

ОТЧЕТ № К-28261/25

об оценке квартиры

**Адрес: Санкт-Петербург, ул Верности, д 44,
корп 3, литера А, кв 82**

**Адрес по ФИАС/ По заданию: г Санкт-
Петербург, ул Верности, д 44 к 3 литера А, кв
82**

Дата определения стоимости: 20.03.2025

Заказчик: Банк ВТБ (ПАО)

Заемщик: Широкова Алеся Васильевна

Исполнитель: ООО «ПЕТЕРБУРГСКАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ»

Дата составления: 21.03.2025

Санкт-Петербург • 2025



Оглавление

1	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	3
1.1	Задание на оценку	3
1.2	Применяемые стандарты оценки	4
1.3	Сведения об Оценщике и Заказчике.....	5
1.4	Основные факты и выводы	6
2	ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	7
3	ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	9
3.1	Описание Объекта оценки.....	9
3.2	Место расположения Объекта оценки	14
3.3	Фотоматериалы	15
4	ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	21
5	АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	28
6	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	29
7	МЕТОДИКА ОЦЕНКИ	30
7.1	Основные этапы процесса оценки	30
7.2	Основные понятия и терминология.....	30
7.3	Выбор подходов к оценке.....	31
8	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	35
8.1	Выбор объектов-аналогов	35
8.2	Расположение объекта оценки и объектов-аналогов.....	37
8.3	Обоснование корректировок.....	38
8.4	Определение стоимости оцениваемого объекта недвижимости	43
9	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	45
10	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	46
11	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.....	48
12	СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.....	49
13	Приложение 1. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ.....	51
14	Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА	58
15	Приложение 3. ДАННЫЕ РОСРЕЕСТРА	72
16	Приложение 4. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ	73

1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1 Задание на оценку

Параметр	Значение
Объект оценки	Недвижимое имущество (трехкомнатная квартира 59,90 кв. м), расположенное по адресу: Санкт-Петербург, ул Верности, д 44, корп 3, литера А, кв 82
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Недвижимое имущество (трехкомнатная квартира 59,90 кв. м), расположенное по адресу: Санкт-Петербург, ул Верности, д 44, корп 3, литера А, кв 82 Кадастровый/условный номер: 78:10:0522301:5487
Характеристика Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики Объекта оценки приведены: Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2025-66313903 от 13.03.2025г. Выписка из ЕГРН №99/2022/492361683 от 07.09.2022 Задание на проведение оценки от 13.03.2025 Расчёт физического износа
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право общей совместной собственности в соответствии со следующими документами: Договор купли-продажи квартиры от 24.05.2019
Наличие ограничений (обременений)	Ипотека в силу закона, Запрещение регистрации
Цель оценки	Определение стоимости Объекта оценки для банкротства
Предпосылки стоимости	Предполагается сделка с объектом оценки или использование объекта оценки без совершения сделки с ним. Предполагаемым использованием объекта оценки является его текущее использование. По обстоятельствам невыполнения заемщиком условий предоставления кредита под залог недвижимости в рамках процедуры обращения взыскания на заложенное имущество объект будет реализован в условиях вынужденной продажи в течение ограниченного срока экспозиции (1 месяц).
Вид определяемой стоимости	Рыночная и ликвидационная
Дата оценки	20.03.2025
Специальные допущения / иные существенные допущения	Отсутствуют
Ограничения оценки	Отсутствуют
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Отчет об оценке, в том числе итоговая стоимость, может быть применена только для банкротства
Предполагаемые пользователи результата оценки и отчета об оценке (помимо Заказчика оценки)	-
Форма составления отчета об оценке	Электронный документ
Формы представления итоговой стоимости	Оценка стоимости приводится с указанием возможных границ интервала, в котором может находиться эта стоимость
Порядок и сроки предоставления информации	Необходимые для оценки материалы и информация переданы Заказчиком в день заключения договора
Особенности осмотра объекта	Отсутствуют

Параметр	Значение
Препятствия к осмотру объекта	Отсутствуют
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	Отсутствует

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

1.2 Применяемые стандарты оценки

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

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

1.3 Сведения об Оценщике и Заказчике

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

1.4 Основные факты и выводы

Параметр	Значение
Объект оценки	Недвижимое имущество (трехкомнатная квартира 59,90 кв. м), расположенное по адресу: Санкт-Петербург, ул Верности, д 44, корп 3, литера А, кв 82
Адрес по ФИАС	г Санкт-Петербург, ул Верности, д 44 к 3 литера А, кв 82
Кадастровый/условный номер	78:10:0522301:5487
Правообладатели оцениваемого имущества	Широков Максим Леонидович, Право совместной собственности, дата получения права: 30.05.2019; Широкова Алеся Васильевна, Право совместной собственности, дата получения права: 30.05.2019
Ограничения (обременения) права	Ипотека в силу закона, Запрещение регистрации
Дата осмотра/фотофиксации	20.03.2025
Дата оценки	20.03.2025
Период проведения оценки	С 20.03.2025 по 21.03.2025
Основание для проведения оценки	Договор № 2/019174 от 20.11.2023
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке (НДС не облагается)	Сравнительный подход: 8 620 000 руб. Доходный подход: не применялся Затратный подход: не применялся
Рыночная стоимость Объекта оценки	8 620 000 (восемь миллионов шестьсот двадцать тысяч) рублей
Ликвидационная стоимость Объекта оценки	7 180 000 (семь миллионов сто восемьдесят тысяч) рублей

Оценщик

Савин Александр Николаевич



Генеральный директор, оценщик

Савин Александр Николаевич




2 ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

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

15. Суждение Оценщика о возможности согласования перепланировок основано на информации, указанной в Жилищном Кодексе РФ, СНИПах и других нормативно-правовых актах. Однако, мнение Оценщика и профессиональное мнение специалистов МВК о возможности согласования могут отличаться, поскольку Оценщик не обладает данными технической экспертизы и не имеет доступа к конструктивной схеме здания. Таким образом, окончательное решение о возможности согласования перепланировок принимает Межведомственная комиссия (МВК) соответствующего района на основании перечня документов, указанных в ст. 26 гл. 4 Жилищного кодекса РФ.

3 ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1 Описание Объекта оценки

Объектом оценки является трехкомнатная квартира, расположенная на 3-м этаже дома по адресу: Санкт-Петербург, ул Верности, д 44, корп 3, литера А, кв 82, кадастровый/условный номер 78:10:0522301:5487.

Характеристика месторасположения	
Ближайшее шоссе	ул. Руставели — Около 300 м
Транспортная доступность	Хорошая
Ближайшая станция метро	«Академическая»
Расстояние от метро	15 мин./т.

