир в Ленинградской области > Всеволожский район > Заневское городское поселение > Кудрово г. > метро Улица Дыбенко > проспект Европейский

Обновлено: вчера, 16:55 300 просмотров, 1 за сегодня, 148 уникальных

С мебелью

Продается 2-комн. квартира, 55,6 м² в ЖК «ЦДС Весна»

Ленинградская область, Всеволожский район, Заневское городское поселение, Кудрово, просп. Европейский, 14к6 [На карте](#)

Улица Дыбенко 4 мин. Проспект Большевиков 8 мин. Ломоносовская 11 мин.

Сравнить Поделиться Пожаловаться

10 750 000 ₽ [Следить за изменением цены](#) [Предложить свою цену](#)

Например, 10 427 500 ₽

Ипотека

Цена за метр 193 345 ₽/м²
Условия сделки свободная продажа
Ипотека возможна

81 822-62-54

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Адвекс
Документы проверены

МИЛТОР
Эльвира Громова

Статистика просмотров за последние 10 дней

301 просмотр с даты создания объявления 25.09.2025
72 просмотра за последние 10 дней
149 уникальных просмотров

Дата	Количество просмотров
7.11	8
8.11	5
9.11	11
10.11	5
11.11	10
12.11	10
13.11	6
14.11	4
15.11	11
18.11	2

Highcharts.com

Объект-аналог № 4 <https://spb.cian.ru/sale/flat/312436669/>

spb.cian.ru/sale/flat/312436669/

80%

Обновлено: 11 ноя, 11:42 • 793 просмотра, 2 за сегодня, 407 уникальных

Хорошая цена С мебелью

Продается 2-комн. квартира, 54,4 м² в ЖК «ЦДС Весна-3»

Ленинградская область, Всеволожский район, Заневское городское поселение, Кудрово, ул. Пражская, 12 [На карте](#)
Улица Дыбенко 5 мин.
Проспект Большевиков 8 мин.
Ломоносовская 11 мин.
Сравнить
Пожаловаться


Общая площадь
54,4 м²

Жилая площадь
29,5 м²

Площадь кухни
12,1 м²

Этаж
4 из 15

Год постройки
2017

- Продается уютная 2-комнатная квартира в современном жилом комплексе, расположенном по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, Заневское городское поселение, Кудрово, Пражская улица, 12.

- Общая площадь квартиры — 54,4 кв. м, жилая площадь — 29,5 кв. м, кухня — просторные 12,1 кв. м, две застекленные лоджии не включены в площадь квартиры.

- Квартира находится на 4 этаже 15-этажного дома, построенного в 2017 году. Высота потолков составляет 2,7 метра, что добавляет ощущение простора.

- Квартира с дизайнерским ремонтом, который порадует даже самых взыскательных покупателей. В квартире есть все необходимое для комфортного проживания. Приятным бонусом являются две лоджии, где можно отдохнуть или обустроить рабочее пространство. Санузел — отдельный, современно оборудованный. Окна выходят во двор, поэтому в квартире тихо и уютно.

- Дом оборудован пассажирским и грузовым лифтами, что удобно для семей с детьми и людей, которые часто перевозят крупногабаритные вещи. На территории дома предусмотрена наземная парковка, поэтому всегда есть место для вашего автомобиля. Для удобства маломобильных граждан в доме есть пандус.

10 680 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 10 359 600 ₽

Ипотека

Цена за метр 196 324 ₽/м²

Условия сделки свободная продажа

Ипотека возможна

+7 911 729-72-81

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

РИЕЛТОР
Вера Филиппова
Суперагент

Старт продаж «Визионер»!

Элитные квартиры рядом с Крестовским о-вом от 33,2 млн ₽. В рассрочку 4 по 25% до июля 2028!



7801674639. Проектная декларация на сайте наш.дом.рф. Рассрочку предоставит

циан.ипотека

Один запрос в 8 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 16,9%

парковка, поэтому всегда есть место для вашего автомобиля. Для удобства малоомоильных граждан в доме есть пандус.

- Район обладает развитой инфраструктурой: рядом находятся школы, детские сады и магазины, что делает его отличным выбором для семей с детьми. До станции метро "Улица Дыбенко" можно доехать всего за 5 минут на автомобиле, что обеспечивает быструю доступность к городским удобствам.

- Сделка по продаже квартиры возможна в ипотеку. Два взрослых собственника, есть обременение ипотека в силу закона банк ВТБ, зарегистрированных лиц нет, перепланировок нет.

- Просмотры по договоренности, отличная квартира ждёт вас!!!

Свернуть ^

Напишите автору

Свяжитесь со мной

Хочу посмотреть

Ещё продаёте?

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты



О квартире

Тип жилья	Вторичка
Общая площадь	54,4 м²
Жилая площадь	29,5 м²
Площадь кухни	12,1 м²
Высота потолков	2,7 м
Санузел	1 отдельный
Балкон/лоджия	2 лоджии
Ремонт	Дизайнерский
Продаётся с мебелью	Да

О доме

Подписаться на дом

Год постройки	2017
Строительная серия	Индивидуальный проект
Мусоропровод	Нет
Количество лифтов	1 пассажирский, 1 грузовой
Тип перекрытий	Железобетонные
Парковка	Наземная
Подъезды	7
Отопление	Индивидуальный тепловой пункт
Аварийность	Нет

10 680 000 ₽



Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 10 359 600 ₽



Ипотека



Цена за метр 196 324 ₽/м²

Условия сделки свободная продажа

Ипотека возможна

+7 911 729-72-81

☎ Номер только для звонков, сообщения не придут

🗨 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

👤 Быстро отвечает на сообщения



РИЕЛТОР

Вера Филиппова

🌱 Суперагент

Старт продаж «Визионер»!

