



**Отчёт об оценке № 10/2026/ОиК от 09 февраля 2026 г.**

порядковый №

дата составления

объекта недвижимого имущества - квартиры,  
кадастровый № 47:14:0501006:2681,  
расположенной по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Ломоносовский  
муниципальный район, Аннинское городское поселение, д.Куттузи, Уланская ул., д.1,  
квартира 125

Цель оценки:

**Взыскание задолженности в судебном порядке**

Дата оценки

**09 февраля 2026 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 № 10/2026/ОиК от 02 февраля 2026 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 № 47:14:0501006:2681, общей площадью 56,1 кв. м, расположенной по адресу: **Российская Федерация, Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, д.Кутгузи, Уланская ул., д.1, квартира 125**, по состоянию на дату оценки 09 февраля 2026 г., с учётом округления составляет:<sup>1</sup>

**6 000 000 (Шесть миллионов) рублей**

Справочно: стоимость 7/10 доли в праве собственности на объект оценки на дату оценки составляет 3 530 000 (Три миллиона пятьсот тридцать тысяч рублей)

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

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

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

### **Оценщик**

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

  
Е. В. Федотова

**Генеральный директор**  
ООО «Оценка и Консалтинг»



  
Е. П. Скобелева

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

## ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

№ 10 /2026/ОиК от 02.02.2026

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: Общая долевая собственность

Объект оценки: - объект недвижимости, 2 - ком. квартира, общ. площадью 56,1 кв.м, на 6 этаже

Кадастровый №: 47:14:0501006:2681

Адрес: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, д.Кутгузи, Уланская ул., д.1, квартира 125

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 09.02.2026  
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 оценкиУказание на форму составления Отчета об оценке, эл. версия  
кол-во экземпляров : 0

## 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 уровню 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 уровню 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, потребуются 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. Ипотечкой.

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

Копия Выписки из ЕГРН от: 02.02.2026 КУВИ-001/2026-12601131

## Заказчик

начальник ОРНА Дирекции по работе с проблемной задолженностью ПАО «Банк «Санкт-Петербург»

/Фалева Н. В./

М. П.

## Исполнитель

Генеральный директор ООО «Оценка и Консалтинг»

/ Скобелева Е.П./

М. П.

\* Исходно из ФСО IV 3, 2 и цели оценки: согласно п.4, ст. 54, и п. 9 ст. 77.1 Федерального закона от 02-ФЗ (ред. от 14.07.2022) "Об ипотеке (залоге недвижимости)".



## РАЗДЕЛ 1. ПРАКТИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

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

### 1.1. Описание объекта оценки

Таблица 1, Имущественные права на объект оценки и перечень документов

Характеристика	Описание
Зарегистрированное право:	Общая долевая собственность
Оцениваемые права:	Право собственности
Заемщик и Правообладатель:	Физическое лицо
Обременения (ограничения) права:	Ипотека в силу закона, запрещение регистрации (на 7/10 доли в праве собственности, на 3/10 доли обременения не зарегистрированы)
<b>Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки</b>	
Правоустанавливающие документы:	Не предоставлены
Правоудостоверяющие документы:	Копия Выписки из ЕГРН от 02.02.2026г. № КУВИ-001/2026-12601131
Прочие документы:	Отсутствуют

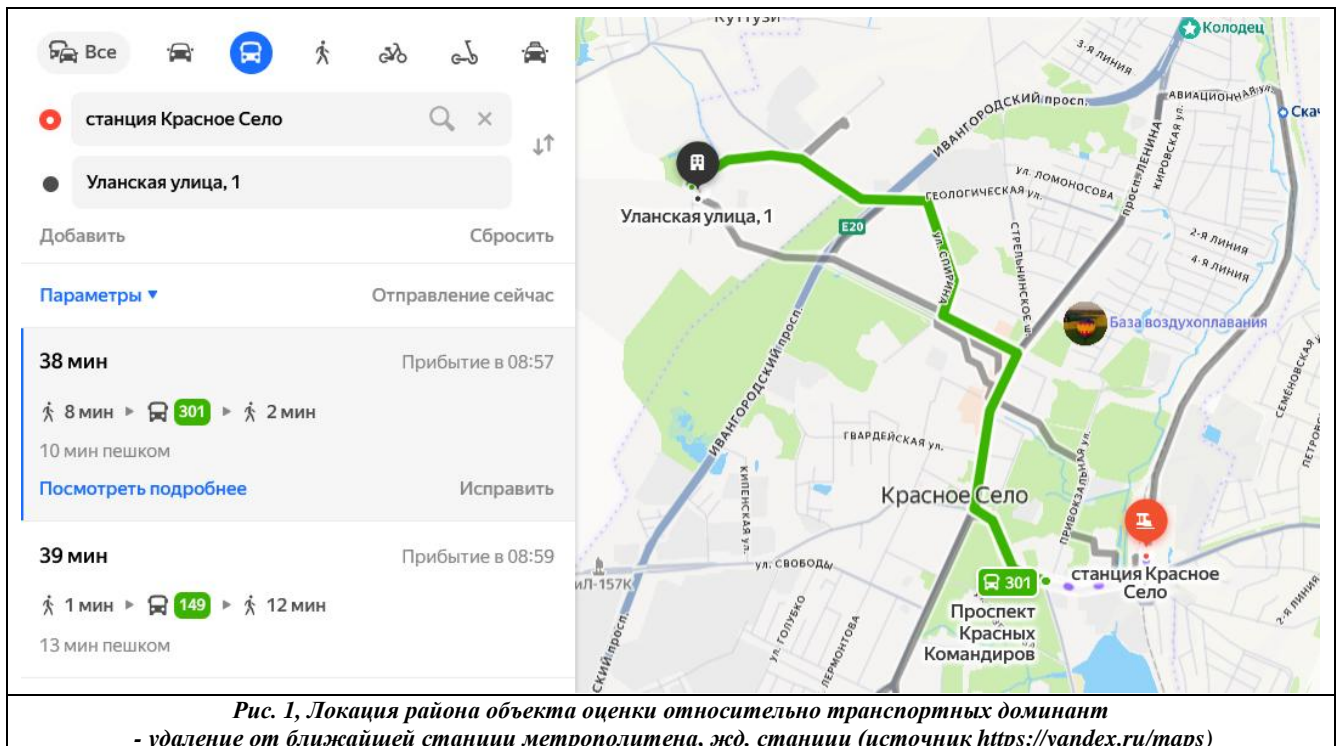


Рис. 1, Локация района объекта оценки относительно транспортных доминант - удаление от ближайшей станции метрополитена, жд. станции (источник <https://yandex.ru/maps>)

Таблица 2, Количественные и качественные характеристики оцениваемой квартиры

Показатель	Характеристика
Адрес	Российская Федерация, Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, д.Кутгузи, Уланская ул., д.1, квартира 125
Кадастровый №	47:14:0501006:2681
Этаж квартиры	6
Количество (тип комнат)	2, изолированные
Общая площадь, кв. м	56,1
Площадь кухни, кв. м	14,4 (ориентировочно, = 4,26 м * 3,21 м + (4,8-4,26) м * 1,33 м)
Количество и тип санузлов	Один, отдельный
Высота потолков, м	2,7 (на основании данных об использованных в расчетах аналогов)
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, на основании консультации с представителями продавцов объектов-аналогов)
Уровень состояния отделки помещений	удовлетворительное, требуется косметический ремонт (см. раздел «Допущения и ограничивающие условия»)
Видовые характеристики квартиры	Во двор (на основании поэтажного плана и расположения жилого дома на карте)

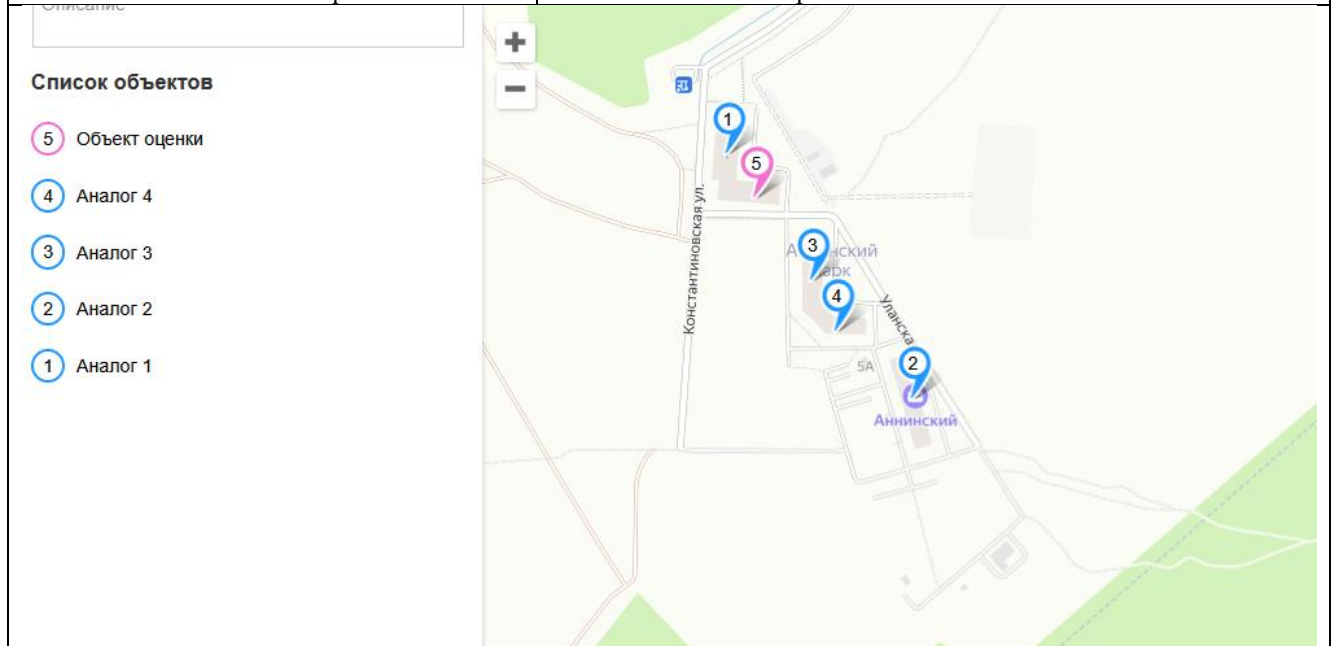
Показатель	Характеристика
п	По прямому назначению в качестве жилого помещения
Планировка объекта оценки согласно предоставленным Заказчиком документам	

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

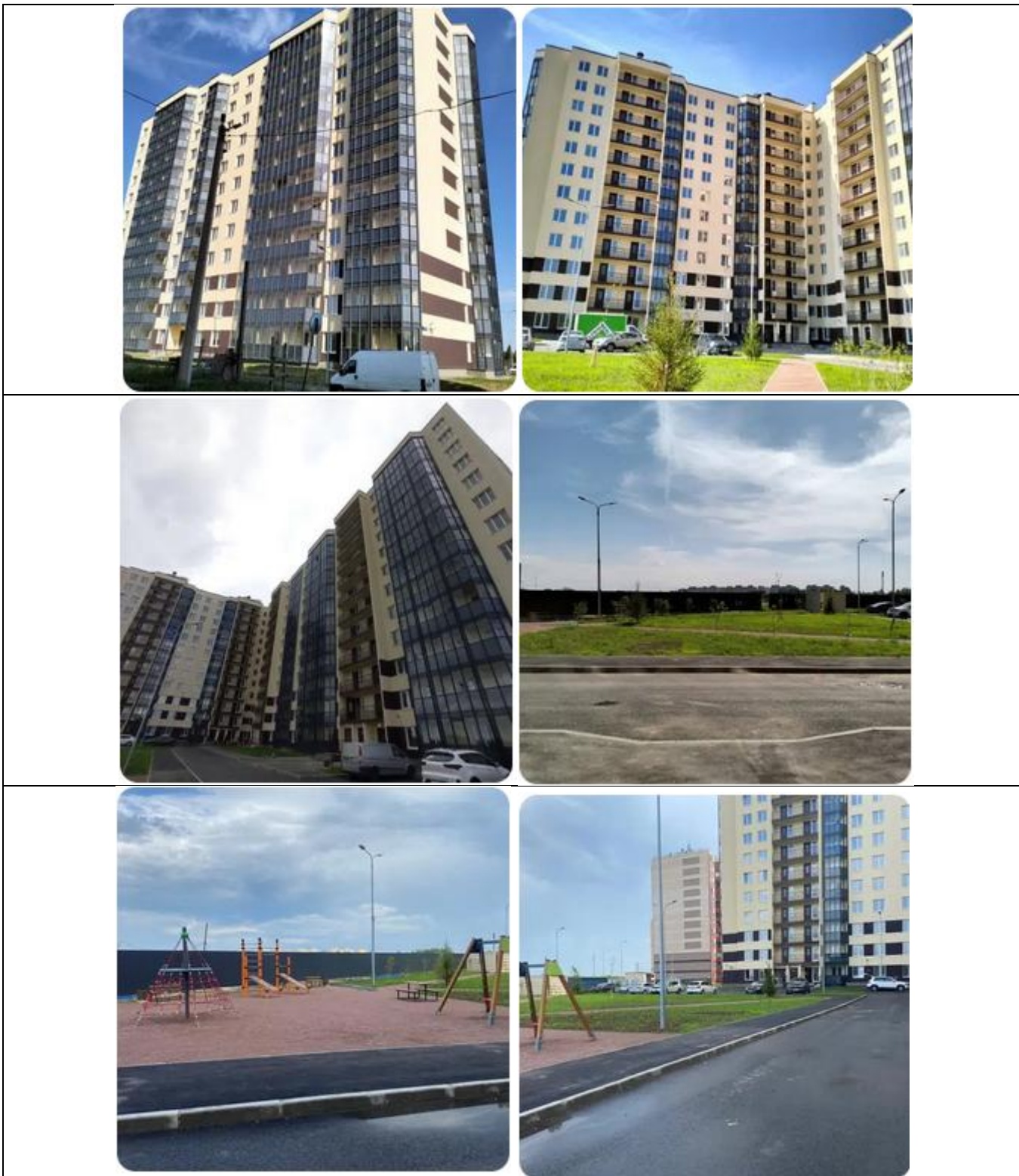
Показатель	Характеристика
Год постройки дома / сведения о кап. ремонте	2024/ кап.ремонт не проводился, не требуется
Серия дома / индивидуал. проект	Индивидуальный проект, новое строительство
Материал стен	Монолитный
Материал перекрытий	Железобетонный
Этажность	12
Лифт	Есть
Прочие важные ценообразующие факторы:	-