Описание района расположения Объекта оценки		
Окружающая застройка	Преимущественно жилая	
Наличие и описание улучшений	Парки	Есть
	Скверы	Нет
	Водоем	Нет
Близость к объектам социальной сферы (в пределах 1 км)	Школа	Есть
	Детский сад	Есть
	Отделение банка	Есть
	Предприятия службы быта	Есть
	Торговые предприятия	Есть
	Аптека	Есть
	Поликлиника	Есть
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного двора и района в целом	На расстоянии менее 1.0 км находятся Сад Жореса Алфёрова, Пискаревский парк	
Экологическая обстановка	Относительно благоприятная	
Наличие и тип автомобильной парковки	Стихийная	
Срок экспозиции для ликвидационной стоимости, мес.	1	
Состояние прилегающей территории	Хорошее	

Описание здания, подъезда	
Наименование жилого комплекса	-
Год постройки дома	1967
Год последнего капитального ремонта	Не производился
Группа капитальности	II
Физический износ по данным БТИ, %	Нет данных
Физический износ здания, %	34 В данном случае физический износ здания, где расположен Объект оценки, рассчитывается по Ведомости оценки технического состояния многоквартирного дома (согласно информации

Описание здания, подъезда		
	представленной в интернет портале http://gorod.gov.spb.ru/). Физический износ здания, где расположена оцениваемая квартира, был рассчитан путем суммирования износа с учетом коэффициента конструктивных элементов здания (рассчитывался путем перемножения удельного весового коэффициента и износа каждого конструктивного элемента). Физический износ здания в данном случае составляет 34%	
Серия дома	ЛГ-502-В6 (https://gorod.gov.spb.ru/facilities/762/info/)	
Этажность дома	5	
Материал стен	Панель	
Характеристика перекрытий	Железобетонные	
Состояние подъезда	Нет данных	
Видимые дефекты фасада	Отсутствуют	
Благоустройство дома (наличие лифта, мусоропровода, кодового замка/домофона, консьержа)	Лифт	Нет
	Мусоропровод	Нет
	Охрана	Домофон
Наличие информации о признании здания аварийным/ветхим	Здание не является аварийным/ветхим. Источник информации: https://dom.gosuslugi.ru/#!/house-view?guid=be63e1ca-116b-4c16-88b8-560e225b5930&typeCode=1	
Наличие информации о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	Дом не значится в списках на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	
Наличие информации об участии здания в программе «Реновация»	Не включен в программу, Источник информации: http://rzt.spb.ru	
Здание является объектом культурного наследия	Не является, Источник информации: Согласно данным интернет-ресурса (https://kgiop.gov.spb.ru/) дом, в котором расположен Объект оценки, не является выявленным объектом культурного наследия.	
Наличие дополнительных услуг для жильцов	Отсутствуют	
Прочие особенности дома	Отсутствуют	

Описание Объекта оценки	
Этаж расположения	3
Тип планировки	Измененный
Количество комнат	3 (по данным Выписки из ЕГРН)
Площадь Объекта оценки, кв. м	59,90 (по данным Выписки из ЕГРН)
Общая площадь Объекта оценки с учетом летних помещений, кв. м	Нет данных
Площадь летних помещений, кв. м	Нет данных
Жилая площадь, кв. м	42,60 (по данным Выписки из ЕГРН)
Площадь кухни, кв. м	7,10 (по данным Выписки из ЕГРН)
Наличие балкона/лоджии	Балкон (по данным Выписки из ЕГРН)

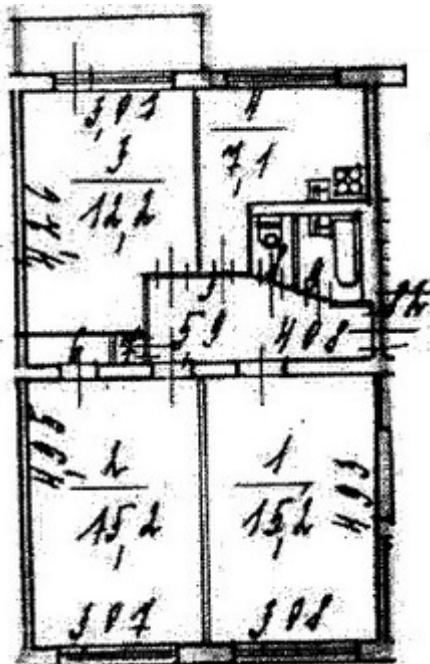
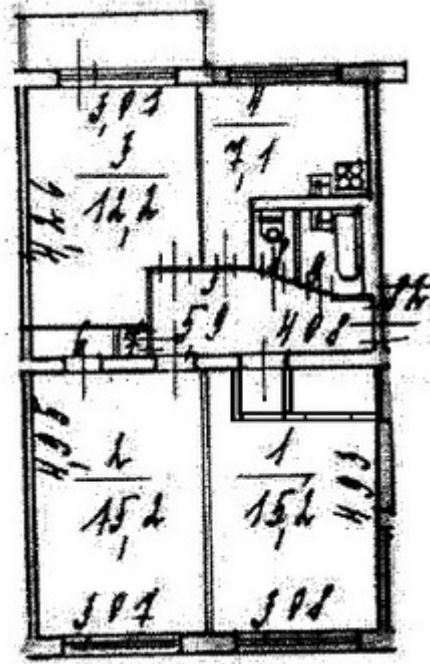
Описание Объекта оценки	
Вспомогательные и подсобные помещения, кв. м	17,30
Кол-во и тип санузлов	Раздельный (по данным Выписки из ЕГРН)
Вид из окна	Во двор
Высота потолков, м	Нет данных
Наличие следов протечек на потолке	Не обнаружены
Видимые дефекты отделки	Нет
Отопительные приборы	Радиаторы
Прочие особенности объекта	Отсутствуют

Инженерное оборудование дома	
Холодное водоснабжение	Централизованное
Горячее водоснабжение	Централизованное (газовая колонка отсутствует)
Канализация	Централизованная
Электроснабжение	Централизованное
Газоснабжение	Присутствует
Отопление	Централизованное
Кухонная плита	Газовая
Сантехника/состояние	Стандарт/Хорошее

Описание внутренней отделки Объекта оценки	
Конструктивные элементы	Описание
Полы	Линолеум, ламинат, плитка
Потолок	Потолочная плитка, окрашен
Стены	Обои, плитка
Окна	Стеклопакеты
Входная дверь / внутренние двери	Деревянная / Деревянные
Общее состояние	Хорошее состояние
Необходимые ремонтные работы	Не требуются

Юридический статус, согласно представленной документации	
Правообладатель	Широков Максим Леонидович; Широкова Алеся Васильевна
Вид права	Право совместной собственности, дата получения права: 30.05.2019; Право совместной собственности, дата получения права: 30.05.2019
Обременения	Ипотека в силу закона, Запрещение регистрации
Текущее использование Объекта оценки	В качестве объекта жилого фонда