Элитные квартиры рядом с Крестовским о-вом от 33,2 млн ₽. В рассрочку 4 по 25% до июля 2028!



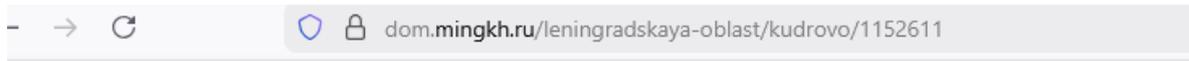
2-комн. квартира, 54,4 м², 10 680 000 Р

+7 911 729-72-81 ❤️



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

https://dom.mingkh.ru/leningradskaya-oblast/kudrovo/1152611



Адрес	ул. Пражская, 14, Кудрово, Ленинградская область На карте
Год постройки	2019
Количество этажей	22
Тип дома	Многоквартирный дом
Жилых помещений	1330
Серия, тип постройки	ИП
Тип перекрытий	Перекрытие монолитное
Материал несущих стен	Монолитные железобетонные, Стены кирпичные, Блоки из газобетона
Дом признан аварийным	Нет



Основные сведения

Год ввода в эксплуатацию	2019	Тип дома	Многоквартирный дом
Дом признан аварийным	Нет	Износ здания, %	2
Состояние дома	Исправный	Дата, на которую установлен износ здания	15.01.2020
Количество квартир	1330	Площадь многоквартирного дома, кв.м	82705.1
Количество нежилых помещений	17	Площадь жилых помещений м ²	51639
Количество балконов	259	Площадь нежилых помещений м ²	1312.5
Количество лоджий	1197	Площадь помещений общего имущества м ²	12685.8
Класс энергетической эффективности	В (Высокий)	Площадь зем. участка общего имущества м ²	21188
Количество подъездов	7	Серия, тип постройки здания	ИП
Количество лифтов	26	Статус объекта культурного наследия	Нет
Подземных этажей	1		
Наличие в подъездах приспособлений для нужд маломобильных групп населения	Да		

Инженерные системы

Водоотведение	Централизованная канализация	Теплоснабжение	Независимая (через теплообменники), двухтрубная, вертикальная, с нижней разводкой магистралей
Газоснабжение	нет	Холодное водоснабжение	Централизованная (от городской сети)
Горячее водоснабжение	Теплообменник	Количество вводов в дом, ед.	2

Конструктивные элементы

Несущие стены	Монолитные железобетонные, Стены кирпичные, Блоки из газобетона
Фундамент	Забивные сваи, Монолитная железобетонная фундаментная плита
Перекрытия	Перекрытие монолитное

Подобные сведения о конструктиве и инженерных сетях

Система горячего водоснабжения		Окна	
Тип системы горячего водоснабжения	Теплообменник	Физический износ	1 %
Физический износ	1 %	Материал окон	Металлопластик
Материал сети	Полипропилен, Сталь	Двери	
Материал теплоизоляции сети	Минеральная вата с покрытием из алюминиевой фольги	Физический износ	1 %
Материал стояков	Сталь, Полипропилен	Отделочные покрытия помещений общего пользования	
Система водоотведения		Физический износ	1 %
Физический износ	1 %	Система отопления	
Тип системы водоотведения	Централизованная канализация	Физический износ	1 %
Материал сети	пластик	Материал сети	Полипропилен, Сталь
Система газоснабжения		Материал теплоизоляции сети	Минеральная вата с покрытием из алюминиевой фольги
Тип системы газоснабжения	нет	Стояки системы отопления	
Система электроснабжения		Физический износ	1 %
Физический износ	1 %	Тип поквартирной разводки внутридомовой системы отопления	Горизонтальная
Количество вводов системы электроснабжения	2 единиц	Материал	Полипропилен, Сталь
Фундамент		Запорная арматура системы отопления	
Тип фундамента	Забивные сваи, Монолитная железобетонная фундаментная плита	Физический износ	1 %
Материал фундамента	Ж/б сваи, Монолитный железобетон	Отопительные приборы	
Площадь отмостки	700.93 кв.м.	Физический износ	1 %
Физический износ	1 %	Тип отопительных приборов	Радиатор
Внутренние стены		Система холодного водоснабжения	
Тип внутренних стен	Газобетон, Стены кирпичные, Стены из монолитного железобетона	Физический износ	1 %
Физический износ	1 %	Материал сети	Полипропилен, Сталь
Фасад		Стояки системы холодного водоснабжения	
Тип наружных стен	Монолитные железобетонные, Стены кирпичные, Блоки из газобетона	Физический износ	1 %
Тип наружного утепления фасада	Минвата	Материал сети	Сталь, Полипропилен
Материал отделки фасада	наружная облицовка кирпичом	Запорная арматура системы холодного водоснабжения	
Физический износ	1 %	Физический износ	1 %

Перекрытия		Стояки системы горячего водоснабжения	
Тип перекрытия	Перекрытие монолитное	Физический износ	1 %
Физический износ	1 %	Запорная арматура системы горячего водоснабжения	
Крыша		Физический износ	1 %
Форма крыши	Плоская	Стояки системы горячего водоснабжения	
Утепляющие слои чердачных перекрытий	Минераловатные плиты	Физический износ	1 %
Вид несущей части	Ж/б плиты	Запорная арматура системы горячего водоснабжения	
Тип кровли	Рулонная	Физический износ	1 %
Физический износ кровли	1 %	Стояки системы горячего водоснабжения	

<https://spb.cian.ru/dom/leningradskaya-oblast-vsevolozhskiy-rayon-zanevskoe-kudrovo-ulica-prazhskaya-dom-14-3466089/>

spb.cian.ru/dom/leningradskaya-oblast-vsevolozhskiy-rayon-zanevskoe-kudrovo-ulic 80%

Дом по адресу улица Празжская, 14

Ленинградская область, Всеволожский район, Заневское городское поселение, Кудрово г.