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

Показатель	Характеристика
Престижность района	Низкая
Транспортная доступность	Средняя (по мнению Оценщика)
Расстояние от метро	Жд.станция «Красное Село» - 38 мин. общественным транспортом, 11 мин. личным транспортом ст.м. «Юго-Западная» - 24 мин. личным транспортом, 58 мин. общественным транспортом. Остановка общественного транспорта рядом с домом (сервис «маршрут» Яндекс-карты)
Объекты социальной инфраструктуры	Инфраструктура в пределах транспортной доступности
Экологическая обстановка района	Относительно благоприятная

Рис. 2, Локальное местоположение дома объекта оценки и местоположение объектов-аналогов для расчёта (источник <https://yandex.ru/maps>)<sup>2</sup> См. Приложение 1<sup>3</sup> <https://yandex.ru/maps>, см. Приложение 1

Далее представлены имеющиеся фотоматериалы по объекту оценки:





**Фотографии дома, в котором находится объект оценки**  
(источник: <https://spb.domclick.ru/building/leningradskaya-oblast--lomonosovskij-municipalnyj-rajon--d-kuttuzi--ulanskaya--1>)

## 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	09.02.2026	28.01.2026	24.01.2026	24.01.2026	20.01.2026
Тип объекта	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Адрес объекта	Российская Федерация, Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, д.Куттузи, Уланская ул., д.1, квартира 125	Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, Аннинское городское поселение, д. Куттузи, Уланская ул., 1	Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, Аннинское городское поселение, д. Куттузи, Уланская ул., 5	Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, Аннинское городское поселение, д. Куттузи, Уланская ул., 3	Ленинградская область, Ломоносовский район, Аннинское городское поселение, Куттузи деревня, ул. Уланская, 3
Источники информации	-	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kvartiry/2-k_kvartira_613_m_1112_et_787483_2977">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kvartiry/2-k_kvartira_613_m_1112_et_787483_2977</a>	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg_krasnoye_selo/kvartiry/2-k_kvartira_556_m_1112_et_482402_7335">https://www.avito.ru/sankt-peterburg_krasnoye_selo/kvartiry/2-k_kvartira_556_m_1112_et_482402_7335</a>	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg_krasnoye_selo/kvartiry/2-k_kvartira_58_m_612_et_26729776_33">https://www.avito.ru/sankt-peterburg_krasnoye_selo/kvartiry/2-k_kvartira_58_m_612_et_26729776_33</a>	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kvartiry/1-k_kvartira_388_m_1012_et_784512_5103">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kvartiry/1-k_kvartira_388_m_1012_et_784512_5103</a>
Контакты продавца	-	+7 967-514-52-76	+7 930-078-33-00	+7 967-499-69-63	+7 958-600-92-37
Цена предложения, руб.	-	7 199 999	7 100 000	7 400 000	4 700 000
Цена предложения, руб./кв. м	-	117 455	127 698	127 586	121 134
Качество передаваемых прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования	Единовременный расчёт в рублях РФ	Единовременный расчёт в рублях РФ	Единовременный расчёт в рублях РФ	Единовременный расчёт в рублях РФ	Единовременный расчёт в рублях РФ
Условия продажи	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Условия рынка, - этап сделки	Оформление сделки	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение

#### Характеристика объекта

Транспортная доступность, близость к остановкам общественного транспорта	средняя, транспортная доступность станции метро, остановка общественного	средняя, транспортная доступность станции метро, остановка общественного	средняя, транспортная доступность станции метро, остановка общественного	средняя, транспортная доступность станции метро, остановка общественного	средняя, транспортная доступность станции метро, остановка общественного
--	--	--	--	--	--

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
	транспорта недалеко от дома	транспорта недалеко от дома	транспорта недалеко от дома	транспорта недалеко от дома	транспорта недалеко от дома
Тип дома, год постройки	монолитный, 2024	монолитный, 2024	монолитный, 2016	кирпично-монолитный, 2016	кирпично-монолитный, 2016
Этаж расположения / этажность дома	6/12	11/12	11/12	6/12	10/12
Количество комнат в квартире	2	2	2	2	1
Состояние и уровень отделки, оснащения	удовлетворительное, требуется косметический ремонт	хорошее, современный ремонт	хорошее, современный ремонт с мебелью и техникой	хорошее, современный ремонт с мебелью и техникой	удовлетворительное, требуется косметический ремонт, с мебелью и техникой
Площадь квартиры, кв. м	56,10	61,30	55,60	58,00	38,80
Площадь кухни, кв. м	14,40	13,00	11,00	11,50	12,00
Тип санузла	один, раздельный	один, раздельный	один, раздельный	один, раздельный	один, раздельный
Наличие лоджии, балкона	есть. 1 шт.	есть. 1 шт.	есть. 1 шт.	есть. 1 шт.	есть. 1 шт.
Наличие лифта	есть	есть	есть	есть	есть

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

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

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

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

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

#### Первая группа элементов сравнения.

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

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

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

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

Этап сделки (скидка на торг): фактически обычно сделка состоит из трёх этапов – предложение продавца, далее, возможно – процесс торга, и в завершении – оформление сделки. Поэтому содержащиеся в нашем случае в

объявлениях цены предложений должны быть приведены к завершающему этапу оформления сделки. По сложившейся рыночной практике и разности целей продавцов и покупателей, они окончательно договариваются, поторговавшись, и совершают сделку купли-продажи по цене, несколько меньшей, чем цена предложения продавца. Данную поправку в обиходе и называют «поправкой на торг».

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

По данным, приведённым разделе «Анализ рынка», в расчётах использовалось минимальное значение скидки на торг для данной ниши рынка, составляющая 6% (из справочного интервала 2%-9%, для группы Б).

#### 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 применяется, так как все объекты сравнения расположены в одном жилом комплексе (см. рис. 2). **Состояние и уровень отделки, оснащения.** Поправка на состояние отделки применяется к аналогам №№ 1-3 в размере -7%. На наличие мебели и техники - к аналогам №№ 2-4 в размере -4%, среднее значение.

**Общая площадь.** Поправка применяется к аналогам №№ 1, 2, 3, 4 в размере 1%, 0%, 0%, -2%, расчет ведется по формуле, коэффициент торможения принят на среднем уровне 0,06.

**Площадь кухни.** Поправка применяется к аналогам №№ 2-4 в размере 1%.

*Применение иных корректировок не требуется, так как все объекты сопоставимы по остальным характеристикам.*

Применение поправки на количество комнат не требуется, так как применена поправка на площадь, для исключения двойного учета.

**Важная информация.** Элементы сравнения «количество комнат» напрямую связаны с площадью квартиры и, соответственно, с элементом сравнения «общая площадь (фактор масштаба)». Не рекомендуется использовать две эти корректировки одновременно, поскольку их совместное использование может привести к «двойному счету» и выдать неверные результаты оценки стоимости объекта недвижимости.

#### **Весовые коэффициенты аналогов**

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

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

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

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

$N_i$  – весовой коэффициент n-го аналога;

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

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

**Справочно, расчет стоимости 7/10 доли в праве собственности на объект оценки:**

Математическая формула расчета стоимости доли:<sup>4</sup>

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

\*/ – откуда исходит:

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

B – размер высчитываемой доли (например, ¼);

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

D – итоговая стоимость доли в квартире.

**Рис. 3. Формула расчета стоимости доли в праве**

Согласно данным Архива оценщика<sup>5</sup>, при возможности выделения доли в натуре скидка в среднем составляет 15% для квартир, расположенных в Ленинградской области.

архивоценщика.пф/app/correctionsSearch

АрхивОценщика

Баланс: 0.04L aries\_bull(ID: 2357)

Источник — Сегмент — Территория — Ценообразующие факторы — 5 Результат

**Источник:** Сборник рыночных корректировок и данных подлежащий использованию при определении стоимости объектов недвижимости. №25. По состоянию на 01.01.2026 г. (для даты оценки недвижимости в пределах первого полугодия 2026 года) под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД 25/1-2026Н)

**Сегмент:** Квартиры

**Территория:** Ленинградская область

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

**Тип предложения не указан**

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

**Дополнительная информация:** Нет информации (или неизвестно) о возможности определение порядка пользования: Среднее значение: -24% Расширенный интервал [0%...-39%],

Имеется возможность выделения доли в натуре или определение порядка пользования: Среднее значение: -15% Расширенный интервал [0%...-28%],

Отсутствует возможность выделения доли в натуре или определение порядка пользования: Среднее значение: -47% Расширенный интервал [-25%...-77%]

Так как оцениваемая квартира имеет 2 комнаты, то выделить одну из комнат в пользование собственнику 7/10 доли возможно.

По данным Статриелт<sup>6</sup> скидка зависит от соблюдения прав других собственников на приобретение этой доли (если соблюдены все процедуры), скидка составит -16%, если нет – размер скидки увеличивается до 38%.

Оценщик предполагает, что Заказчиком оценки (потенциальным правообладателем и залогодержателем 7/10 доли) будут выполнены все необходимые процедуры при реализации доли на рынке, скидка принимается на уровне 16%.

В расчёт принимается среднее значение скидки 15,5%  $((15\%+16\%)/2)$ .

<sup>4</sup> <https://law-divorce.ru/kak-rasschitat-stoimost-doli-v-kvartire/>.

<sup>5</sup> <https://архивоценщика.пф/app/correctionsSearch>

<sup>6</sup> <https://statielt.ru/>

## на Долевую собственность квартиры - на 01.01.2026 года

Категория: [Корректировки квартир \(опубликовано 19.01.2026 г.\)](#)



Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Долевую / Полную собственность.

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 объемом прав собственности.

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

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Полная собственность одного лица на квартиру			1,00
2	Все доли в праве на квартиру при их совместной продаже по согласию всех сособственников			1,00
3	Доля в праве на квартиру (при условиях *)	0,81	0,87	0,84
4	Доля в праве на квартиру - в остальных случаях, кроме пунктов 1,2,3 данной таблицы	0,52	0,73	0,62

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

- \* - 1. При условии соблюдения преимущественного права других сособственников на приобретение этой доли (с соблюдением процедуры письменного извещения).  
 2. Если собственник продаваемой доли фактически занимает жилые комнаты площадью не менее площади, соответствующей его доле в суммарной жилой площади квартиры.  
 3. В расчет стоимости продаваемой площади принимается доля общей площади всей квартиры.  
 4. Если в качестве аналогов для сравнения принимаются аналогичные комнаты, то корректировка не производится.

### 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>					
Цена предложения, руб./кв. м	-	117 455	127 698	127 586	121 134
Условия рынка, - этап сделки	Оформление сделки	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка, %	-	-6,0%	-6,0%	-6,0%	-6,0%
Корректировка, руб./кв.м	-	-7 047	-7 662	-7 655	-7 268
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	110 408	120 036	119 931	113 866
<i>Корректировки, учитывающие параметры объекта оценки (кумулятивные корректировки)</i>					
Состояние и уровень отделки, оснащения	удовлетворительное, требуется косметический ремонт	хорошее, современный ремонт	хорошее, современный ремонт с мебелью и техникой	хорошее, современный ремонт с мебелью и техникой	удовлетворительное, требуется косметический ремонт, с мебелью и техникой
Корректировка, %		-7,0%	-7,0%	-7,0%	0,0%
Корректировка, руб./кв.м		-7 728,6	-8 402,5	-8 395,2	0,0

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Корректировка на наличие мебели, %	-	0,0%	-4,0%	-4,0%	-4,0%
Корректировка на наличие мебели, руб./кв. м	-	0	-4 801	-4 797	-4 555
<b>Площадь квартиры</b>	<b>56,10</b>	<b>61,30</b>	<b>55,60</b>	<b>58,00</b>	<b>38,80</b>
Корректировка, %		1%	0%	0%	-2%
Корректировка, руб./кв.м	-	1 104	0	0	-2 277
<b>Площадь кухни, кв. м</b>	<b>14,40</b>	<b>13,00</b>	<b>11,00</b>	<b>11,50</b>	<b>12,00</b>
Корректировка, %	-	0,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Корректировка, руб./кв.м	-	0,0	1 200,4	1 199,3	1 138,7
Суммарная корректировка, %	-	-6,0%	-10,0%	-10,0%	-5,0%
Суммарная корректировка, руб./кв. м	-	-6 625	-12 003	-11 993	-5 693
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	103 783	108 033	107 938	108 173
Абсолютная валовая коррекция	-	8,00%	12,00%	12,00%	7,00%
Величина, обратная абсолютной валовой коррекции	-	0,9200	0,8800	0,8800	0,9300
Вклад в стоимость оцениваемого объекта	-	0,25480	0,24380	0,24380	0,25760
Вклад в стоимость оцениваемого объекта, руб.	-	26 444	26 338	26 315	27 865
Рыночная стоимость (расчетное значение), руб./кв.м	106 962				
Рыночная стоимость (расчетное значение), руб.	6 000 568				
<b>Рыночная стоимость (округленное значение), руб.</b>	<b>6 000 000</b>				
Скидка на размер доли	15,5%				
Справочно, стоимость 7/10 доли в справе собственности	3 530 000	$= 6\,000\,568 * 7/10 * (1-15,5\%) = 3\,528\,334$ (округленно 3 530 000 руб.)			