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

Описание планировки Объекта оценки	
документации	
Поэтажный план (по документам БТИ)	 <p>A hand-drawn floor plan of an apartment. The plan shows a rectangular layout with several rooms. Handwritten measurements are present: '3,03' and '3' at the top left; '12,2' in the middle left; '7,1' at the top right; '5,9' and '4,08' in the middle right; '15,2' and '1' in the bottom left; '15,2' and '1' in the bottom right. Room numbers '303', '304', and '305' are written in the top left, bottom left, and bottom right respectively. A kitchen area is indicated in the middle right with a sink and stove symbol.</p>
Фактический план:	 <p>An identical hand-drawn floor plan to the one above, showing the same layout, measurements, and room numbers.</p>
Описание произведенного переоборудования (перепланировки)	<p>Согласно предоставленным Заказчиком документам на квартиру перепланировок не зарегистрировано. Однако, в ходе визуального осмотра Оценщика установлено, что в квартире была произведена самовольная незарегистрированная перепланировка: в ч.п. 1 установлены перегородки с проёмами, тем самым образован встроенный шкаф. Данная перепланировка указана на плане квартиры, приведенном выше (См. п. "План квартиры"). Затронутые перегородки не являются капитальными. Наружные границы квартиры не изменились.</p>

Описание планировки Объекта оценки	
	Регистрация данных перепланировок в МВК производится бесплатно (согласно данным Межведомственной комиссии Санкт – Петербурга, тел.: 320-87-61). Для прохождения регистрации указанных перепланировок необходимо составить проект, который в дальнейшем должен быть заверен в МВК.
Возможность согласования / стоимость, руб.	Согласование возможно /10000
Возможность приведения в первоначальное состояние / стоимость, руб.	Возможно / 10000

Источник: открытые источники сети Интернет, данные Заказчика, фотовидеоматериалы

3.2 Место расположения Объекта оценки



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

Метка	Адрес	Номер аналога
флажок	Санкт-Петербург, Санкт-Петербург, Верности, 44 к 3 литера А, 82	Объект оценки

3.3 Фотоматериалы

1. Фасад здания



2. Фасад здания



3. Ближайшее окружение



4. Ближайшее окружение



5. Ближайшее окружение



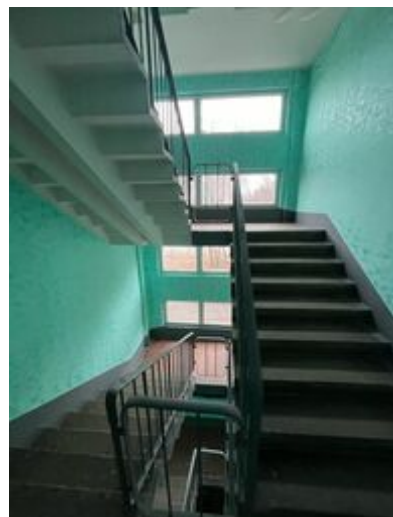
6. Вход в подъезд



7. Вход в подъезд



8. Подъезд внутри



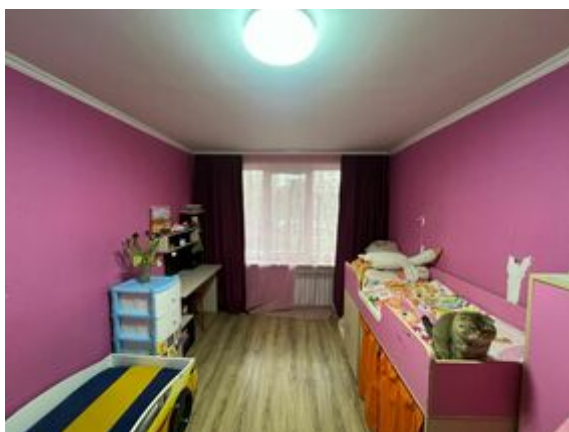
10. Входная дверь



9. Подъезд внутри



11. Жилая комната ч.п. 1



12. Жилая комната ч.п. 1, перепланировка



13. Жилая комната ч.п. 1, перепланировка



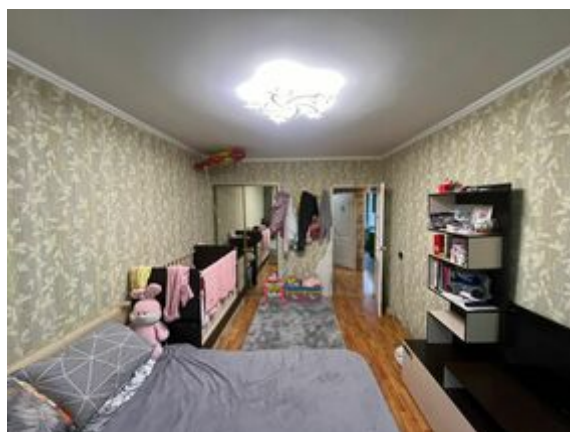
14. Жилая комната ч.п. 1, перепланировка