Улица Дыбенко 5 мин. Проспект Большевиков 9 мин. Ломоносовская 11 мин.

Посмотреть все



Год постройки
2019



Тип дома
Не указано



Тип перекрытий
Железобетонные



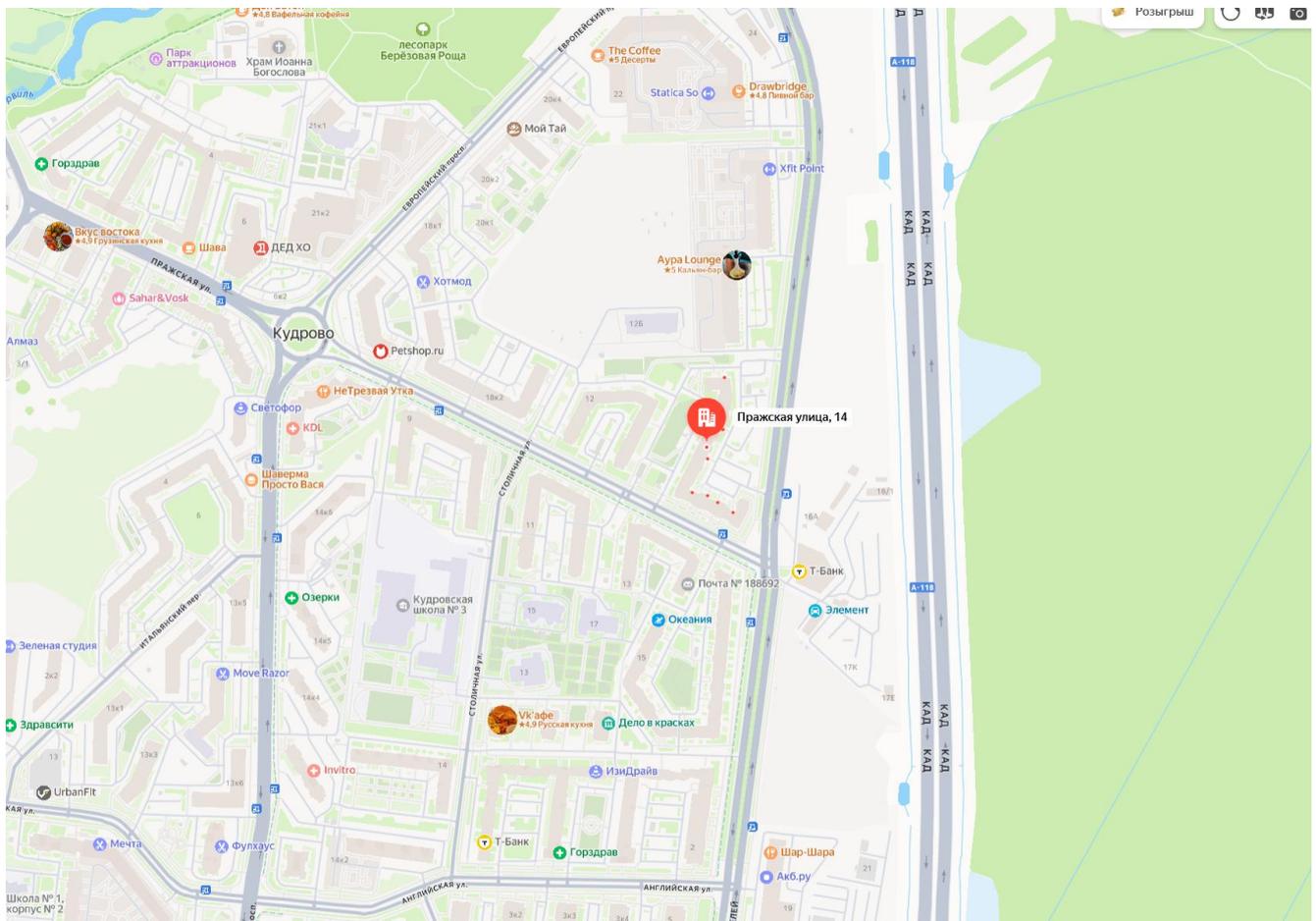
Высота потолков
2.60 м



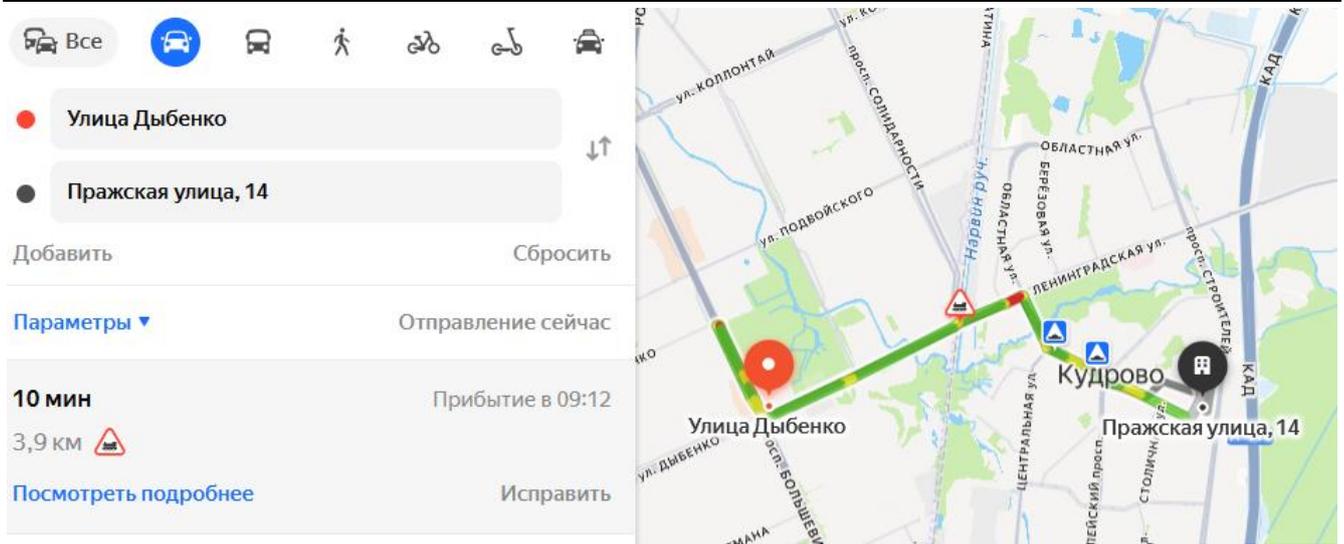
Этажность
23

Парадных
7

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



Информация о наличии коммерческой и социальной инфраструктуры микрорайона, недалеко от дома указана метка остановки общественного транспорта, <https://yandex.ru/maps/>



Удаленность от станции метро личным транспортом, <https://yandex.ru/maps/>

Справочные данные о величинах корректировок

Далее приведены диапазоны значений применяемых при расчёте корректировок по наиболее существенным факторам, в случае их различия. Источником информации является Справочник оценщика недвижимости – 2024, Жилая недвижимость, квартиры, корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости, под ред. Лейфера Л.А., или статистические данные рынка, размещенные на ресурсе СтатРиелт (сайт <https://statrielt.ru>).

Таблица 173. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Материал стен», усредненные по городам России.

2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог		
		кирпичные стены	монолитные стены	панельные стены
объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,06	1,08
	монолитные стены	0,95	1,00	1,02
	панельные стены	0,92	0,98	1,00