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

## РАЗДЕЛ 2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

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

- В рамках настоящего отчета Оценщик руководствовался информацией в документальном виде (копии предоставленных документов приведены в Приложении к настоящему отчету, перечень указан в Задании на оценку) и в устной форме, предоставленной Заказчиком. Оценщик предполагает, что вся информация, предоставленная Заказчиком, является достоверной и соответствует действительности. У Оценщика не было оснований подвергать сомнению предоставленную информацию. Таким образом, стоимость определённого права на Объект оценки является рыночной в тех условиях и при том объеме предоставленной информации, из которых исходил Оценщик на дату оценки. В процессе подготовки настоящего Отчета Оценщик исходил из достоверности всех документов на Объект оценки, предоставленных Заказчиком.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость прав на оцениваемое имущество. На Исполнителя и Оценщика не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
- Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.
- От Исполнителя и Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
- Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Заданием на оценку и Договором между Исполнителем и Заказчиком.
- Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель и Оценщик не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что он перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости.
- В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приведены округленные значения промежуточных расчётных величин. Итоговые же показатели получены при использовании точно исчисляемых данных в программе Microsoft Excel, поэтому, при пересчете итоговых значений по отражённым в таблицах округленным данным, результаты, в пределах погрешности могут не совпасть с данными, указанными в Отчете.
- В рамках настоящего Отчета Оценщик рассчитывает стоимость объекта без учета любых обременений, ограничивающих свободный рыночный оборот объекта оценки.
- Некоторые данные (например, площадь, цена квартиры, точный адрес, материал стен здания) по объектам-аналогам могут отличаться от информации, опубликованной на интернет-страницах, в периодической печати и от приложенных к отчету копий страниц с объявлениями. Это связано с тем, что в процессе проведения оценки Оценщиком проводились телефонные переговоры с собственниками и представителями собственников объектов-аналогов. В отчете указываются уточненные данные по объектам-аналогам, выявленные в процессе проведения телефонных переговоров.
- Данные о планировке оцениваемой квартиры представлены в копии Выписки из ЕГРН от 02.02.2026г. № КУВИ-001/2026-12601131. В рамках настоящего отчета Оценщик исходит из условия, что в квартире на момент оценки отсутствует самовольная перепланировка/переоборудование.
- Площадь кухни определена на основании данных поэтажного плана. В случае выявления несоответствия в пределах 1,4 кв. м (если площадь кухни окажется менее 13,0 кв. м) стоимость не изменится.
- Ограничением в отношении источника информации по объекту оценки является невозможность проведения осмотра т.к. доступ к объекту оценки ограничен конфликтом интересов, - поэтому Оценщик не проводит осмотр объекта оценки.
- Состояние отделки объекта оценки и её уровень приняты в соответствии с Заданием на оценку и предоставленным документам. Состояние объекта оценки принято как удовлетворительное, требуется косметический ремонт (на основании Задания на оценку, в ситуации, когда нет достоверных данных о техническом состоянии оцениваемой квартиры). В случае выявления фактического несоответствия по результатам осмотра возможна коррекция стоимости.

## 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 декабре 2025 года<sup>7</sup>

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-сент 25/24
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %
1.	Валовой внутренний продукт	-1,2	+4,1	+4,3	+1,0 (предв. оценка)
2.	Инвестиции в основной капитал (26,3 трлн. руб.)	+6,7	+9,8	+7,4	+0,5
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-окт 25/24
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %
4.	Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	+5,7	+4,8	+1,1
5.	Промышленное производство	+4,3	+4,6	+1,0
6.	Продукция сельского хозяйства	+0,2	-3,2	+2,8
7.	Строительство всего (14,1 трлн.руб.)	+9,0	+2,1	+3,0
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий (116,8 млн. кв.м.)			
	- в том числе, жилых помещений	+7,5	+0,7	-4,6
9.	Грузооборот транспорта (4 585,1 млрд. т-км.)	-0,6	+0,4	-0,4
10.	Пассажиروоборот транспорта общего пользования (446,0 млрд. пасс-км.)	+12,8	+6,3	-0,8
11.	Оборот розничной торговли – 50,0 трлн. руб.	+6,4	+7,2	+2,4
12.	Оборот общественного питания – 3,49 трлн. руб.	+13,9	+9,0	+8,7
13.	Объем платных услуг населению – 16,4 трлн. руб.	+6,9	+3,3	+2,6
14.	Инфляция, %			
	- промышленная	+4,0	+12,1	+2,7
	- потребительская	+5,9	+9,5	+9,2

(изменение в % или в рублях в текущих ценах)

		23/22г., %	24/23г., %	декабрь 25/24г., %
15.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.10.25 (35 339,0 млрд.руб.)	+23,4	+5,4	-3,2
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (19 702,4 млрд.руб.)	+30,1	+6,6	+3,4
16.	Задолженность организаций по кредитам и займам на 01.10.25 (140,7 трлн.руб.)	+23,9	+17,6	+10,5
	- из них просроченная задолженность (372,8 млрд.руб.)	-1,1	-15,8	+32,0
17.	Международные резервы России (ЗВР), на 28.11.25г. 733,4 млрд. долл. США	-1,7	+2,0	+19,4
18.	Сальдо финансового счета платежного баланса, 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-сент 2025 года	-1,7 трлн.руб.	+0,6 трлн.руб.	-3,8 трлн.руб.
20.	Государственный внешний долг, на 01.11.25г. 56,3 млрд. долл. США	0,0	-2,3	+6,4

	Другие показатели	01.01.2020	01.01.2025	08.12.2025
21.	Ключевая ставка ЦБР с 27.10.25г., %	6,25	21,0	16,5
22.	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи	61,91	85,75	76,09
23.	Нефть Brent (Urals / Brent ≈ 0,87-0,90)	68,36	87,0	63,57

<sup>7</sup> Анализ подготовлен специалистами ресурса СтатРиелт <https://statrielt.ru/downloads/2025-12.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 Запаदा финансово-экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическое и экономическое давление на Россию со стороны стран Запада последнего десятилетия оказывали негативное влияние на российскую экономику. Каждый раз это приводило к изменению экономических связей и логистики, к снижению 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).

Сегодня общеэкономические показатели статистической отчетности страны показывают минимальный рост на фоне отрицательных данных по инфляции, снижению жилищного строительства, перевозок, роста корпоративных и ипотечных долгов. Вместе с тем, учитывая огромное давление и препятствия российской экономике, чинимые Западом, рост в нашей стране промышленного и сельскохозяйственного производства, объемов строительства, рост золотовалютных резервов, рост торговли, общественного питания и платных услуг прямо и косвенно говорят о благополучии и стабильности экономики страны в целом. При сравнительной оценке состояния российской экономики и других стран необходимо учитывать риски, связанные с надвигающимися негативными тенденциями мировой экономики и геополитики: огромные госдолги и дефицит природных ресурсов США, стран ЕС, Японии, Великобритании (и их постоянный рост), нарастающий кризис доверия долларовой системе расчетов и накоплений (а с ней - и кризис европейской финансовой системы), нарушение и изменение мировых логистических связей и потоков энергетических и сырьевых ресурсов, а также рост связанных с этим внутренних и внешних противоречий и конфликтов. Ключевые из них: Ближний Восток, Карибский бассейн, Тайвань, страны западной и центральной Африки, Украина. При этом, конфликт на Украине между Западом и Россией, вызванный организованным госпереворотом 2014 года, неуклонно движется к положительному для России исходу.

Для решения текущих задач экономики России государство вынуждено принимать меры по переориентации рынков сбыта и поставок от стран Запада 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%.

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 в 2025 году стало следствием резкого повышения Банком России ключевой ставки с июля 2024 года с 7,5% до 21-16,5%, сокращением льготных ипотечных программ, сокращением объемов 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 неприемлемыми для большей части населения и бизнеса. Это увеличивает объем предложения и снижает объем сделок. Сокращение объемов ипотечного кредитования привело к снижению спроса в сегменте жилья эконом-класса и росту доли премиум-класса, где рост цен сохранился, учитывая рост цен стройматериалов,

комплекующих, ГСМ и энергии. Рост себестоимости строительства и снижение продаж повлекло за собой банкротство неэффективных 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 на вторичку также снизился.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, прослеживается тренд роста цен, обусловленного в большей степени обесцениванием 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 инженерной инфраструктуры развивается складское строительство новых территорий. Рынок офисной недвижимости претерпевает трансформацию в части снижения востребованности традиционных офисных зданий и помещений и роста новых форматов офисов (гибрид, коворкинг, agile-пространства, BTS-формат).

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 во всех отраслях и на рынке недвижимости. Учитывая в целом положительные результаты экономики и высокий уровень инфляции, ожидается незначительный рост спроса, объема сделок и рост цен всех объектов рынка

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

Объектом оценки является объект недвижимости – квартира, уже первично приобретённая от застройщика в собственность – т.е. при следующей продаже объект оценки будет позиционирован на вторичном рынке квартир Санкт-Петербурга и Ленинградской области. Исходя из этого, далее Оценщиком был проанализирован вторичный рынок квартир Санкт-Петербурга и 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 квартир<sup>8</sup>. Однако, риелторы, при первичных продажах фактически транслируют покупателю классификацию своего объекта самим же застройщиком, который имеет субъективное мнение, и использует классификацию как маркетинговый инструмент. Так как независимый подход к классификации необходим то продолжением проекта риелторов можно назвать более позднюю классификацию, в работе над которой официально уже приняли участие коллективы и риелторов и застройщиков, таких известных игроков рынка недвижимости как Knight Frank, Blackwood, Kalinka Realty, "Миэль", МИАН, Penny Lane Realty, "Дон-Строй", КРОСТ, НДВ, Capital Group, "Конти", "Ведис", "Гута-девелопмент", "Система-Галс", "Уникор", "Баркли", "Пересвет Групп". Системная классификация уровня квартир была произведена ими для самого престижного ежегодного российского конкурса на премию в сфере недвижимости Urban Awards<sup>9</sup>. В Приложение № 1 К положению о Федеральной премии 2023, приведена достаточно проработанная и взвешенная на сегодняшний день классификация с точки зрения застройщиков.

<sup>8</sup> <http://realtymarket.ru/docs/pdf/ekmzhd.pdf>

<sup>9</sup> <https://www.urbanawards.ru/classification>

Тем не менее, в настоящее время, в России и Санкт-Петербурге и Ленинградской области отсутствует законодательно, или рекомендательно утверждённая со стороны регулятора оценочной деятельности классификация жилой недвижимости. В общем виде, существующие системы классификации жилой недвижимости включают в себя 4 класса: «эконом», «комфорт», «бизнес» и класс «элит» (часто включающий в себя несколько подклассов). Развитие рынка недвижимости и периодические скачки качества и стандартов строительства приводят к тому, что классификацию приходится периодически подновлять в сторону роста уровня показателей «элитности».<sup>10</sup>

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

**Таблица 7, Основные классификационные признаки классов квартир**

Параметр	Классы жилья массового строительства		Классы жилья повышенной комфортности	
	Эконом-класс	Комфорт-класс	Бизнес-класс	Элитный класс
<b>Мотивация приобретателя</b>	Необходимость приобрести «единицу жилья»: отдельную квартиру с необходимым количеством комнат. Главный фактор — ограниченность средств на покупку. Из базового перечня характеристик недвижимости граждане прежде всего (и практически исключительно) интересуют 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 и то и другое вместе. Этот класс весьма широк, и его широта определяется суммой «доплаты за улучшения»: некоторые готовы платить больше, некоторые — меньше, но и те и другие делают это осознанно.	Покупатель стремится зафиксировать социальный статус, изменяющийся вслед за экономическим, существенно улучшая качество недвижимости. Мотивация предполагает приобретение недвижимости очень высокого качества с точки зрения как планировочных решений, так и технических характеристик дома в целом. Важным для покупателя является социальная однородность окружения.	Приобретение недвижимости этого класса основано исключительно на соображениях престижа, на потребности максимально зафиксировать достигнутый уровень материального благосостояния и социальный статус. Квартира должна быть только в доме, доступном ограниченному кругу «избранных».
<b>Общая площадь помещений, кв. м</b>				
<b>студии</b>	от 12	от 28	-	-
<b>1-ком.</b>	от 28	от 34	-	-
<b>2-ком.</b>	от 44	от 50	от 65	от 80
<b>3-ком.</b>	от 56	от 65	от 85	от 120
<b>4-ком.</b>	от 70	от 85	от 120	от 250
<b>5-ком.</b>	от 84	от 100	от 150	от 350
<b>Кухня</b>	до 8 м, возможна кухня-ниша	от 8	от 12	от 20
<b>Высота потолков</b>	высота потолков «в чистоте» может быть менее 2,7 м	высота потолков «в чистоте» от 2,7 м	высота потолков «в чистоте» от 2,8 м	высота потолков в чистоте от 3,0 м
<b>Местоположение</b>	«Бюджетное» местоположение: «спальные районы» и окраины города, не относящиеся к числу фешенебельных, малопривлекательные, с плохой транспортной доступностью, либо в застройке центральной части, соседствующей с промзонами.	«Спальные районы» города, не относящиеся к числу фешенебельных, окраины и ближайшие пригороды с хорошей инфраструктурой. 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.
<b>Окружение</b>	В окружении или в зоне прямой видимости: массовой застройки аналогичного класса, ветхого жилья или жилого фонда советского периода, промышленных, складских зон, путепроводов, 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.

<sup>10</sup> [https://www.bsn.ru/articles/liveestate/3773\\_klassifikaciya\\_zhiloy\\_nedvizhimosti/](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
<b>Фонд, материал</b>	"Старый" фонд - кирпичные - бывшие доходные дома - без капитального ремонта и реконструкции, "советский" фонд - дома массовых серий застройки, новостройки с 2000 г – материал - практически всегда недорогой панельный железобетон, возможна облицовка	"Старый фонд" – кирпич. дома с кап. ремонтом или после реконструкции, "советский" фонд – кирпич. "сталинки" индивидуальных проектов, дома "директорские" и "ведомственные". Современные серии домов со стенами из качественных многослойных ж/б панелей, бескаркас. из кирпича и монолитно - ж/б - каркасные дома (стены – кирпич, пеноблоки с облицовкой).	"Старый фонд" - полностью реконструированные дома клубного формата, с восстановленными после «коммуналок» планировками дореволюционных квартир. Современный фонд - дома индивидуальных проектов кирпичные и монолитно - ж/б - каркасные (наружные стены из монолитного ж/б, пеноблоков, кирпича).	«Старый фонд» - бывшие особняки, полностью реконструированные с эксклюзивными интерьерами, с хорошими видами. Современные дома индивидуальных проектов кирпичные и монолитно - ж/б - каркасные дома (ограждающие конструкции из кирпича).
<b>Внутренняя отделка квартир</b>	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).
<b>Отделка общественных зон</b>	Стандартная отделка в минимальном объёме без элементов дизайна, декора	Улучшенная отделка с элементами декора и доп. объектами оснащения - колясочные, душевые для собак	Высококачественная отделка с декоративными элементами, худож. штукатурка, дизайнерское освещение, облицовка искусств. камнем и т.д.)	Эксклюзивная отделка с предметами роскоши
<b>Придомовая территория и безопасность</b>	Благоустройство стандартное, система доступа ограничена подъездом (домофон)	Наличие типовых детских и хозяйственных площадок, общее озеленение территории по нормативам. Система доступа - домофон, возможно консьерж. Возможна ограда двора по периметру, охрана территории возможна, но не обязательна.	Благоустроенная, конструктивно выделенная прилегающая территория, с согласованным на стадии проекта (раздела генплана) огороженным периметром. Двери с домофоном в подъездах, повышенная тепло- и звукоизоляция входных групп, помещение для консьержа. Видеонаблюдение на входе в дом и по периметру дома. Система уведомления о доступе третьих лиц на территорию – домофон через консьержа. В квартирах металлические сейф-двери, с наружной и внутренней отделкой, с 4-сторонним запирающим.	Ландшафтный дизайн, малые архитектурные формы. Система доступа - в жилой комплекс в целом, собственная служба охраны, консьержи или ресепшн в холле дома, патрулирование территории. Видеонаблюдение на лестничных клетках, коридорах. Пожарная безопасность на системах экстра-класса, круглосуточная диспетчеризация всех инженерных сетей.