15. Жилая комната ч.п. 2



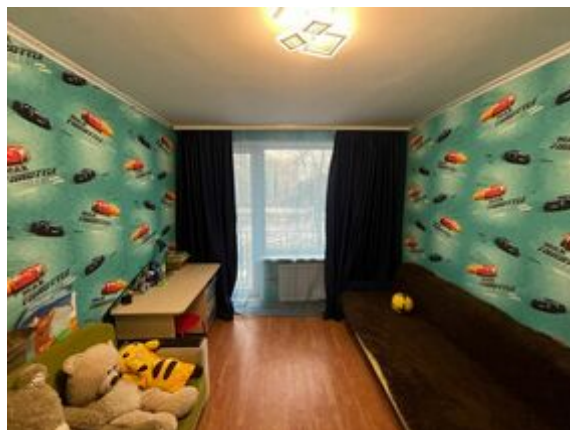
16. Жилая комната ч.п. 2



17. Жилая комната ч.п. 3



18. Жилая комната ч.п. 3, выход на балкон



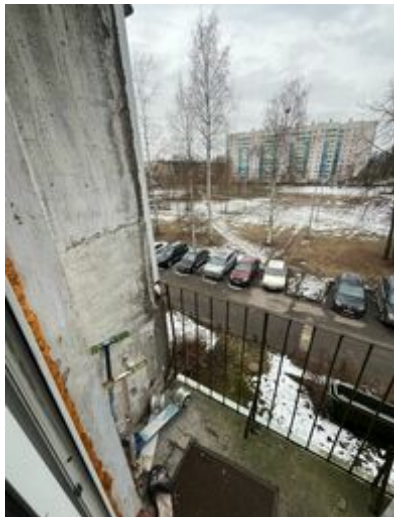
19. Балкон



20. Балкон



21. Балкон



22. Кухня ч.п.4



23. Кухня ч.п.4



24. Кухня ч.п.4



25. Коридор ч.п. 5



26. Коридор ч.п. 5



27. Встроенный шкаф ч.п. 6



28. Встроенный шкаф ч.п. 7



29. Ванная комната ч.п. 8



30. Ванная комната ч.п. 8



31. Туалет ч.п. 9



32. Вид из окна



33. Вид из окна



34. Вид из окна



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

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

По данным:
<https://rosstat.gov.ru/>

Показатель	Единица измерения	Значение
Валовой внутренний продукт	Январь-сентябрь 2024 г. к январю-сентябрю 2023 г.	104,2
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей		108,6
Реальные располагаемые денежные доходы		108,6
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	Ноябрь 2024 г. в % к ноябрю 2023 г.	103,7
Индекс промышленного производства		103,7
Продукция сельского хозяйства		98,2
Ввод в действие жилых домов, млн кв. м общей площади жилых помещений		89,5
Грузооборот транспорта, млрд т-км		102,1
Оборот розничной торговли		106,0
Объем платных услуг населению		102,5
Индекс потребительских цен		108,9
Индекс цен производителей промышленных товаров		103,79
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, реальная	Октябрь 2024 г. в % к октябрю 2023 г.	116,4
Стоимость нефти Brent на 01.01.2025	долл. США/баррель	74,64
Ключевая ставка с 28.10.2024	%	21,00

АНАЛИЗ ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ЗА НОЯБРЬ 2024 ГОДА

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

Показатель	Единица измерения	Значение
Оборот организаций	Ноябрь 2024 г. в % к ноябрю 2023 г.	124,0
Индекс промышленного производства		112,8
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»		108,9
Ввод в действие жилых домов		70,2
Объем услуг по транспортировке и хранению		111,1
Оборот оптовой торговли		110,1
Объем розничной торговли		97,7
Оборот общественного питания		137,4
Объем платных услуг населению		98,5
Индекс потребительских цен		108,7
Средняя начисленная заработная плата одного работника, реальная	Октябрь 2024 г. в % к октябрю 2023 г.	102,5

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

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

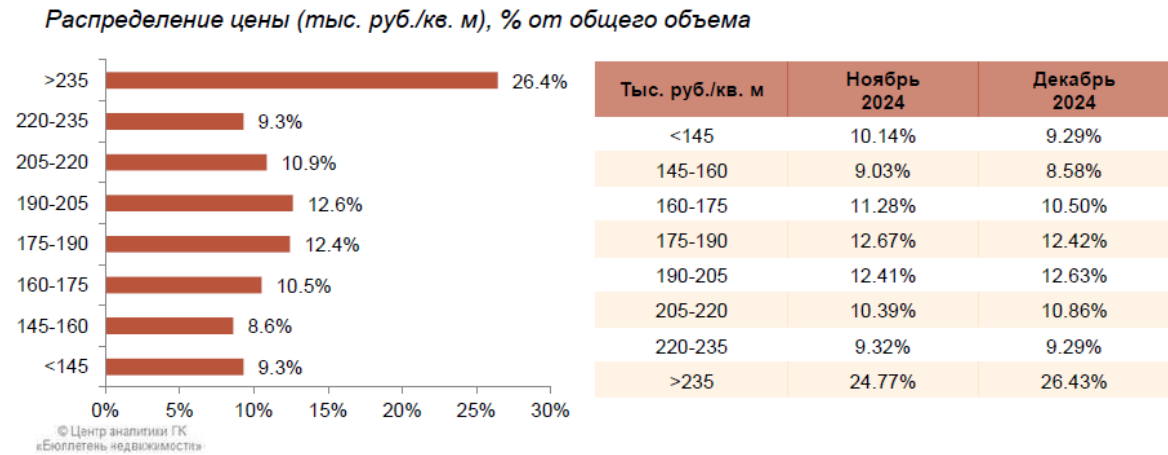
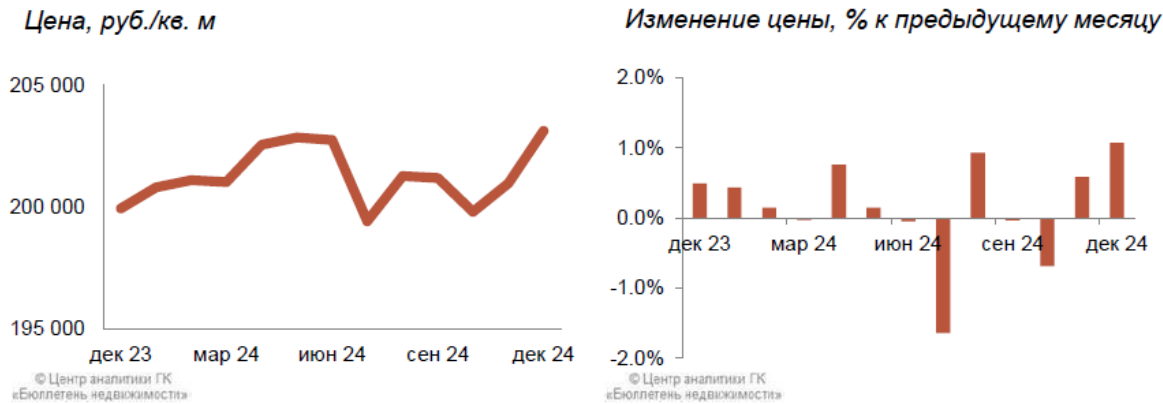
По данным:
<https://gazeta.bn.ru/uploads/gazeta/>
<https://qayli.com/>
<https://www.dp.ru/>

Эксперты прогнозируют, что в 2025 году рынок недвижимости Санкт-Петербурга будет сохранять тенденцию к умеренному росту цен. Основные факторы, влияющие на стоимость жилья, включают инфляцию, которая неизбежно отражается на стоимости квадратных метров. Также значительное влияние оказывает спрос и предложение – несмотря на развитие новых жилых комплексов, спрос на квартиры в Санкт-Петербурге остаётся стабильно высоким. Стабильность рынка обеспечивается не только внутренним, но и внешним спросом, включая интерес иностранных покупателей. Дополнительно, инвестиционная привлекательность города остаётся высокой, поскольку жильё в Санкт-Петербурге рассматривается как надёжный актив для сохранения капитала. При этом важным аспектом остаётся доступность ипотеки, которая способствует поддержанию высокого спроса.

При покупке вторичного жилья важно учитывать износ дома и необходимость ремонта, что может повлиять на конечную стоимость. Важным преимуществом вторичного жилья является возможность сразу заехать после покупки без ожидания окончания строительства. Стоимость таких квартир может зависеть от возраста дома, наличия капитального ремонта и состояния инфраструктуры. Для семей, выбирающих вторичное жильё, важным фактором становится наличие рядом школ, детских садов и магазинов. Вторичный рынок также даёт возможность выбирать квартиры с уже обустроенной территорией и налаженной инфраструктурой.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

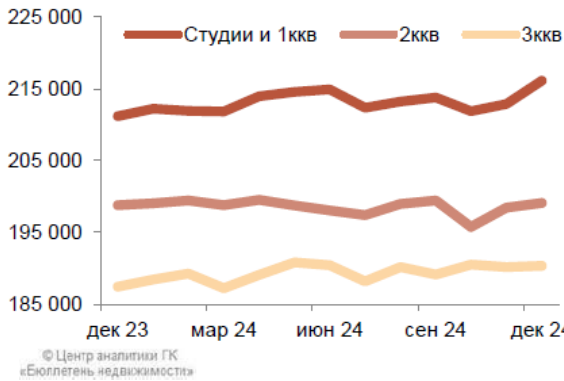
За прошедший месяц изменение средней цены предложения на вторичном рынке жилья сегмента масс-маркет в рублевом эквиваленте составило 1,1%, увеличившись на 2 149 руб. с кв. м. Показатель средней цены предложения в декабре 2024 года – 203,1 тыс. руб. за кв. м.