Таблица 238. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», усредненные по городам России.

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки		аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
объект оценки	средний этаж	1,00	1,03	1,09
	последний этаж	0,97	1,00	1,05
	первый этаж	0,92	0,95	1,00

Таблица 239. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», усредненные по городам России.

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
объект оценки	средний этаж	1,00	1,02	1,11
	последний этаж	0,98	1,00	1,09
	первый этаж	0,90	0,92	1,00

Корректировку можно определить по следующей формуле:

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

где:

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

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

k – коэффициент торможения.

Зависимость удельной цены квартир от площади, доверительный интервал

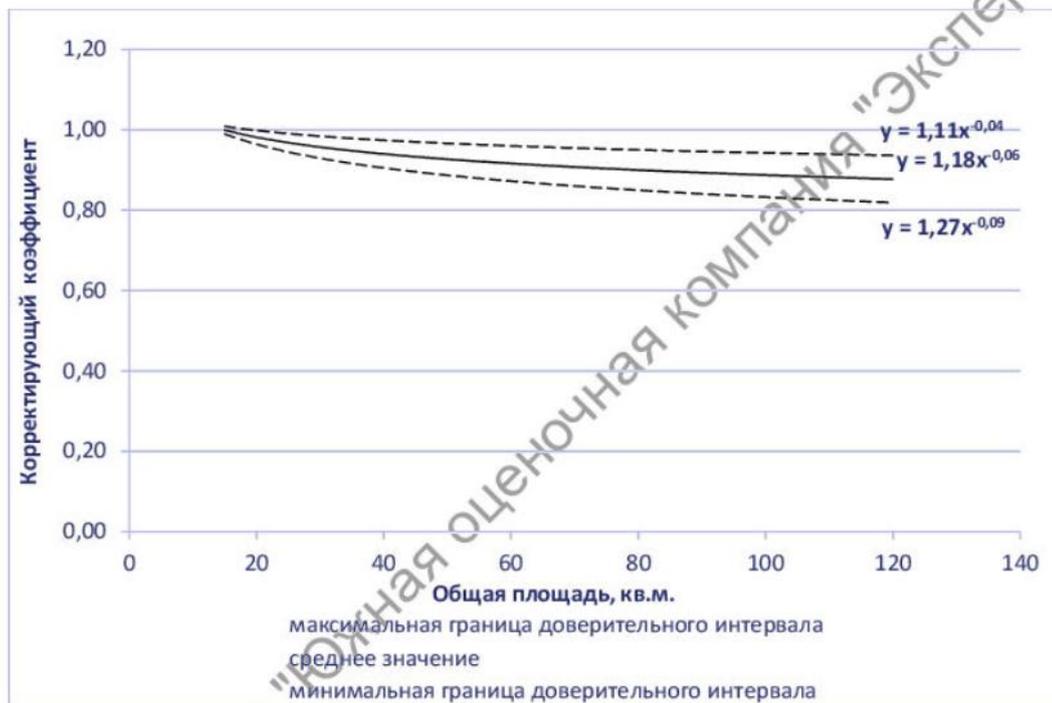


Рис. 55. Зависимость удельной цены квартир от площади, усредненные данные по России. Доверительный интервал⁵⁷.

Таблица 220. Уравнения для расчета коэффициентов удельных цен недвижимости (руб./кв.м) от площади (кв.м)⁵⁹.

Среднее значение	Доверительный интервал	
$y = 1,18x^{0,06}$	$y = 1,27x^{0,09}$	$y = 1,11x^{0,04}$
	Расширенный интервал	
	$y = 1,36x^{0,12}$	$y = 1,03x^{0,01}$

Таблица 346. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Состояние отделки», усредненные по городам России.