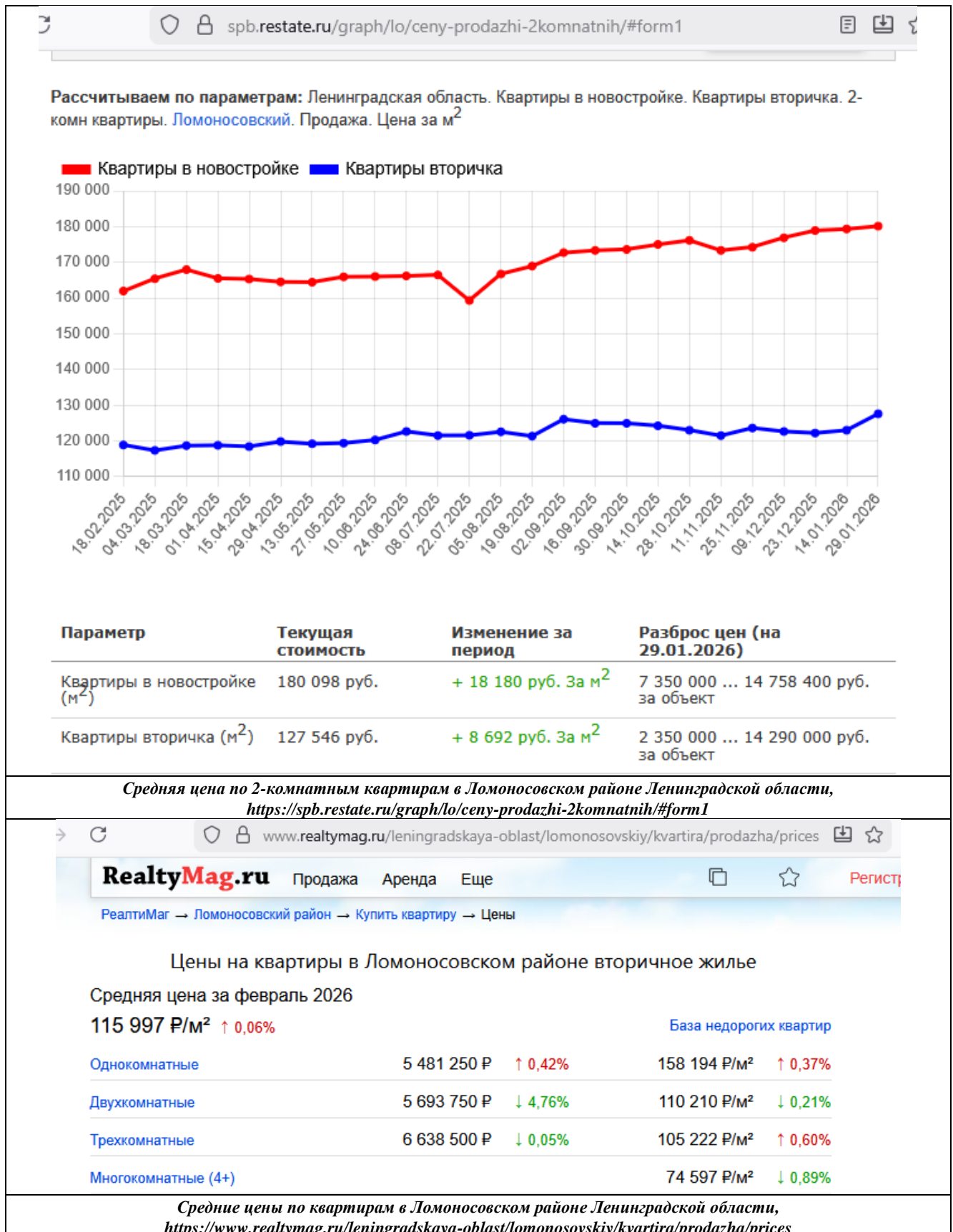
**Вывод:**

Объект оценки расположен в жилом монолитном многоэтажном многоквартирном доме 2024 г. п. Здание оборудовано домофонами, лифтами. Входная группа и холлы имеют уровень эконом-класса. Высота потолков 2,7 м. Территория жилого дома имеет замощение, детскую площадку. Ближайшее окружение представлено незастроенными земельными участками, коммерческая и социальная инфраструктура в пределах транспортной доступности. Район расположения отдален от центра города и достопримечательностей, имеет среднюю транспортную доступность.

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.

The screenshot displays the Avito website interface. At the top, there is a navigation bar with the Avito logo, search filters, and a search bar. Below the navigation bar, the main content area is divided into two sections: a list of apartment listings on the left and a map on the right.

**Апартаменты - Купить**  
**Вторичка 9**  
 Сохранить поиск

**Фильтры 3**

**2-к. квартира, 58 м², 6/12 эт.**  
**7 400 000 Р**  
 127 586 Р за м²  
 Ленинградская область, Ломоносовский район, Аннинское городское поселение, деревня Куттузи, Уланская улица, 3, подъезд 2  
 15 дней назад

**2-к. квартира, 55,6 м², 11/12 эт.**  
**7 100 000 Р**  
 127 698 Р за м²  
 Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, Аннинское городское поселение, д. Куттузи, Уланская ул., 5  
 15 дней назад


**1-к. квартира, 37,5 м², 10/12 эт.**  
**4 850 000 Р**  
 129 333 Р за м²  
 Ленинградская область, Ломоносовский район, Аннинское городское поселение, деревня Куттузи, Уланская улица, 5  
 22 дня назад

**1-к. квартира, 37 м², 12/13 эт.**  
**4 950 000 Р**  
 133 784 Р за м²  
 Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, Аннинское городское поселение, д. Куттузи, Уланская ул., 3  
 1 день назад


The map on the right shows the location of the properties. It features several buildings with price tags: "3 от 7,1 млн", "3 от 3,8 млн", "7,4 млн", and "2 от 4,8 млн". The map also shows "Аннинский парк" and streets "Уланская ул." and "Константиновская ул.".

Квартиры · Купить  
**Вторичка 9**


Сохранить поиск




1-к. квартира, 38,8 м<sup>2</sup>,  
10/12 эт.  
**4 700 000 Р**  
121 134 Р за м<sup>2</sup>  
⊙ Ленинградская область, Ломоносовский район, Аннинское городское поселение, деревня Куттузи, Уланская улица, 3  
19 дней назад




1-к. квартира, 41,8 м<sup>2</sup>,  
8/12 эт.  
**3 880 000 Р**  
92 823 Р за м<sup>2</sup>  
⊙ Ленинградская область, Ломоносовский район, Аннинское городское поселение, деревня Куттузи, Уланская улица, 3  
21 день назад



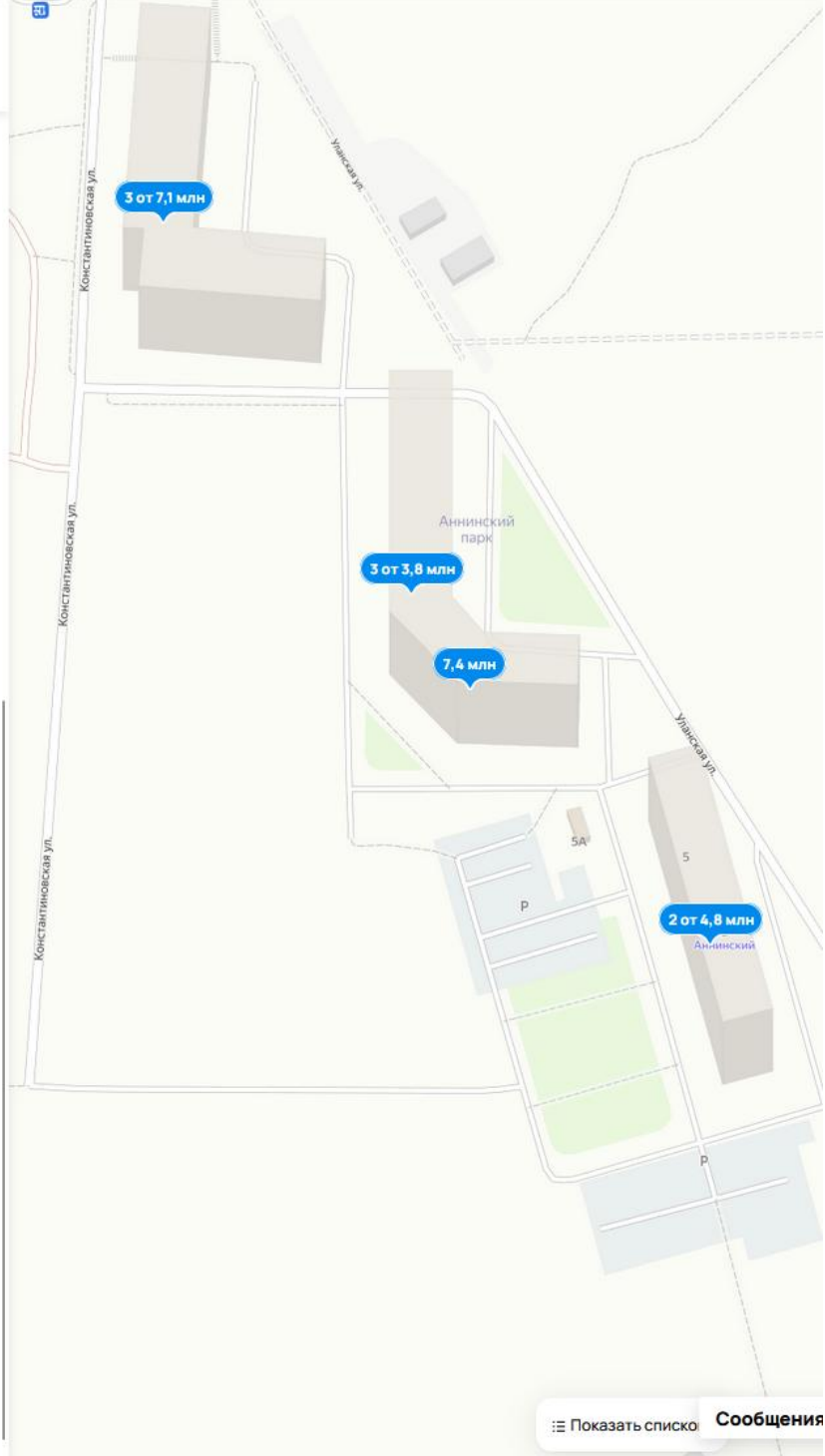
2-к. квартира, 55,9 м<sup>2</sup>,  
3/12 эт.  
**9 500 000 Р**  
169 946 Р за м<sup>2</sup>  
⊙ Ленинградская область, Ломоносовский район, Аннинское городское поселение, деревня Куттузи, Уланская улица, 1  
3 дня назад



2-к. квартира, 61,3 м<sup>2</sup>,  
11/12 эт.  
**7 199 999 Р**  
117 455 Р за м<sup>2</sup>  
⊙ Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, Аннинское городское поселение, д. Куттузи, Уланская ул., 1  
11 дней назад



3-к. квартира, 79 м<sup>2</sup>,  
6/12 эт.  
**8 399 999 Р**  
106 329 Р за м<sup>2</sup>  
⊙ Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, Аннинское городское поселение, д. Куттузи, Уланская ул., 1



Показать список **Сообщения**

**Фактические цены предложений в объявлениях о продаже квартир в районе расположения объекта оценки, опубликованные на ресурсе Авито (ссылка: <https://www.avito.ru/>)**

По данным <https://www.avito.ru/> диапазон цены предложения на квартиры в районе расположения объекта оценки составляет 92 823 – 169 946 руб./кв. м, без учета иных факторов ценообразования. В расчет принимаются наиболее сопоставимые по местоположению и иным характеристикам объекты недвижимости.

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

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

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

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

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

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

→ ↻ 🏠 📏 statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrekcirovki-zhilykh-zdanij-i-por

### Скидки на торг, уторгование при продаже квартир - на 01.01.2026 года

Категория: **Корректировки квартир** (опубликовано 19.01.2026 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.

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

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

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>1</sup>	По регионам <sup>2</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,91	0,98	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.	0,88	0,95	0,93	0,94	0,93	0,91
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,83	0,95	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	0,89	0,97	0,94	0,95	0,94	0,93
7	Парковочное место, машино-место	0,92	0,97	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 СтатРейтм,  
(<https://statrleit.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/372-korrektirovki-kvartir-opublikovano-19-01-2026-g/4019-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-01-2026-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):

№	Наименование фактора
1	Местоположение
2	Общая площадь (фактор масштаба)
3	Физическое состояние дома
4	Количество комнат
5	Состояние отделки
6	Материал стен
7	Этаж расположения
8	Близость от остановок общественного транспорта/метро
9	Тип комнат (смежные/частично-смежные, изолированные)
10	Количество санузлов
11	Тип санузла (раздельный/совмещенный)
12	Наличие организованной парковки у дома
13	Наличие балкона или лоджии
14	Право собственности (долевая/подная)
15	Передаваемые имущественные права (право требования/право собственности)
16	Расположение в жилом комплексе (внутри ЖК/точечная застройка)
17	Видовые характеристики квартиры
18	Стадия готовности дома для жилых квартир (для новостроек)
19	Наличие охраны
20	Высота потолков
21	Наличие огороженной придомовой территории

*Экспертные оценки значимости ценообразующих факторов  
(источник - Справочник оценщика недвижимости – 2025, «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.

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.

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 серийную.

**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.

## 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 2% - 9%, среднее значение составляет 6% (для региональной группы Б).
- Объём фактических предложений в сегменте квартир, аналогичных объекту оценки, позволяет ориентироваться по следующим интервалам цен предложений:

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

Масштаб выборки	Границы интервала, руб./кв. м (без учета корректировки на торг)	
	от	до
Средний уровень цен в муниципальном районе, по данным различных агрегаторов	110 210	127 546
В непосредственной локации объекта оценки, цены предложений	92 823	169 946

- 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.<sup>11</sup>

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

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

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

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

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

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

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

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

Правила перевода жилого помещения в нежилое регламентируются в статьях 22-24 Жилищного кодекса РФ. 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.**

<sup>11</sup> Согласно главе 3, статье 22, пункту 3 Жилищного кодекса Российской Федерации № 188-ФЗ от 29.12.2004 г. (с изменениями от 31.12.2005 г., 18.12.2006 г., 29.12.2006 г.), принятому Государственной Думой 22.12.2004 г. и одобренному Советом Федерации 24.12.2004 г., перевод квартиры в многоквартирном доме в нежилое помещение допускается только в случаях, если такая квартира расположена на первом этаже указанного дома или выше первого этажа, но помещения, расположенные непосредственно под квартирой, переводимой в нежилое помещение, не являются жилыми помещениями.