Доля объектов, цена которых меньше 160 тыс. руб. за кв. м, составила 17,9% от общего объема предложения квартир. Большую долю рынка занимает диапазон цен от 160 тыс. до 205 тыс. руб., это 35,5% от объема выставленных на продажу квартир. Диапазон стоимости квадратного метра от 205 тыс. до 235 тыс. составляет 20,2%. Доля дорогих объектов, цена которых превышает 235 тыс. руб. за кв. м, – 26,4% от всего предложения.

В среднем по вторичному рынку цены предложения студий и однокомнатных квартир выросли на 1,5%, двухкомнатные подорожали на 0,3%. Трехкомнатные квартиры выросли в цене на 0,1%. Средние цены предложения студий и однокомнатных квартир на конец месяца составили 7,074 млн руб., двухкомнатных – 11,717 млн руб., трехкомнатных – 15,548 млн руб.

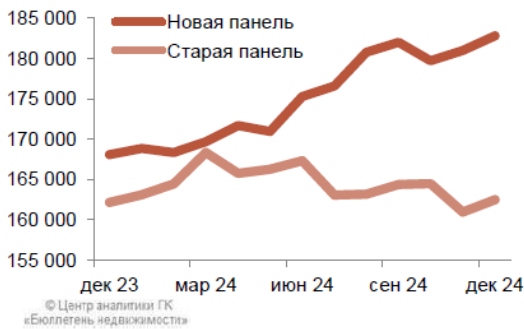
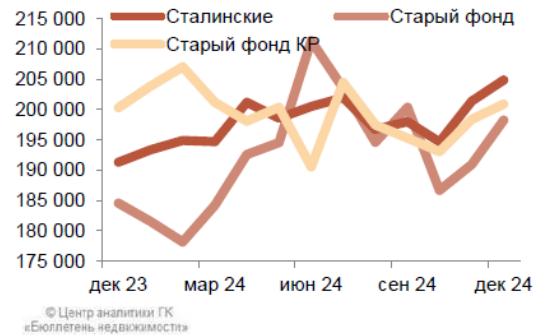
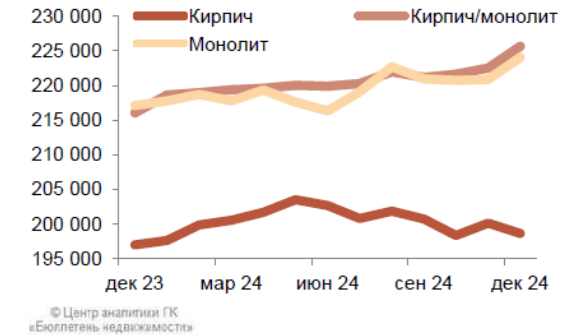
Цена по типам квартир, руб./кв. м



	Цена	Ноябрь 2024	Декабрь 2024	Изменение за месяц
Студии и 1кв	тыс. руб.	7 211	7 074	
	руб./кв. м	212 893	216 145	1.53%
2кв	тыс. руб.	11 631	11 717	
	руб./кв. м	198 449	199 110	0.33%
3кв	тыс. руб.	15 469	15 548	
	руб./кв. м	190 178	190 328	0.08%
4кв	тыс. руб.	18 938	19 273	
	руб./кв. м	187 566	189 078	0.81%

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

Цена по типам домов, руб./кв. м



Тип дома	Ноябрь 2024	Декабрь 2024	Изменение за месяц
Кирпич	200 134	198 640	-0.75%
Кирпич/монолит	222 552	225 671	1.40%
Монолит	220 872	224 068	1.45%
Новая панель	180 997	182 803	1.00%
Старая панель	160 958	162 504	0.96%
Сталинские	201 402	204 893	1.73%
Старый фонд	190 948	198 270	3.83%
Старый фонд КР	198 407	200 926	1.27%

Самое дорогое типовое жилье предлагается в Петроградском и Центральном районах (средняя цена в этих локациях – от 266,8 тыс. до 395,6 тыс. руб. за кв. м), а также в Адмиралтейском и Василеостровском районах – в среднем от 250,3 тыс. до 304,2 тыс. руб. за кв. м. Самые доступные квартиры – в Кировском, Красногвардейском и Красносельском районах Санкт-Петербурга, квадрат жилья в них стоит в среднем от 152,0 тыс. до 194,3 тыс. руб. в зависимости от типа квартиры и типа дома.

Цена по районам и типам квартир

Район	Студии и однокомнатные квартиры			Двухкомнатные квартиры		
	Цена, тыс. руб.	Цена, руб./кв. м	Изменение за месяц, %	Цена, тыс. руб.	Цена, руб./кв. м	Изменение за месяц, %
Адмиралтейский	11 225	304 225	-2.88%	18 803	283 741	2.64%
Василеостровский	11 184	291 133	3.67%	18 815	274 906	-2.32%
Выборгский	7 711	217 117	3.49%	12 657	201 111	0.66%
Калининский	7 317	215 311	3.26%	10 677	194 995	4.42%
Кировский	5 599	194 281	1.36%	9 037	173 352	-0.56%
Красногвардейский	5 048	190 487	0.51%	8 308	162 970	-3.24%
Красносельский	6 283	194 238	5.79%	8 789	161 714	0.48%
Московский	7 543	233 310	0.09%	10 947	200 694	0.77%
Невский	6 898	206 674	2.67%	10 464	187 690	0.29%
Петроградский	16 806	395 642	1.26%	26 990	363 911	1.32%
Приморский	7 473	229 653	1.41%	14 074	225 451	1.15%
Фрунзенский	8 425	235 452	1.70%	10 284	186 309	1.19%
Центральный	11 483	329 860	0.64%	21 527	312 672	0.54%

Район	Трехкомнатные квартиры		
	Цена, тыс. руб.	Цена, руб./кв. м	Изменение за месяц, %
Адмиралтейский	25 982	272 602	7.51%
Василеостровский	23 349	250 348	-5.13%
Выборгский	16 512	187 338	0.28%
Калининский	12 807	176 572	3.72%
Кировский	11 596	166 469	-1.66%
Красногвардейский	12 882	167 286	1.27%
Красносельский	11 404	151 978	0.40%
Московский	16 923	198 327	-1.28%
Невский	12 680	169 890	0.10%
Петроградский	36 234	340 486	0.48%
Приморский	18 382	216 034	-0.27%
Фрунзенский	14 613	195 533	0.33%
Центральный	22 836	266 763	-4.33%