Состояния отделки		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требуется косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требуется капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,14	1,23	1,36
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,88	1,00	1,08	1,20
	требуется косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,81	0,92	1,00	1,10
	требуется капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,78	0,84	0,91	1,00

Таблица 72. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м.) от расстояния до ближайшей остановки общественного транспорта (метров), усреднённые данные по России.

Расстояние до ближайшей остановки, м		аналог				
		до 125	от 125 до 250	от 250 до 500	от 500 до 1500	от 1500
объект оценки	до 125	1,00	1,04	1,07	1,11	1,20
	от 125 до 250	0,96	1,00	1,03	1,07	1,16
	от 250 до 500	0,93	0,97	1,00	1,04	1,13
	от 500 до 1500	0,90	0,94	0,96	1,00	1,08
	от 1500	0,83	0,87	0,89	0,92	1,00

на Лифт, Мусоропровод - на 01.10.2025 года

Категория: **Корректировки квартир** (опубликовано 11.10.2025 г.)

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

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

Расчет СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Параметр, соотношение	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Лифт (отсутствие/наличие)	0,95	1,00	0,97
2	Мусоропровод действующий (отсутствие/наличие)	0,98	1,03	1,00

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/366-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2025-g/3978-na-lift-musoroprovod-na-01-10-2025-goda>

на Балкон, лоджию в квартире - на 01.10.2025 года

Категория: **Корректировки квартир** (опубликовано 11.10.2025 г.)

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Балкон, лоджию (отсутствие/наличие).

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

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

№	Характеристика параметра, соотношение *	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Балкон незастекленный (отсутствие балкона / наличие)	0,95	1,00	0,98
2	Балкон, застекленный с остеклением в хорошем или новом состоянии (отсутствие/наличие)	0,93	0,98	0,96
3	Лоджия незастекленная или с изношенным остеклением (отсутствие лоджии / наличие)	0,92	0,97	0,95
4	Лоджия, застекленная с остеклением в хорошем или новом состоянии (отсутствие / наличие)	0,90	0,95	0,93
5	Ленточный балкон (лоджия) / обычный балкон (лоджия)	1,00	1,02	1,01
6	Лоджия (балкон), застекленная с остеклением в хорошем или новом состоянии / лоджия (балкон) незастекленная или с изношенным остеклением	1,01	1,03	1,02
7	Лоджия застекленная / балкон незастекленный	1,05	1,10	1,07
8	Лоджия незастекленная / балкон незастекленный	1,02	1,04	1,03

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

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/366-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2025-g/3986-na-balkon-lodzhiyu-v-kvartire-na-01-10-2025-goda>

на Тип и количество Санузлов квартиры - на 01.10.2025 года

Категория: [Корректировки квартир](#) (опубликовано 11.10.2025 г.)



Корректировки удельной рыночной стоимости на Тип и количество санузлов квартиры.

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

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

№	Характеристика параметра, соотношение	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Раздельный один санузел (1 ванная (душевая) и 1 туалет - отдельные комнаты)			1,00
2	Совмещенный один санузел (ванная и туалет - в одном помещении)	0,97	0,99	0,98
3	Два санузла и более (туалеты, ванны и душевые - обычно отдельные) *	1,01	1,04	1,02
4	Отсутствие в квартире собственного санузла (когда санузел расположен в местах общего пользования) / наличие в квартире собственного санузла (если указанное различие не учтено корректировкой "Малосемейки / гостинки / полногабаритные квартиры")	0,87	0,92	0,90

* - учитывается сопоставимость (аналогичность) объектов.

<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/366-korrektirovki-kvartir-opyublikovano-11-10-2025-g/3989-na-tip-i-kolichestvo-sanuzlov-kvartiry-na-01-10-2025-goda>

на Мебель, бытовую технику квартир - наличие / отсутствие - на 01.10.2025 года

Категория: [Корректировки квартир](#) (опубликовано 11.10.2025 г.)



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

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

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

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

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

Итоги расчета **СтатРиелт** на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры и комнаты в многоквартирных жилых домах с мебелью и техникой в хорошем или новом состоянии	1,01	1,06	1,04

<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/366-korrektirovki-kvartir-opyublikovano-11-10-2025-g/3968-na-mebel-bytovuyu-tehniku-kvartir-nalichie-otsutstvie-na-01-10-2025-goda>

на Площадь кухни квартиры - на 01.10.2025 года

Категория: [Корректировки квартир](#) (опубликовано 11.10.2025 г.)



Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Площадь кухни.

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

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

№	Характеристика параметра, соотношение	Нижняя граница*	Верхняя граница**	Среднее значение
1	Площадь кухни от 5 до 7,5 кв.м.	0,95	0,98	0,97
2	Площадь кухни от 7,5 до 10 кв.м.			1,00
3	Площадь кухни от 10 до 13 кв.м.	1,00	1,04	1,02
4	Площадь кухни от 13 кв.м. и более	1,02	1,06	1,04

Примечание:

* - Нижняя граница - квартиры с меньшей площадью кухни,

** - Верхняя граница - квартиры с большей площадью кухни

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/366-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2025-g/3987-na-ploshchad-kukhni-kvartiry-na-01-10-2025-goda>