## 2.9. Последовательность определения стоимости

Последовательность определения стоимости включает в себя следующие этапы:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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


Объект-аналог № 1 [https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kvartiry/2-k\\_kvartira\\_613\\_m\\_1112\\_et\\_7874832977](https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kvartiry/2-k_kvartira_613_m_1112_et_7874832977)








[Главная](#) > [Недвижимость](#) > [Квартиры](#) > [Купить](#) > [Вторичка](#) > [2-комнатные](#)








80% ☆ ↓ D 🔍 🏠

## 2-к. квартира, 61,3 м<sup>2</sup>, 11/12 эт.

♡ Добавить в избранное
☰ Сравнить
📌 Добавить заметку



### 7 199 999 ₽

117 455 ₽ за м<sup>2</sup>  
📈 История цены

В ипотеку от 73 543 ₽/мес.  
[Посмотреть скидки](#)

8 967 514-52-76

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

**Спросите у продавца**

Здравствуйте!
➔

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

ООО "Масштаб" Центр  
Недвижимости  
Агентство  
На Авито с 2016 года 🏆

Надёжный партнёр
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Андрей

### Особенности

☰ Изолир. комнаты
📏 Кухня 13 м<sup>2</sup>
🏠 2024 г.
🚪 Раздельный с/у

### О квартире

Количество комнат: 2	Тип комнат: изолированные
Общая площадь: 61.3 м <sup>2</sup>	Санузел: раздельный
Площадь кухни: 13 м <sup>2</sup>	Окна: на улицу
Жилая площадь: 33 м <sup>2</sup>	Ремонт: евро
Этаж: 11 из 12	Способ продажи: свободная
Балкон или лоджия: балкон	

### Расположение

Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, Аннинское  
городское поселение, д. Куттузи, Уланская ул., 1

[Показать карту](#) ↕

## Описание

Российская Федерация, Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, д. Кутузи, ул. Уланская д.1

Продается просторная квартира площадью 61,3 м², располагается на 11 этаже из 12, дом 2024 года постройки, потолки 2,75 м, В квартире выполнен ремонт, отлично сочетает в себе цена и локация. Также квартира отлично подойдёт для семей с детьми или пожилых родственников. Рядом с домом расположены все необходимые для комфортной жизни объекты инфраструктуры, Красное село в 10 минут пешком, до метро пр. Ветеранов 20 минут

Это идеальный вариант для тех, кому важен комфорт и удобство. Не упустите шанс стать обладателем этой уникальной квартиры, которая подойдет как для собственного проживания, так и для успешных инвестиций в недвижимость.

Прямая продажа от собственника!  
Звоните прямо сейчас и узнайте все дополнительные подробности!

Номер объекта: #2/999716/331

## О доме

1 отзыв

Тип дома: монолитный

Этажей в доме: 12

Год постройки: 2024

Пассажирский лифт: 1

Узнать больше о доме

## Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья

От платежа

Стоимость жилья

7 199 999 Р

500 тыс.Р

100 млн.Р

Первоначальный взнос

2 160 000 Р

20%

Срок кредита

31%

90%

20 лет

5

10

15

20

12 предложений от банков

Платёж от **73 543 Р/мес.** Ставка от 16,9% Доход от 113 144 Р

-1,6% за быстрый выход на сделку

-0,6% только на Авито

-0,5% для зарплатного клиента

Смотреть предложения

Проверить, дадут ли ипотеку

№ 7874832977 · 28 января в 11:36 · 338 просмотров (+1 сегодня)

Пожаловаться



## 2-к. квартира, 55,6 м<sup>2</sup>, 11/12 эт.

### 7 100 000 ₽

[Добавить в избранное](#)[Сравнить](#)[Добавить заметку](#)127 698 ₽ за м<sup>2</sup>[История цены](#)

В ипотеку от 72 522 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)[8 930 078-33-00](tel:89300783300)[Рассчитать ипотеку](#)

Группа компаний «Адвекс.

Недвижимость»

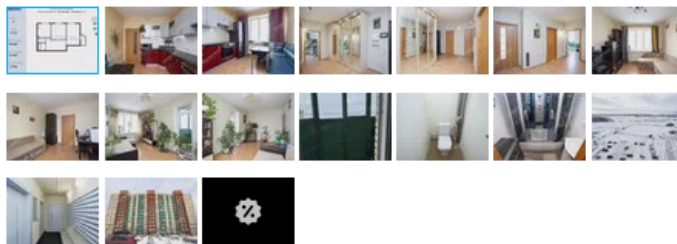
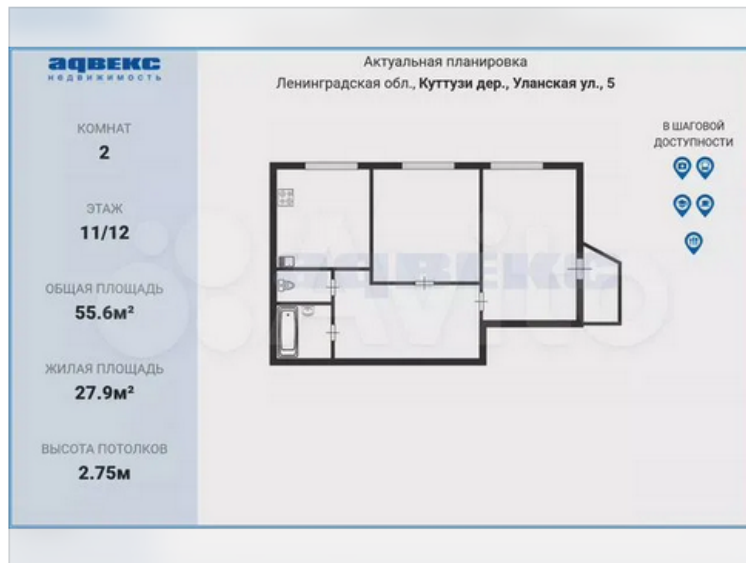
Агентство

На Авито с 2013 года 🏆

[Надёжный партнёр](#)[Реквизиты проверены](#)[Есть бизнес-сообщество ВКонтакте](#)[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо

Сланченко Наталья Федоровна



### Особенности

[Изолир. комнаты](#)[Кухня 11 м<sup>2</sup>](#)[2016 г.](#)[Потолки 2,9 м](#)[Раздельный с/у](#)

### О квартире

Количество комнат: 2

Общая площадь: 55.6 м<sup>2</sup>Площадь кухни: 11 м<sup>2</sup>Жилая площадь: 27.9 м<sup>2</sup>

Этаж: 11 из 12

Балкон или лоджия: балкон

Тип комнат: изолированные

Высота потолков: 2.9 м

Санузел: совмещенный, раздельный

Окна: на улицу

Ремонт: косметический

Стоимость ремонта: от 712 000 ₽ за 55.6 м<sup>2</sup>

Способ продажи: альтернативная

Вид сделки: возможна ипотека

### Расположение

Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, Аннинское  
городское поселение, д. Куттузи, Уланская ул., 5[Показать карту](#)

2-к. квартира, 55,6 м², 11/12 эт. 7 100 000 ₽

Сланченко Наталья Фед... 8 930 078-33-00

Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, Аннинское  
городское поселение, д. Куттузи, Уланская ул., 5[Показать карту](#)

## Описание

ID: 1912320

По возможности пишите в сообщении. Нахожусь в роуминге. Просмотры по договоренности!

Просторная 2-ух комнатная квартира. Остается кухонный гарнитур с встроенной техникой. Заменен унитаз, в ванной комнате установлена душевая кабина. Высокие потолки. Из всех окон квартиры - красивый вид. Рядом Красное село со всей инфраструктурой - дет.сады, школы, детская и взрослая поликлиника, доп.занятия и для детей и для взрослых и т.д. От ЖК ходит Автобус 301 через Красное село до м. Московская, а из Красного села можно уехать на разные станции метро. Звоните, договоримся о просмотре. Возможен торг!

## О доме

1 отзыв

Тип дома: монолитный

Пассажирский лифт: 2

Год постройки: 2016

Парковка: открытая во дворе

Этажей в доме: 12

[Узнать больше о доме](#)

## Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья

От платежа

Стоимость жилья

Первоначальный взнос

Срок кредита

7 100 000 ₽

2 130 000 ₽ 30%

20 лет

500 тыс.₽

100 млн.₽

20%

90%

5

10

15

20

14 предложений от банков

Платёж от  
**72 522 ₽/мес.**Ставка от  
**16,9%**Доход от  
**111 572 ₽**

-1,6% за быстрый выход на сделку

-1% за выписку СФР

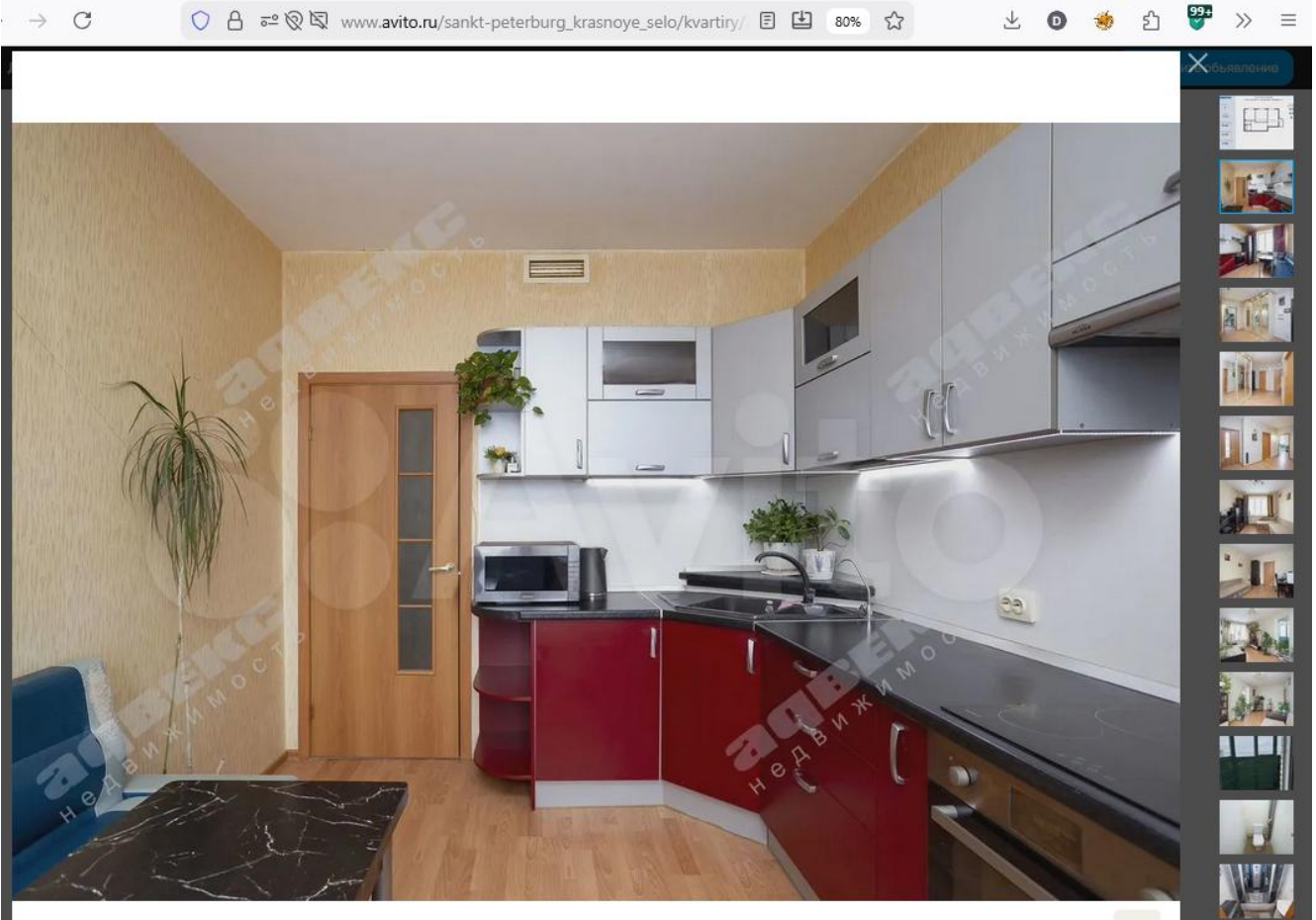
-0,6% только на Авито

-0,5% для зарплатного клиента

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

№ 4824027335 · 24 января в 17:43 · 635 просмотров (+5 сегодня)

[Пожаловаться](#)



**2-к. квартира, 58 м², 6/12 эт.****7 400 000 ₽**

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

127 586 ₽ за м²

История цены

В ипотеку от 75 586 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)

8 967 499-69-63

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Ирина

Частное лицо

На Авито с 2021 года

[Документы проверены](#)

Подписаться на продавца

**Продажа от собственника**

Документы проверены

**Особенности**

Изолир. комнаты

Кухня 11,5 м²

Детская площадка

2016 г.