© Центр аналитики ГК
«Бюллетень недвижимости»

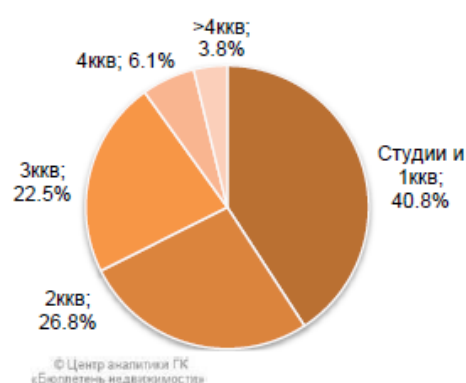
В структуре предложения на вторичном рынке квартир преобладают студии и одно- и двухкомнатные квартиры – они составили 67,6% рынка, трехкомнатные – 22,5%, многокомнатные – 9,9% от общего объема.

В предложении с разбивкой по типу дома преобладают кирпичные и кирпично-монолитные дома, в сумме их доля составляет 58,5%. Также значительный объем в структуре предложения занимают монолитные дома и панельные дома старой и новой постройки – 17,1%, 10,4% и 11,9% от всего рынка. Значительно меньшие доли занимают квартиры в домах типов «сталинка» и «старый фонд».

Структура по типам домов, % от общего объема

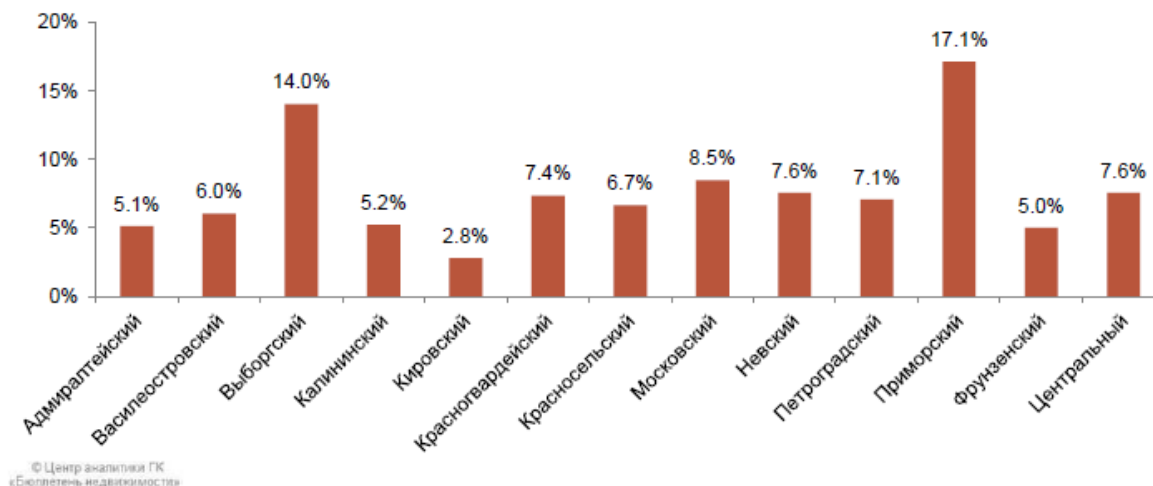


Структура по типам квартир, % от общего объема



В структуре предложения по городским районам без учета пригородных на конец месяца лидирующую позицию занимает Приморский район – 17,1% от объема выставленных на продажу квартир. Далее на вторичном рынке жилья существенные доли занимают Выборгский, Красногвардейский, Московский, Невский и Центральный районы, предложение в них составляет 14,0%, 7,4%, 8,5%, 7,6% и 7,6% соответственно. Минимальные доли составляет предложение в Кировском и Фрунзенском районах – 2,8% и 5,0% соответственно от общего объема выставленных на продажу квартир.

Структура по районам, % от общего объема



Средняя цена предложения в пригородных районах Санкт-Петербурга на конец месяца составляет от 136,6 тыс. до 204,5 тыс. руб. за кв. м. Самым дорогим является Курортный район, самыми дешевыми – Колпинский и Петродворцовый.

Во Всеволожском районе Ленинградской области средняя цена квадратного метра составляет от 128,9 тыс. до 159,6 тыс. руб., в Ленинградской области без учета Всеволожского района – в среднем от 86,3 тыс. до 119,0 тыс. руб.

Цена по районам и типам квартир

Район	Студии и однокомнатные квартиры			Двухкомнатные квартиры		
	Цена, тыс. руб.	Цена, руб./кв. м	Изменение за месяц, %	Цена, тыс. руб.	Цена, руб./кв. м	Изменение за месяц, %
Всеволожский ЛО	5 025	159 558	0.86%	7 814	142 438	1.60%
Колпинский	5 147	172 417	2.60%	7 356	141 619	2.14%
Кронштадтский	5 286	170 729	3.20%	7 403	154 520	-1.91%
Курортный	6 650	204 531	-0.86%	9 522	184 265	0.37%
Петродворцовый	4 705	154 906	-0.24%	6 192	133 010	0.87%
Пушкинский	5 650	169 890	0.00%	8 739	160 149	0.17%
Ленинградская область	3 903	119 009	1.99%	4 071	83 018	1.19%

Район	Трехкомнатные квартиры		
	Цена, тыс. руб.	Цена, руб./кв. м	Изменение за месяц, %
Всеволожский ЛО	9 409	128 872	1.52%
Колпинский	10 040	136 580	-1.52%
Кронштадтский	13 749	165 828	0.00%
Курортный	13 977	198 107	3.00%
Петродворцовый	9 850	145 012	1.35%
Пушкинский	12 716	160 012	1.37%
Ленинградская область	5 767	86 344	0.05%

© Центр анализа ГК «Бюллетень недвижимости»

СПРОС

Осенью 2024 года на рынке недвижимости Санкт-Петербурга наблюдается значительное увеличение спроса на вторичное жилье. Этот тренд обусловлен несколькими факторами, среди которых завершение ряда государственных программ поддержки новостроек и изменение условий семейной ипотеки. В декабре 2024 года спрос на вторичное жильё по сравнению с июнем 2024 года вырос в Петербурге на 16%.

Динамика активности пользователей в последние месяцы говорит о формировании отложенного спроса. Для многих потенциальных покупателей жилья сдерживающим фактором выступают текущие рыночные ставки по ипотеке при одновременно высоких процентах по банковским вкладам. Сейчас такие покупатели изучают рынок и присматривают варианты, чтобы выйти на сделку позднее.