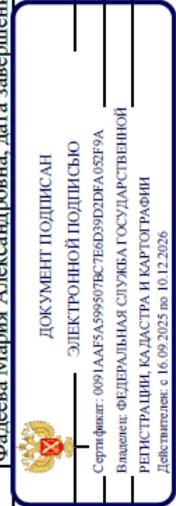
Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Ленинградской области
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 06.11.2025, поступившего на рассмотрение 06.11.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 9
06.11.2025г. № КУВИ-001/2025-203534305			
Кадастровый номер:	47:07:1044001:5361		
Номер кадастрового квартала:	47:07:1044001		
Дата присвоения кадастрового номера:	15.03.2019		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 47-47/012-47/112/020/2019-6902		
Адрес:	Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, город Кудрово, улица Пражская, дом 14, квартира 1138		
Площадь:	53.1		
Назначение:	Жилое		
Наименование:	Квартира		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 6		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб.:	7868145.6		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	47:07:1044001:54414		
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:	Фалеева Мария Александровна, дата завершения кадастровых работ: 14.02.2019		



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Лист 2

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 9	
06.11.2025г. № КУВИ-001/2025-203534305	
Кадастровый номер: 47:07:1044001:5361	
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилью помещений внаемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.
Получатель выписки:	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 0091AA45A5995078C7E6D39D2FA0529A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Лист 4

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 3
06.11.2025 г. № КУВИИ-001/2025-203534305		Всего листов выписки: 9
Кадастровый номер: 47:07:1044001:55361		
4.2	<p>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой;</p> <p>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной;</p> <p>ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;</p> <p>вид:</p> <p>дата государственной регистрации:</p> <p>номер государственной регистрации:</p> <p>срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица</p> <p>основание государственной регистрации:</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</p> <p>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой;</p> <p>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной;</p> <p>ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;</p>	<p>данные отсутствуют</p> <p>Запрещение регистрации</p> <p>04.10.2024 10:45:44</p> <p>47:07:1044001:55361-47/054/2024-7</p> <p>не установлен</p> <p>не определено</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>Постановление судебного пристава-исполнителя, № 674046310/7830 (367143/24/78030-ИП), выдан 02.10.2024, Правобережный Отдел судебных приставов Невского района, Золтуева Гэсэгма Лхасарановна,</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>данные отсутствуют</p>
4.3	<p>вид:</p> <p>дата государственной регистрации:</p> <p>номер государственной регистрации:</p>	<p>Запрещение регистрации</p> <p>02.08.2024 15:43:33</p> <p>47:07:1044001:55361-47/054/2024-6</p>

 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p>	
<p>Сертификат: 0091AAFGA599507BC756039D2BFA0529A Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026</p>	
<p>ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ</p>	
<p>ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ</p>	

Лист 5

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6
Лист № 3 раздела 2	Всего разделов: 3
Лист № 3 раздела 2	Всего листов выписки: 9
06.11.2025г. № КУВИ-001/2025-203534305	
Кадастровый номер: 47:07:1044001:55361	
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя Правобережный ОСП Невского района, № 657037875/7830 (257195/24/78030-ИП), выдан 02.08.2024, Правобережный ОСП Невского района полное наименование должности уполномоченного федеральным законом должностного лица: СПИ-Леонченко Дарья Юрьевна
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	
ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
4.4	Запрещение регистрации
вид:	19.07.2024 15:28:19
дата государственной регистрации:	47:07:1044001:55361-47/054/2024-5
номер государственной регистрации:	не установлен
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	
основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя Правобережный ОСП Невского района, № 650743527/7830 (257145/24/78030-ИП), выдан 12.07.2024, Правобережный ОСП Невского района



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Лист 6

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6
	Всего разделов: 3
	Всего листов выписки: 9
06.11.2025г. № КУВИ-001/2025-203534305	
Кадастровый номер:	47:07:1044001:55361
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной складной или электронной складной:	
ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
4.5	Запрещение регистрации
вид:	11.07.2024 15:56:28
дата государственной регистрации:	47:07:1044001:55361-47/060/2024-4
номер государственной регистрации:	не установлен
срок, на который установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	
основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 646569747/7830, выдан 01.07.2024, Правобережный ОСП Невского района
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной складной или электронной складной:	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAAF5A599507BC7B6D39D2BFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	

Лист 7

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 9
06.11.2025г. № КУВИ-001/2025-203534305			
Кадастровый номер: 47:07:1044001:55361			
4.6	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица основание государственной регистрации: сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной складной или электронной складной: ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Запрещение регистрации 07.07.2023 15:08:35 47:07:1044001:55361-47/167/2023-3 не определено не определено данные отсутствуют Определение Невского районного суда Санкт -Петербурга, № 2-6813/2023, выдан 17.04.2023, Невский районный суд Санкт-Петербурга полное наименование должности уполномоченного федеральным законом должностного лица: судья Евстратова А.А. данные отсутствуют данные отсутствуют данные отсутствуют Ипотека в силу закона 02.09.2019 14:48:22 47:07:1044001:55361-47/012/2019-1 не позднее 31.08.2042 ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "БАНК "САНКТ-ПЕТЕРБУРГ", ИНН: 7831000027, ОГРН: 1027800000140	
4.7	Полное наименование должности	инициалы, фамилия	