1 грузовой лифт

Раздельный с/у

Гардеробная

Солнеч. сторона

**О квартире**

Количество комнат: 2

Общая площадь: 58 м²

Площадь кухни: 11,5 м²

Жилая площадь: 29,8 м²

Этаж: 6 из 12

Балкон или лоджия: балкон

Дополнительно: гардеробная

Тип комнат: изолированные

Высота потолков: 2,7 м

Санузел: раздельный

Окна: на улицу, на солнечную сторону

Ремонт: косметический

Стоимость ремонта: от 742 000 ₽ за 58 м²

Способ продажи: свободная

Вид сделки: возможна ипотека

2-к. квартира, 58 м², 6/12 эт. 7 400 000 Р

Ирина

8 967 499-69-63

Написать сообщение

## Расположение

Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, Аннинское  
городское поселение, д. Куттузи, Уланская ул., 3

[Показать карту](#)

## Описание

Граница г.Красное село.Продам 2ком.кв Квартира теплая светлая, живем с момента сдачи дома в эксплуатацию 2016 год.Один собственник. Кухня 11,5 кв.м; комнаты 16 кв.м и 12,5 кв.м . Остановка общественного транспорта у дома. Маршрут 301 идет до метро Московская. 145Б- метро проспект Ветеранов и Кировский завод. Детсады и школы 5 минут транспортом. Просмотр по договоренности

## О доме

4,3 4 отзыва

Тип дома: монолитный

Грузовой лифт: 1

Год постройки: 2016

Двор: детская площадка

Этажей в доме: 12

Парковка: открытая во дворе

Пассажирский лифт: 1

[Узнать больше о доме](#)

## Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья

От платежа

Стоимость жилья

Первоначальный взнос

Срок кредита

7 400 000 Р

2 220 000 Р 30%

20 лет

500 тыс.Р

100 млн.Р

20%

90%

5

10

15

20

14 предложений от банков

Платёж от **75 586 Р/мес.** Ставка от **16,9%** Доход от **116 287 Р**

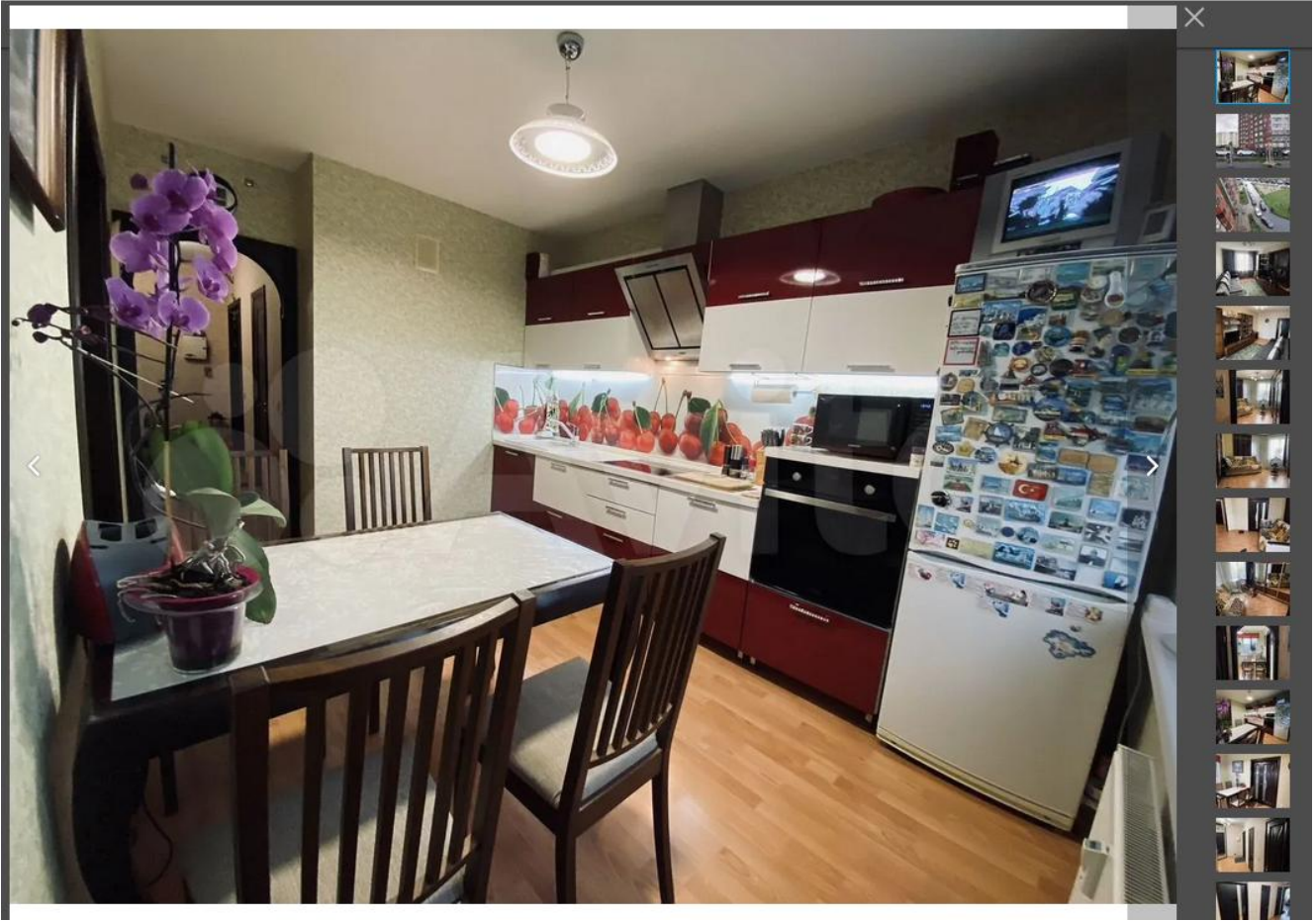
-1,6% за быстрый выход на сделку -1% за выписку СФР

-0,6% только на Авито -0,5% для зарплатного клиента

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

№ 2672977633 - 24 января в 16:01 - 1508 просмотров (+5 сегодня)

[Пожаловаться](#)



Объект-аналог № 4 [https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kvartiry/1-k\\_kvartira\\_388\\_m\\_1012\\_et\\_7845125103](https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kvartiry/1-k_kvartira_388_m_1012_et_7845125103)[www.avito.ru/sankt-peterburg/kvartiry/1-k\\_kvartira\\_388\\_m\\_1012\\_et\\_7845125103](#)

главная &gt; недвижимость &gt; квартиры &gt; купить &gt; вторичка &gt; 1-комнатные

**1-к. квартира, 38,8 м², 10/12 эт.**[Добавить в избранное](#)[Сравнить](#)[Добавить заметку](#)**4 700 000 ₽**

121 134 ₽ за м²

[История цены](#)

В ипотеку от 48 007 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)

8 958 600-92-37

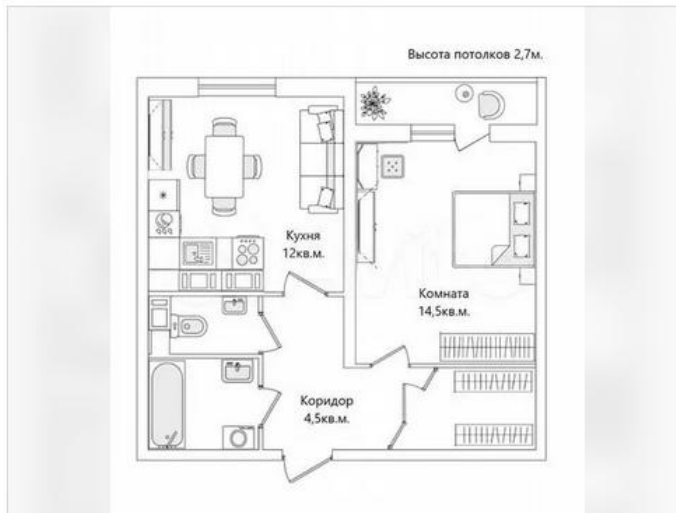
[Написать сообщение](#)  
Отвечает за несколько часов[Рассчитать ипотеку](#)**Спросите у продавца**[Здравствуйте!](#)[Когда можно посмотреть?](#)[Сегодня можно посмотреть?](#)[Завтра можно посмотреть?](#)[Назаров Азад](#)

Риелтор

На Авито с 2010 года

[Документы проверены](#)[Эковклад: -101 кг CO<sub>2</sub>](#)

8 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)**Особенности**[Кухня 12 м²](#)[Балкон застеклён](#)[Монолит-кирпич, 2016 г.](#)[Детская площадка](#)[1 грузовой лифт](#)[Окна во двор](#)[Ещё 2](#)**О квартире**

Количество комнат: 1

Общая площадь: 38.8 м²

Площадь кухни: 12 м²

Жилая площадь: 14.5 м²

Этаж: 10 из 12

Балкон или лоджия: лоджия

Дополнительно: гардеробная

Высота потолков: 2.7 м

Санузел: раздельный

Окна: во двор, на солнечную сторону

Ремонт: косметический

Стоимость ремонта: от 497 000 ₽ за 38.8 м²

Мебель: кухня, хранение одежды, спальные места

Техника: холодильник, стиральная машина, посудомоечная машина

Способ продажи: свободная

Вид сделки: возможна ипотека

**Расположение**Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, Аннинское  
городское поселение, д. Куттузи, Уланская ул., 3[Показать карту](#)

1-к. квартира, 38,8 м², 10/12 эт. 4 700 000 Р

Назаров Азад

8 958 600-92-37

Написать сообщение

## Описание

Продаётся однокомнатная квартира

Этаж: 10 й

Общая площадь: 38,8 м2 (без учёта площади лоджии)

Основные характеристики:

- односторонняя планировка — светлая и тёплая квартира
- окна выходят на юго запад: вид на зелёный пустырь, много солнечного света.
- застеклённая лоджия — есть возможность переделать в панорамную (в пол).
- просторная евро кухня.
- отдельный санузел с полноценной широкой ванной.
- в коридоре организована гардеробная.

Преимущества дома и района:

- чистая, светлая и просторная парадная.
- удобная транспортная доступность: в пешей доступности остановка автобусов до станций метро: «Московская»; «Кировский завод»; «Автово»; «Проспект Ветеранов».
- вся необходимая инфраструктура в шаговой доступности: школы и детские сады; магазины и ТЦ «Тетрис»; взрослая и детская поликлиники; стоматология; спорткомплекс «Газпром»; МФЦ; парк «Красное село».

Условия сделки:

- полная стоимость в договоре.
- аресты отсутствуют.
- подходит под ипотеку (в том числе без первого взноса), материнский капитал, и иные субсидии.
- личное присутствие собственника на сделке.

Звоните! С удовольствием отвечу на все ваши вопросы и оперативно организую просмотр.

## О доме

4,3 4 отзыва

Тип дома: монолитно-кирпичный

Грузовой лифт: 1

Год постройки: 2016

Двор: детская площадка, спортивная площадка

Этажей в доме: 12

Парковка: открытая во дворе

Пассажирский лифт: 1

Узнать больше о доме

№ 7845125103 - 20 января в 10:26 - 1142 просмотра (+8 сегодня)

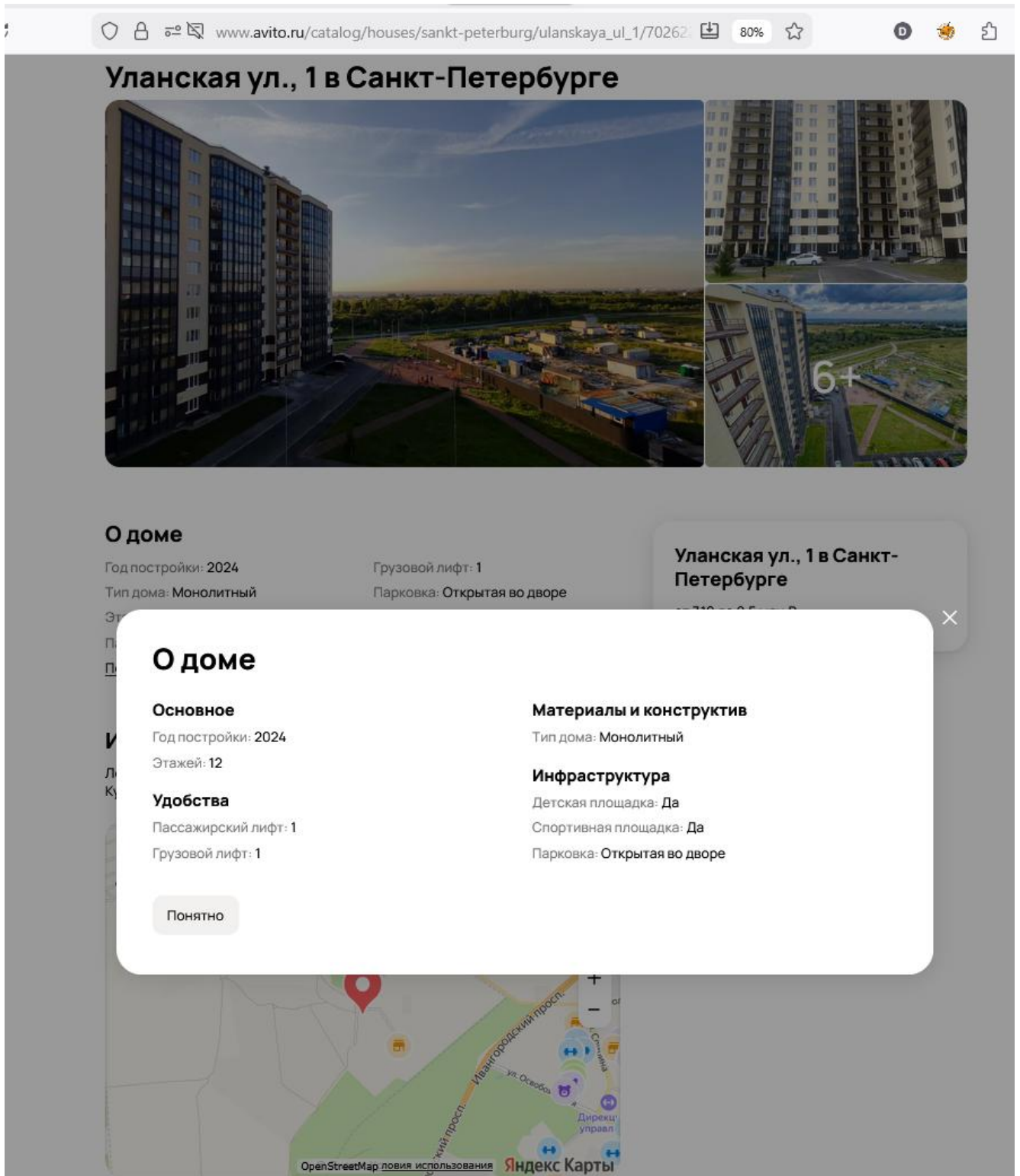
Пожаловаться





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

[https://www.avito.ru/catalog/houses/sankt-peterburg/ulanskaya\\_ul\\_1/70262285](https://www.avito.ru/catalog/houses/sankt-peterburg/ulanskaya_ul_1/70262285)



**Уланская ул., 1 в Санкт-Петербурге**

**О доме**

Год постройки: 2024  
Тип дома: Монолитный

Грузовой лифт: 1  
Парковка: Открытая во дворе

**Уланская ул., 1 в Санкт-Петербурге**

**О доме**

<b>Основное</b>	<b>Материалы и конструктив</b>
Год постройки: 2024	Тип дома: Монолитный
Этажей: 12	
<b>Удобства</b>	<b>Инфраструктура</b>
Пассажирский лифт: 1	Детская площадка: Да
Грузовой лифт: 1	Спортивная площадка: Да
	Парковка: Открытая во дворе








Понятно

ОpenStreetMap логотип использования Яндекс Карты

→ ↻ spb.domclick.ru/building/leningradskaya-oblast--lomonosovskij-municipalnyj-rajon-

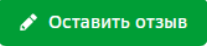
## Характеристики дома

✎ Рассказать о неточности


 Год постройки 2024	 Материал стен Монолитный	 Количество этажей 12
 Количество квартир 420	 Количество подъездов 4	 Горячее водоснабжение Центральное
 Тип перекрытий Железобетонный		

## Живёте в этом доме?

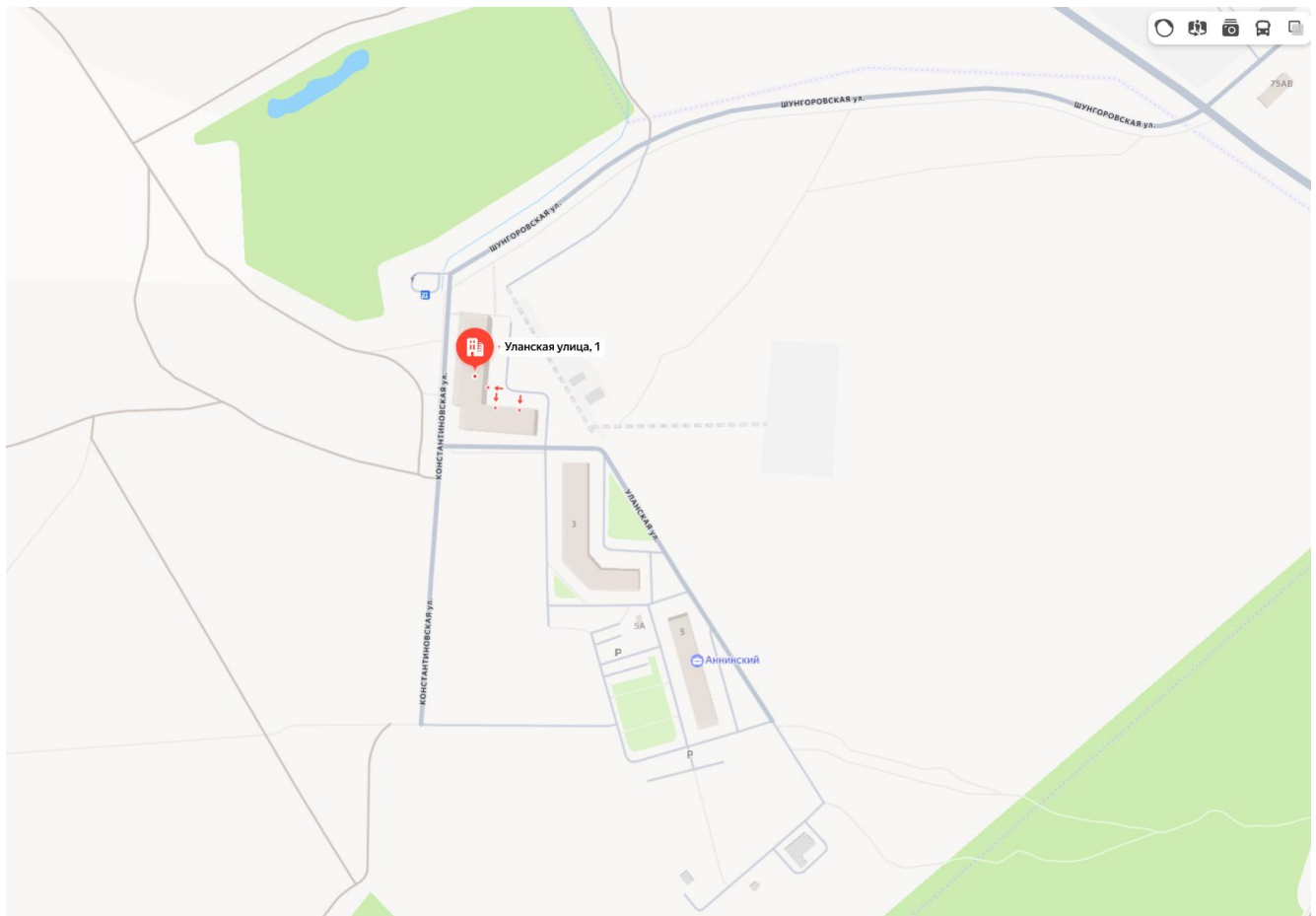
Есть проблемы в доме? Расскажите о них здесь, чтобы помочь другим людям выбрать хороший дом

 Оставить отзыв



 Как купить квартиру по адресу Уланская, 1 на сайте Домклик? ▼

*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/>

Все **Автомобиль** Автобус Пешеход Велосипед Мопед Такси

● станция Красное Село  
 ● Уланская улица, 1

Добавить Сбросить

Параметры ▾ Отправление сейчас

**11 мин** Прибытие в 08:31  
 4,9 км

Посмотреть подробнее Исправить

Map labels: Куттузи, Ивангородский просп., Уланская улица, 1, станция Красное Село, Скачки, Семёновская ул., Петровская ул., 2-я линия, Заволжской пр-я, ул. Ломоносова, ул. Стрелковская, Гвардейская ул., ул. Свободы, ул. Восстановления, Искский просп., Едлинское ш., проспект.

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

Все **Автомобиль** Автобус Пешеход Велосипед Мопед Такси

● КАД, 80-й километр, внутреннее кольцо  
 ● Уланская улица, 1

Добавить Сбросить

Параметры ▾ Отправление сейчас

**13 мин** Прибытие в 08:49  
 10,5 км

Посмотреть подробнее Исправить

Отправьте этот маршрут на телефон Отправить

Map labels: Новоселье, КАД, Аннино, Уланская улица, 1, Красное Село, E20.

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

Все  Автобус  Пешком  Велосипед  Мопед  Такси

Юго-Западная

Уланская улица, 1

Добавить

Параметры

**58 мин**

1 мин  546  245  2 мин  301

2 мин

4 мин пешком

**1 ч 20 мин**

14 мин  487  10 мин

25 мин пешком

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

Все  Автобус  Пешком  Велосипед  Мопед  Такси

Юго-Западная

Уланская улица, 1

Добавить

Параметры

**24 мин**

16,7 км

**25 мин**

21,7 км

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

## Приложение 2.

## 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 – 2025, 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 181. 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	1,04	1,09
	монолитные стены	0,96	1,00	1,05
	панельные стены	0,91	0,95	1,00

Авторы выделяют следующие состояния отделки:

- **комфортный ремонт (отделка «премиум»)** -

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

- **типовой ремонт (отделка «стандарт»)** -

перепланировки квартир, но может включать в себя замену электропроводки, труб, сантехники, окон и дверей. Материалы используют недорогие, но качественные. Для пола чаще всего выбирают ламинат или линолеум, потолок красят, для стен выбирают бюджетные варианты обоев;

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

- **требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)** - предполагает необходимость полной качественной отделки с применением современных материалов и технологий. Как правило он подразумевает

перепланировку, переоборудование и замену коммуникаций, штукатурку, отделку стен и потолка, создание интересных архитектурных элементов.

Таблица 358. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Состояние отделки», усредненные по городам России.

Состояния отделки		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,13	1,22	1,36
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,88	1,00	1,07	1,20
	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,82	0,93	1,00	1,12
	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,74	0,90	1,00	1,00

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

где:

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

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

$k$  – коэффициент торможения.

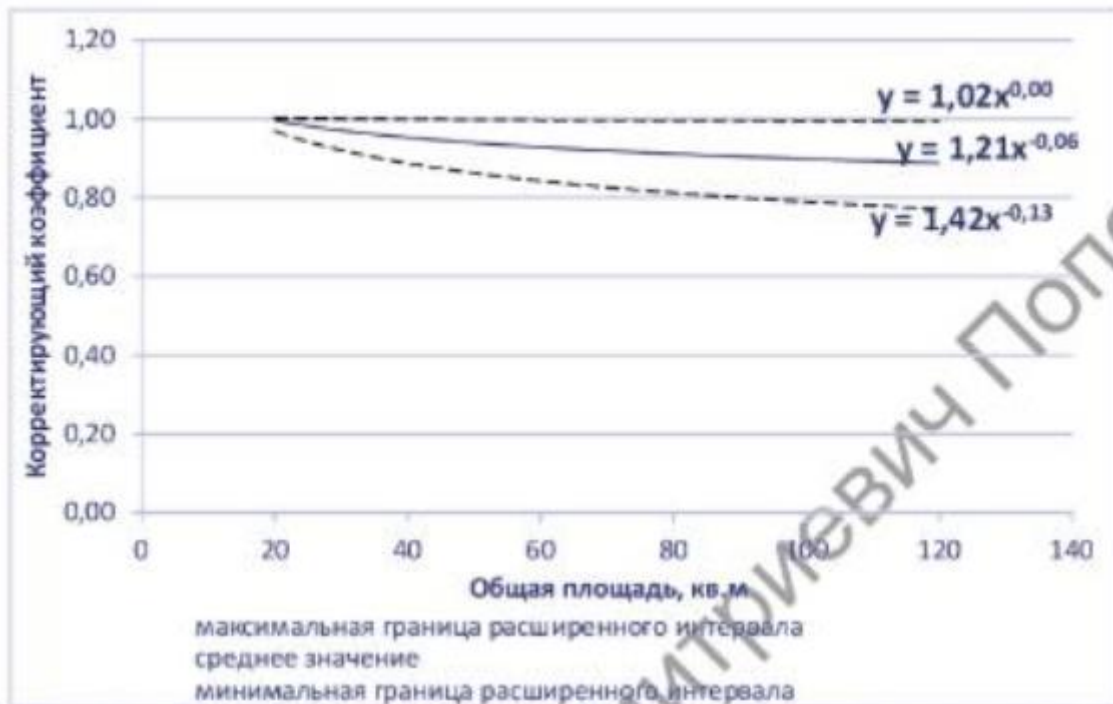


Рис. 56. Зависимость удельной цены квартир от площади, усредненные данные по России. Расширенный интервал<sup>57</sup>.

Таблица 229. Уравнения для расчета коэффициентов удельных цен недвижимости (руб./кв.м) от площади (кв.м)<sup>58</sup>.

Среднее значение	Доверительный интервал	
$y = 1,21x^{-0,05}$	$y = 1,31x^{-0,10}$	$y = 1,12x^{-0,04}$
	Расширенный интервал	
	$y = 1,42x^{-0,13}$	$y = 1,02x^{0,00}$

Таблица 247. 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	1,04	1,10
	последний этаж	0,96	1,00	1,05
	первый этаж	0,91	0,95	1,00

Таблица 248. 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

## на Мебель, бытовую технику квартир - наличие / отсутствие - на 01.01.2026 года

Категория: **Корректировки квартир** (опубликовано 19.01.2026 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	<b>1,04</b>

<https://statiel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/372-korrektirovki-kvartir-opublikovano-19-01-2026-g/4025-na-mebel-bytovuyu-tehniku-kvartir-nalichie-otsutstvie-na-01-01-2026-goda>

## на Лифт, Мусоропровод - на 01.01.2026 года

Категория: **Корректировки квартир** (опубликовано 19.01.2026 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	<b>0,97</b>
2	Мусоропровод действующий (отсутствие/наличие)	0,99	1,01	<b>1,00</b>

<https://statiel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/372-korrektirovki-kvartir-opublikovano-19-01-2026-g/4015-na-lift-musoroprovod-na-01-01-2026-goda>

## на Балкон, лоджию в квартире - на 01.01.2026 года

Категория: **Корректировки квартир** (опубликовано 19.01.2026 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)	0,90	0,98	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)	0,99	1,04	1,01
6	Лоджия (балкон), застекленная с остеклением в хорошем или новом состоянии / лоджия (балкон) незастекленная или с изношенным остеклением	0,99	1,06	1,02
7	Лоджия застекленная / балкон незастекленный	1,05	1,10	1,07
8	Лоджия незастекленная / балкон незастекленный	1,01	1,05	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:  $K = 1 / (n.1 * n.1)$ . Если в оцениваемой квартире - два балкона, то  $K = 1 / (n.1 * n.1)$

<https://statiel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/372-korrektirovki-kvartir-opublikovano-19-01-2026-g/4007-na-balkon-lodzhiyu-v-kvartire-na-01-01-2026-goda>

## на Площадь кухни квартиры - на 01.01.2026 года

Категория: **Корректировки квартир** (опубликовано 19.01.2026 г.)

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Площадь кухни.