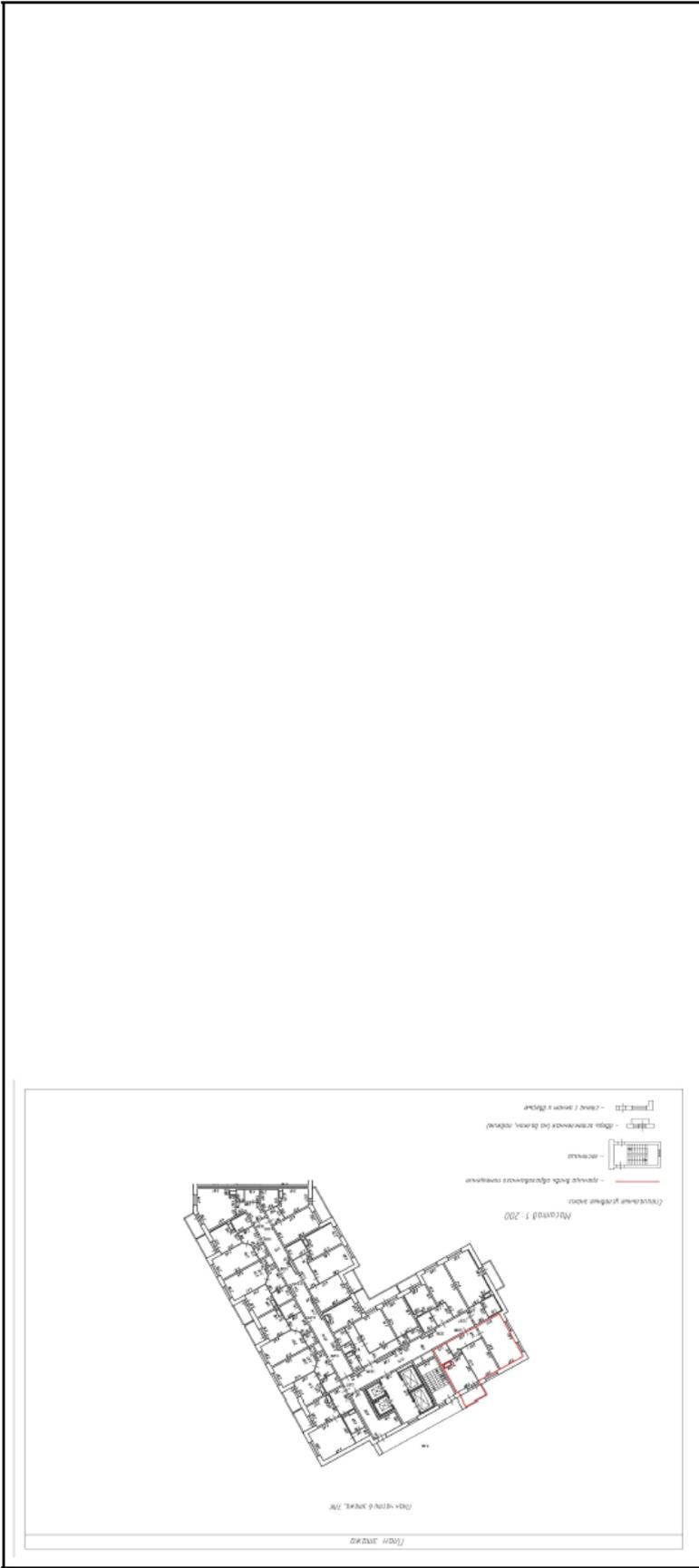
Лист 8

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 6 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6
Лист № 6 раздела 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 9	
06.11.2025г. № КУВИ-001/2025-203534305	
Кадастровый номер: 47:07:1044001:5361	
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
основание государственной регистрации:	Договор №ДДУ-КУ32-0735-СПБ-ОГД участия в долевом строительстве многоквартирного дома, выдан 31.08.2017, дата государственной регистрации: 27.09.2017, номер государственной регистрации: 47:07:1044001:586-47/012/2017-1220
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной складной или электронной складной:	
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5 Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6 Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7 Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8 Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9 Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10 Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11 Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 0091AABF5A599507BC7E6D39D2DFA652F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	
ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

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

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3
06.11.2025г. № КУВИ-001/2025-203534305		Всего листов выписки: 9
Кадастровый номер: 47:07:1044001:55361		
Номер этажа (этажей): 6		



Масштаб 1

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 0091AAG5A599507BC7E56D39D2DEA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Сведения об Оценщике и Заказчике

Сведения об Оценщике	
Оценщик	Федотова Евгения Владимировна
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков, регистрационный номер:	Федотова Евгения Владимировна, является членом Некоммерческого партнерства Саморегулируемая организация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки», что подтверждается Свидетельством от 20 ноября 2009г. Регистрационный № 0281 оценщика в реестре СРО, дата внесения в реестр 20 ноября 2009 года.
Адрес саморегулируемой организации оценщика	190000, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, лит. Б, офис 101
Сведения о страховом полисе оценщика:	Полис № 484/2024/СП134/765 от 21 ноября 2024 г. страхования ответственности оценщика, выданный ПАО СК «Росгосстрах», сроком действия с 01 января 2025 г. по 31 декабря 2025 г. Страховая сумма 30 000 001 (Тридцать миллионов один) руб.
Стаж работы в оценочной деятельности:	15 лет
Квалификационный аттестат	№ 035596-1 от 29.12.2023 г. по направлению «Оценка недвижимости»
Почтовый адрес оценщика	111396, Москва, Свободный проспект, дом 20/58, офис 100
Адрес электронной почты оценщика	okocenka-kvartir1@yandex.ru
Сведения об Исполнителе	
Исполнитель:	ООО «Оценка и Консалтинг»
Свидетельство о государственной регистрации Исполнителя:	ОГРН 5087746301210, дата присвоения 24 октября 2008 г.
Место нахождения Исполнителя:	111396, г. Москва, Свободный пр-кт, д. 20/58, офис 100
Почтовый адрес Исполнителя:	111396, г. Москва, Свободный пр-кт, д. 20/58, офис 100
Контактная информация Исполнителя:	Е-mail: okocenka@yandex.ru
Банковские реквизиты Исполнителя:	АО «Тинькофф Банк» Москва, 123060, 1-й Волоколамский, проезд, д. 10, стр. 1 Расчетный счет 40702810910000234027 БИК 044525974
Информация о членстве Исполнителя в саморегулируемой организации оценщиков:	Является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки», (место нахождения: ул. Суворовская, д. 19, стр. 1, БЦ Галатекс, 4 этаж, Москва, 107023). Свидетельство регистрационный номер 1517, дата выдачи: 03.10.2017 г.
Сведения о добровольном страховании ответственности Исполнителя:	ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ». Полис №250005-035-000122 страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки от 25.09.2025 г. Срок действия: с «30» сентября 2025 г. по «29» сентября 2026 г. Страховая сумма: 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.
Сведения о независимости Оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил договор	
Соответствует ст. 16 ФЗ № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Оценщик, выполнивший оценку и подготовивший данный отчет, не является учредителем, собственником, акционером, кредитором, должностным лицом или работником заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика. В отношении объекта оценки оценщик не имеет каких-либо вещных или обязательственных прав. Оценщик не имел интереса в объекте оценки, его вознаграждение не зависит от какого-либо аспекта отчета.	
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета специалистах	
Сторонние организации и специалисты непосредственно к проведению оценки и составлению Отчета не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам могло происходить лишь в ходе сбора рыночной информации для оценки и, таким образом, их следует рассматривать как один из источников используемой в оценке информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в Отчете, указаны по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной — соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности.	
Сведения о Заказчике:	
Заказчик:	ПАО «Банк «Санкт-Петербург»
Место-положение:	195112, г. Санкт-Петербург, Малоохтинский проспект, 64, лит. А
Реквизиты:	ИНН:7831000027, КПП:780601001; ОГРН:1027800000140, дата присвоения ОГРН – 06.08.2002 г.; БИК 044030790; к/сч: 30101810900000000790 Северо-Западное ГУ Банка России
Контакты:	Тел./факс: +7(812)329-50-50



**ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ
№ 250005-035-000122 от 25.09.2025 г.**

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор и/или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energogarant.ru.

Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/ КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
2. Страхователь	ООО «Оценка и Консалтинг» 111396, г. Москва, Свободный пр-кт, д. 20/58 офис 100 ИНН 7720633680 р/с 40701810400000005686 в АО «Тинькофф Банк», Москва, 127287, ул. Хутурская 2-я, д. 38А, стр. 26 к/с 30101810145250000974 БИК 044525974
3. Объект страхования:	3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: <ul style="list-style-type: none"> • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма. Страховая премия.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: 30 000 000,00 (тридцать миллионов) рублей 00 коп. 5.2. Страховая премия в по настоящему договору составляет 12 500,00 (двенадцать тысяч пятьсот) рублей 00 коп. 5.3. Страховая премия уплачивается Страхователем путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок до 30.09.2025г. 5.4. Днем уплаты страховой премии (страхового взноса) считается день поступления денежных средств на расчетный счет Страховщика.

	<p>5.5. Если внесение очередного страхового взноса просрочено, то страхование, обусловленное договором страхования, не распространяется на страховые случаи, произошедшие с того момента, когда страховой взнос должен быть уплачен и до момента фактической уплаты всех просроченных взносов в полном объеме.</p> <p>Если внесение очередного страхового взноса просрочено более чем на 30 календарных дней, Страховщик может принять решение о прекращении договора страхования с 24 часов последнего из предоставленных Страхователю дней на оплату просроченных взносов. Уплаченная Страховщику часть страховой премии возврату не подлежит.</p>
6. Срок действия договора	<p>6.1. Срок действия настоящего Договора с 30 сентября 2025 г. по 29 сентября 2026 г.</p> <p>6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления первого страхового взноса в размере и сроки, указанные п.5.2 настоящего Договора.</p> <p>6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.</p>
7. Определение размера страховой выплаты	<p>7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующем законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности.</p> <p>7.2. В сумму страхового возмещения включаются:</p> <p>7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества;</p> <p>7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки);</p> <p>7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.</p>
8. Заключительные положения	<p>8.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон Договора.</p> <p>8.2. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора.</p> <p>8.3. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством.</p> <p>8.4. Страхователь Правила страхования получил, с условиями страхования согласен.</p> <p>8.5. Договор подготовлен О.И.Блиновой.</p>
Приложения:	Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

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



Рудский С.Г.

На основании Доверенности № 02-13/505/24-с от 23.09.2024 г.

РОСГОССТРАХ

ПОЛИС № 484/2024/СП134/765

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 484/2024/СП134/765 от 21.11.2024г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юристов, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 ПАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Федотова Евгения Владимировна (ИНН 290211524905)
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА ПО ДОГОВОРУ, РУБ.:	30 000 001 (Тридцать миллионов один) рубль
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ, РУБ.:	Не установлен
ФРАНШИЗА, РУБ.:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» января 2025 г. по «31» декабря 2025 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности. Страховым случаем является установленный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба. Возмещение ущерба, причтенного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трех лет. Достоверность сведений Дьявочной или иной спонсорской объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда). Люб фактом причинения ущерба (убытка) понимается наступление события при условии, что:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования. Территории страхования считаются территории Российской Федерации. 2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата составления отчета об оценке. 3. Ущерб Выгодприобретателям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования. 4. Выгодприобретателями предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ. 5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик уполномочен требовать возмещения законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам. <p>Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора. Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена, Договор страхования вступил в действие.</p>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	

Страховщик:
ПАО СК «Росгосстрах»
 Директор по ключевым проектам развития
 корпоративных продаж УТ по г. Москва ДБМР

М.П. «21» ноября 2024г.
 Комарницкая М.И.

Страхователь:
 Федотова Евгения Владимировна
 (Федотова Е.В.)



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 035596-1 « 29 » декабря 20 23 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Федотовой Евгении Владимировне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
 «Федеральный ресурсный центр»

от « 29 » декабря 20 23 г. № 329

Директор _____ А.С. Бункин

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

АО «Оценки», Москва, 2021 г. - 13 стр.