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

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

№	Характеристика параметра, соотношение	Нижняя граница*	Верхняя граница**	Среднее значение
1	Площадь кухни от 5 до 7,5 кв.м.	0,94	1,00	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	1,04	1,03

Примечание:

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

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

<https://statiel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/372-korrektirovki-kvartir-opublikovano-19-01-2026-g/4006-na-ploshchad-kukhni-kvartiry-na-01-01-2026-goda>

[Подать объявление](#)[Мои объявления](#)[База недвижимости](#)[Статистика рынка](#)[Для оценки](#)[Оформление прав](#)[Эксплуатация и](#)[Компании на рынке](#)[Отзывы и предложения](#)

## на Тип и количество Санузлов квартиры - на 01.01.2026 года

Категория: [Корректировки квартир \(опубликовано 19.01.2026 г.\)](#)

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")	0,88	0,93	0,91

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/372-korrektirovki-kvartir-opublikovano-19-01-2026-g/4004-na-tip-i-kolichestvo-sanuzlov-kvartiry-na-01-01-2026-goda>

Таблица 77. 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				
		<125	от 125 до 250	от 250 до 500	от 500 до 1500	>1500
объект оценки	<125	1,00	1,04	1,06	1,10	1,18
	от 125 до 250	0,96	1,00	1,02	1,06	1,14
	от 250 до 500	0,94	0,98	1,00	1,03	1,11
	от 500 до 1500	0,91	0,94	0,97	1,00	1,07
	>1500	0,85	0,88	0,90	0,93	1,00



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 02.02.2026, поступившего на рассмотрение 02.02.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:


Раздел 1 Лист 1

Помещение	
Лист № 1 раздела 1	Вид объекта недвижимости
Лист № 1 раздела 1	Вид объекта недвижимости
Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 8	Всего листов выписки: 8
02.02.2026г. № КУВИ-001/2026-12601131	
Кадастровый номер:	47:14:0501006:2681
Номер кадастрового квартала:	47:14:0501006
Дата присвоения кадастрового номера:	14.05.2024
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, д.Кутгузи, Уланская ул., д.1, квартира 125
Площадь:	56.1
Назначение:	Жилое
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 6
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	6309319,26
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	47:14:0501006:2651
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

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	
 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184799800552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	
инициалы, фамилия	

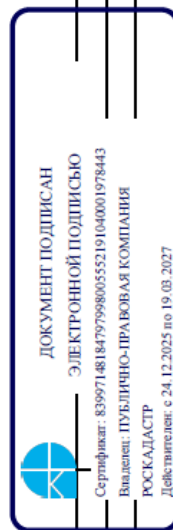
Лист 2

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3
02.02.2026г. № КУВИ-001/2026-12601131		
Кадастровый номер: 47:14:0501006:2681		
Сведения о кадастровом инженере:		
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 жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствующих.	
Получатель выписки:		

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОССКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

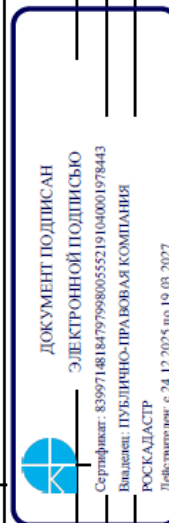
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8	
02.02.2026г. № КУВИ-001/2026-12601131		
Кадастровый номер: 47:14:0501006:2681		
1	<p>Правообладатель (правообладатели):</p> <p>1.1</p>	<p>данные отсутствуют</p>
2	<p>Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:</p> <p>1.1.1</p> <p>Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:</p> <p>2.1</p>	<p>данные отсутствуют</p> <p>Общая долевая собственность, 7/10</p>
3	<p>Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</p> <p>3.1</p>	<p>данные отсутствуют</p>
4	<p>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>4.1</p> <p>вид:</p> <p>дата государственной регистрации:</p> <p>номер государственной регистрации:</p> <p>срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица</p> <p>основание государственной регистрации:</p>	<p>данные отсутствуют</p>



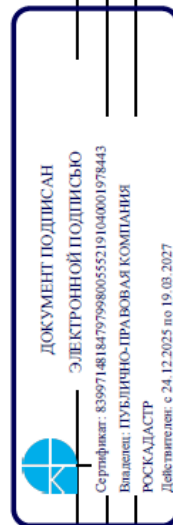
Лист 4

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 8	
02.02.2026г. № КУВИ-001/2026-12601131	
Кadaстровый номер: 47:14:0501006:2681	
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:	
4.2	Запрещение регистрации
дата государственной регистрации:	
номер государственной регистрации:	
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:	
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:	
4.3	Ипотека
вид:	
дата государственной регистрации:	




Лист 5

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
02.02.2026г. № КУВИ-001/2026-12601131			
Кадастровый номер: 47:14:0501006:2681			
1	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 управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной: ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	данные отсутствуют	
	Правообладатель (правообладатели):	1.2	




Лист 6

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
02.02.2026г. № КУВИ-001/2026-12601131			
Катастровый номер: 47:14:0501006:2681			
Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.2.1	данные отсутствуют	
2 Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Общая долевая собственность, 3/10	
3 Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.2	данные отсутствуют	
4 Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Ипотека		
4.1 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:	данные отсутствуют		
сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют		
 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797998085532191040001978443 Выдана: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОССКАДСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027			
ПОЛНОЕ наименование должности			инициалы, фамилия

Лист 7

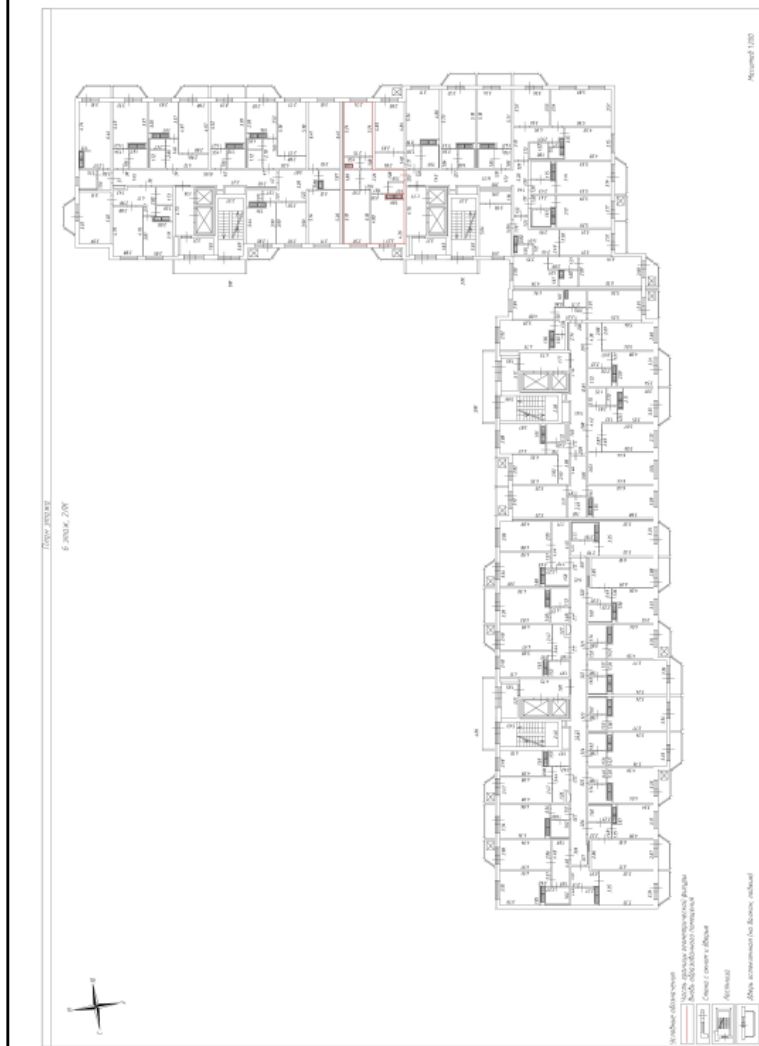
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
02.02.2026г. № КУВИ-001/2026-12601131			
Кадастровый номер: 47:14:0501006:2681			

	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной: ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии 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: 8399714818479799800552191040001978443		инициалы, фамилия	
Валасел: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР			
Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027			
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ			

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

<b>Помещение</b>			
<b>вид объекта недвижимости</b>			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
02.02.2026г. № КУВИ-001/2026-12601131			
Кадастровый номер: 47:14:0501006:2681			
<b>Номер этажа (этажей): 6</b>			



Масштаб 1:200



**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

Сертификат: 8399714818479799800555219104001978443  
 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ  
 РОСКАДАСТР  
 Действителен с 24.12.2025 по 19.08.2027

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

инициалы, фамилия

## Сведения об Оценщике и Заказчике

Сведения об Оценщике	
<b>Оценщик</b>	<b>Федотова Евгения Владимировна</b>
<b>Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков, регистрационный номер:</b>	Федотова Евгения Владимировна, является членом Некоммерческого партнерства Саморегулируемая организация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки», что подтверждается Свидетельством от 20 ноября 2009г. Регистрационный № 0281 оценщика в реестре СРО, дата внесения в реестр 20 ноября 2009 года.
<b>Адрес саморегулируемой организации оценщика</b>	190000, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, лит. Б, офис 101
<b>Сведения о страховом полисе оценщика:</b>	Полис № 1047/2025/СП134/765-1 от 20 января 2026 г. страхования ответственности оценщика, выданный ПАО СК «Росгосстрах», сроком действия с 21 января 2026 г. по 31 декабря 2026 г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) руб.
<b>Стаж работы в оценочной деятельности:</b>	17 лет
<b>Квалификационный аттестат</b>	№ 035596-1 от 29.12.2023 г. по направлению «Оценка недвижимости»
<b>Почтовый адрес оценщика</b>	111396, Москва, Свободный проспект, дом 20/58, офис 100
<b>Адрес электронной почты оценщика</b>	okocenka-kvartir1@yandex.ru
Сведения об Исполнителе	
<b>Исполнитель:</b>	ООО «Оценка и Консалтинг»
<b>Свидетельство о государственной регистрации Исполнителя:</b>	ОГРН 5087746301210, дата присвоения 24 октября 2008 г.
<b>Место нахождения Исполнителя:</b>	111396, г. Москва, Свободный пр-кт, д. 20/58, офис 100
<b>Почтовый адрес Исполнителя:</b>	111396, г. Москва, Свободный пр-кт, д. 20/58, офис 100
<b>Контактная информация Исполнителя:</b>	Е-mail: okocenka@yandex.ru
<b>Банковские реквизиты Исполнителя:</b>	АО «Тинькофф Банк» Москва, 123060, 1-й Волоколамский, проезд, д. 10, стр. 1 Расчетный счет 40702810910000234027 БИК 044525974
<b>Информация о членстве Исполнителя в саморегулируемой организации оценщиков:</b>	Является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки», (место нахождения: ул. Суворовская, д. 19, стр. 1, БЦ Галатекс, 4 этаж, Москва, 107023). Свидетельство регистрационный номер 1517, дата выдачи: 03.10.2017 г.
<b>Сведения о добровольном страховании ответственности Исполнителя:</b>	ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ». Полис №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.
<b>Сведения о независимости Оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил договор</b>	
Соответствует ст. 16 ФЗ № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Оценщик, выполнивший оценку и подготовивший данный отчет, не является учредителем, собственником, акционером, кредитором, должностным лицом или работником заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика. В отношении объекта оценки оценщик не имеет каких-либо вещных или обязательственных прав. Оценщик не имел интереса в объекте оценки, его вознаграждение не зависит от какого-либо аспекта отчета.	
<b>Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета специалистах</b>	
Сторонние организации и специалисты непосредственно к проведению оценки и составлению Отчета не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам могло происходить лишь в ходе сбора рыночной информации для оценки и, таким образом, их следует рассматривать как один из источников используемой в оценке информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в Отчете, указаны по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной — соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности.	
<b>Сведения о Заказчике:</b>	
<b>Заказчик:</b>	ПАО «Банк «Санкт-Петербург»
<b>Место-положение:</b>	195112, г. Санкт-Петербург, Малоохтинский проспект, 64, лит. А
<b>Реквизиты:</b>	ИНН:7831000027, КПП:780601001; ОГРН:1027800000140, дата присвоения ОГРН – 06.08.2002 г.; БИК 044030790; к/сч: 30101810900000000790 Северо-Западное ГУ Банка России
<b>Контакты:</b>	Тел./факс: +7(812)329-50-50



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

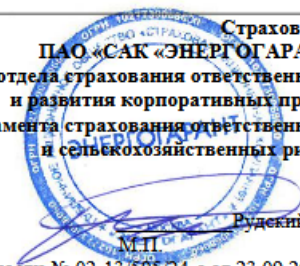
Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор и/или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», 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](http://www.energogarant.ru).

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

<b>1. Страховщик</b>	<b>ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»</b> 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/ КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
<b>2. Страхователь</b>	<b>ООО «Оценка и Консалтинг»</b> 111396, г. Москва, Свободный пр-кт, д. 20/58 офис 100 ИНН 7720633680 р/с 40701810400000005686 в АО «Тинькофф Банк», Москва, 127287, ул. Хутурская 2-я, д. 38А, стр. 26 к/с 30101810145250000974 БИК 044525974
<b>3. Объект страхования:</b>	3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
<b>4. Страховой случай:</b>	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: <ul style="list-style-type: none"> <li>• событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора;</li> <li>• требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.</li> </ul>
<b>5. Страховая сумма. Страховая премия.</b>	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: <b>30 000 000,00 (тридцать миллионов) рублей 00 коп.</b> 5.2. Страховая премия в по настоящему договору составляет <b>12 500,00 (двенадцать тысяч пятьсот) рублей 00 коп.</b> 5.3. Страховая премия уплачивается Страхователем путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок до 30.09.2025г. 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>
<b>6. Срок действия договора</b>	<p>6.1. Срок действия настоящего Договора с <b>30 сентября 2025 г. по 29 сентября 2026 г.</b></p> <p>6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления первого страхового взноса в размере и сроки, указанные п.5.2 настоящего Договора.</p> <p>6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.</p>
<b>7. Определение размера страховой выплаты</b>	<p>7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующем законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности.</p> <p>7.2. В сумму страхового возмещения включаются:</p> <p>7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества;</p> <p>7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки);</p> <p>7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.</p>
<b>8. Заключительные положения</b>	<p>8.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон Договора.</p> <p>8.2. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора.</p> <p>8.3. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством.</p> <p>8.4. Страхователь Правила страхования получил, с условиями страхования согласен.</p> <p>8.5. Договор подготовлен О.И.Блиновой.</p>
<b>Приложения:</b>	Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

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



Рудский С.Г.

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

ПОЛИС № 1047/2025/СП134765-1

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 1047/2025/СП134765 от 18.11.2025г. (далее - Договор) и Дополнительное соглашение № 1 от 20.01.2026г. к Договору в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 ПАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Федотова Евгения Владимировна (ИНН 540131103457)
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА ПО ДОГОВОРУ, РУБ.:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
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 «21» января 2026 г. по «31» декабря 2026 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.</p> <p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда или приказанный Страховщиком факт причинения ущерба третьими лицами (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.</p> <p>Возмещение ущерба, причиненное в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трех лет. Достоверность величины выплаты или иной суммы в пользу бенефициаров устанавливается по оценке, успешнейшему вступившему в законную силу решению суда, либо фактом причинения ущерба (вреда) поименно наступления событий при условии, что:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия Договора страхования и в пределах территории страхования.</li> <li>2. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, считается дата составления описи об оценке.</li> <li>3. Ущерб вызван обстоятельствами в результате осуществления оценочной деятельности физическим лицом в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования.</li> <li>4. Выдворительными предьявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ.</li> <li>5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик осуществлял требования законодательства Российской Федерации, предьявляемых к оценщикам.</li> </ol> <p>Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора. Настоящим подтверждается, что страховая премия оплачена, Договор страхования вступил в действие.</p>
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	

Страховщик:  
 ПАО СК «Росгосстрах»  
 (Лицензия ЦБ РФ № 0001 от 07.10.2025 г.)  
 Директор по ключевым проектам развития  
 корпоративных продаж УГ по г. Москва ДЕМР

М.П. «20» января 2026 г.

Страхователь:  
 Федотова Евгения Владимировна

(Федотова Е.В.)