С увеличением интереса к вторичному жилью также связан переток части спроса с первичного на вторичный рынок. Здесь часто стоимость квадратного метра оказывается ниже, что делает такие предложения более доступными для покупателей. Если рассматривать сделки с готовым жильем, то отмечается снижение доли ипотеки: всё больше квартир приобретают за собственные средства

ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ

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

- общая площадь квартиры — как правило, стоимость объектов жилой недвижимости с меньшей площадью выше, чем у квартир с большей, в пересчете на 1 кв.м (аналог скидки на «опт»). Общая площадь — фактор, представляющий собой пример предельной полезности, т.е. каждый последующий кв.м общей площади менее полезен, чем предыдущий, соответственно стоимость на него будет снижена на некоторую величину, что при перерасчете на всю площадь квартиры дает снижение цены за каждый квадратный метр;
- занимаемый этаж — при приобретении квартир одним из основных ценообразующих факторов является занимаемый этаж. Предпочтение отдается, как правило, квартирам, расположенным на любых этажах, кроме крайних. Главный минус квартир, расположенных на первом этаже — весьма низкий уровень безопасности.

Также отрицательное влияние на привлекательность квартир, расположенных на первых этажах, оказывает те факторы, что вид из окна выходит на проезжающие машины и проходящих людей, вероятность затопления и наличие насекомых и грызунов, обитающих в подвале. Из-за промерзания стен и фундамента, может быть, пониженная температура в зимние периоды. Стоимость квартир на последних этажах может быть снижена из-за вероятности протечки крыши, а также чрезмерного перегрева в летние периоды;

- материал стен дома (тип дома) — при приобретении квартир одним из наиболее важных ценообразующих факторов является тип дома. Предпочтение отдается квартирам, расположенным в кирпичных и монолитных домах, так как подобные дома имеют наиболее высокие физические характеристики. Панельные дома привлекательнее домов смешанного типа. И наименее привлекательны квартиры, расположенные в деревянных домах;
- состояние отделки — на стоимость квартир существенно влияет тип и состояние отделки. Существуют следующие основные категории отделки: без отделки / требуется капитальный ремонт; под чистовую отделку; среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт; хорошее состояние; отличное (евроремонт); ремонт премиум класса;
- тип сан. узла — предпочтение отдается квартирам, имеющим отдельный сан. узел. Спрос на квартиры с отдельным сан. узлом выше, чем на квартиры с совмещенным сан. узлом, так как такие квартиры считаются наиболее комфортными для проживания;
- наличие балкона — наличие балкона или лоджии оценивается большинством скорее как норма, чем преимущество, а вот их отсутствие может снизить стоимость квартиры.

Основные ценообразующие факторы с указанием их значимости с точки зрения влияния их на стоимость квартир

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение	0,13
2	Количество комнат	0,07
3	Общая площадь (фактор масштаба)	0,06
4	Материал стен	0,05
5	Уровень отделки квартиры	0,05
6	Развитость инфраструктуры	0,04
7	Близость от остановок общественного транспорта/метро	0,04
8	Состояние отделки	0,04
9	Этаж	0,04
10	Техническое состояние дома (степень физического износа)	0,04
11	Тип (планировка) квартиры	0,04
12	Передаваемые права	0,03
13	Транспортная доступность	0,03
14	Площадь кухни	0,03
15	Наличие балкона/лоджии	0,03
16	Стадия строительства (для новостроек)	0,03
17	Состояние подъезда, мест общего пользования	0,02
18	Тип парковки (достаточность парковочных мест)	0,02
19	Высота потолка	0,02
20	Санузел (раздельный/совмещенный)	0,02
21	Видовые характеристики квартиры	0,02
22	Репутация застройщика (для новостроек)	0,02
23	Количество санузлов	0,02
24	Типичный срок экспозиции	0,02
25	Дополнительные улучшения квартиры	0,02
26	Наличие огороженной придомовой территории (с ограниченным доступом)	0,02
27	Архитектурный облик дома	0,02
28	Благоустройство общественных зон. Наличие мест общего пользования	0,02
29	Качество управления, сервисы для жильцов	0,02

Величины диапазонов ценообразующих факторов согласуются с данными сайта <https://statrelt.ru>, «Справочником оценщика недвижимости – 2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А. 2023 и информацией, полученной от представителей агентств недвижимости.

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

- Показатель средней цены предложения в декабре 2024 года – 203,1 тыс. руб. за кв. м;
- Самое дорогое типовое жилье предлагается в Петроградском и Центральном районах (средняя цена в этих локациях – от 266,8 тыс. до 395,6 тыс. руб. за кв. м), а также в Адмиралтейском и Василеостровском районах – в среднем от 250,3 тыс. до 304,2 тыс. руб. за кв. м. Самые доступные квартиры – в Кировском, Красногвардейском и Красносельском районах Санкт-Петербурга, квадрат жилья в них стоит в среднем от 152,0 тыс. до 194,3 тыс. руб. в зависимости от типа квартиры и типа дома;
- Средняя цена предложения в пригородных районах Санкт-Петербурга на конец месяца составляет от 136,6 тыс. до 204,5 тыс. руб. за кв. м. Самым дорогим является Курортный район, самыми дешевыми – Колпинский и Петродворцовый;
- В декабре 2024 года спрос на вторичное жильё по сравнению с июнем 2024 года вырос в Петербурге на 16%;
- С увеличением интереса к вторичному жилью связан переток части спроса с первичного на вторичный рынок. Здесь часто стоимость квадратного метра оказывается ниже, что делает такие предложения более доступными для покупателей.

5 АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

Таблица 5.1.1. Градация ликвидности имущества

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

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

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

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

Наименование фактора	Результат анализа
Состояние рынка	Среднеразвитый
Привлекательность местоположения	Средняя
Физические характеристики (состояние) объекта	Хорошее состояние
Масштаб (площадь) объекта	Стандартная
Иные факторы	Отсутствуют

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

6 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7 МЕТОДИКА ОЦЕНКИ

7.1 Основные этапы процесса оценки

Процесс оценки включает следующие действия:

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

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

7.2 Основные понятия и терминология

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.3 Выбор подходов к оценке

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

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

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

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

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

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

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

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

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

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

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

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

Основные этапы сравнительного подхода:

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

В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

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

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

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

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

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

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

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

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

Основные этапы доходного подхода:

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

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

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

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

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

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

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

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

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

Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

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

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

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

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

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

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

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

8 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

8.1 Выбор объектов-аналогов

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

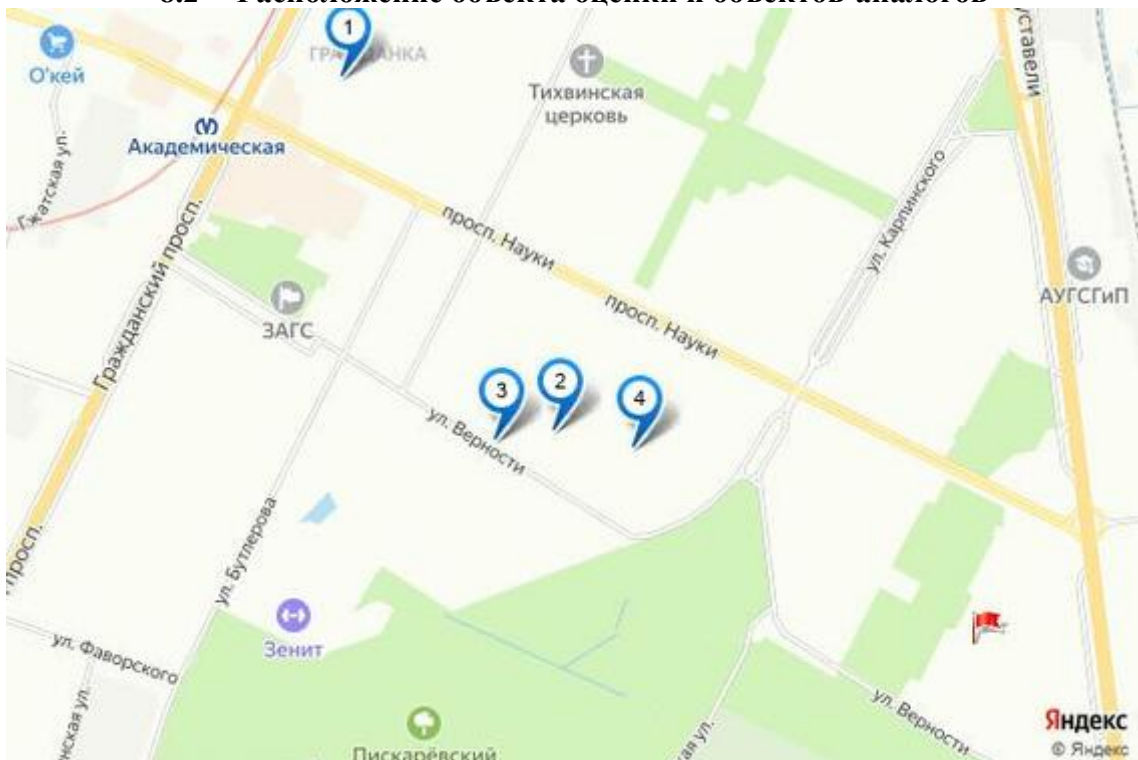
При этом перед применением сравнительного подхода Оценщик должен сделать вывод о способности оцениваемого объекта недвижимости быть объектом обращения на свободном рынке купли-продажи.

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

Таблица 8.1.1. Описание объектов-аналогов и их характеристик

	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Адрес	Санкт-Петербург, г Санкт-Петербург, пр-кт Науки, д 14 к 2	Санкт-Петербург, г Санкт-Петербург, ул Верности, д 20	Санкт-Петербург, г Санкт-Петербург, ул Верности, д 14 к 1	Санкт-Петербург, г Санкт-Петербург, ул Верности, д 28 к 3
Источник информации	https://spb.cian.ru/sale/flat/315185822/	https://spb.cian.ru/sale/flat/312805011/	https://spb.cian.ru/sale/flat/313796737/	https://spb.cian.ru/sale/flat/307109557/
Контактная информация	АН "Инвест Строй", тел.: +7 905 217-83-98	АН "АРИН", риелтор Елена Глускер, тел.: +7 981 226-81-61	АН "Адвекс", риелтор Наталья Ситникова, тел.: +7 905 217-66-39	АН "Лидер недвижимости", риелтор Алевтина Герасимова, тел. +7 911 952-29-00
Цена предложения, руб.	8 600 000	8 849 999	8 700 000	9 600 000
Цена за 1 кв. м, руб.	154 955	147 010	152 900	154 839
Населенный пункт	Санкт-Петербург	Санкт-Петербург	Санкт-Петербург	Санкт-Петербург
Ближайшая станция метро	«Академическая»	«Академическая»	«Академическая»	«Академическая»
Удаленность от метро	5 мин./п.	17 мин./п.	16 мин./п.	19 мин./п.
Год постройки	1967	1965	1966	1966
Тип дома (материал стен)	Панель	Панель	Панель	Панель
Этаж	5	1	2	1
Этажность здания	5	5	5	5
Площадь, кв. м	55,50	60,20	56,90	62,00
Площадь кухни	6,90	6,30	6,00	6,00
Сан. узел	Совмещенный	Раздельный	Раздельный	Раздельный
Летние помещения	Балкон	Нет	Лоджия	Нет
Физическое состояние	Хорошее состояние	Отличное (евроремонт)	Хорошее состояние	Хорошее состояние
Наличие встроенной мебели	Нет	Нет	Нет	Нет

8.2 Расположение объекта оценки и объектов-аналогов



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

Метка	Адрес	Номер аналога
флажок	Санкт-Петербург, Санкт-Петербург, Верности, 44 к 3 литера А, 82	Объект оценки
1	Санкт-Петербург, г Санкт-Петербург, пр-кт Науки, д 14 к 2	1
2	Санкт-Петербург, г Санкт-Петербург, ул Верности, д 20	2
3	Санкт-Петербург, г Санкт-Петербург, ул Верности, д 14 к 1	3
4	Санкт-Петербург, г Санкт-Петербург, ул Верности, д 28 к 3	4

8.3 Обоснование корректировок

Корректировка на уторговывание.

Согласно данным информационно-аналитического портала «Статриэлт», скидка на торг при продаже квартир площадью до 70 кв.м. на вторичном рынке находится в диапазоне 4-8%, среднее значение для г. Санкт-Петербурга – 5% (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/348-korrektirovki-kvartir-opublikovano-17-01-2025-g/3719-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-01-2025>). Учитывая город расположения Объекта оценки, состояние дома и ситуацию на рынке недвижимости, Оценщик принял решение принять значение 5% представленного диапазона для данного региона.

Корректировка на расстояние до станции метро.

Одним из важных ценообразующих факторов является расстояние до метро. Квартиры, расположенные от метро на расстоянии менее 1,0 км (до 10 мин./п.), наиболее привлекательны для проживания, чем квартиры расположенные от метро на расстоянии более 1,0 км (до 20 мин./п.). Наименьшим спросом пользуются квартиры, расположенные от метро на расстоянии более 2,0 км (от 15 мин./т.). Близость к метро напрямую связана с удобством пользования объектом. Квартиры, расположенные ближе к метро помогают сэкономить время в пути, средства, затрачиваемые на транспорт и т.п. Стоимость квартиры может зависеть от данного фактора на величину в среднем от 2,5 % до 5% от стоимости квартиры.

Корректировка на материал стен дома.

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

Корректировка на год постройки.

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

Корректировка на этаж.

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

Корректировка на этажность.

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

Корректировка на общую площадь.

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

Корректировка на площадь кухни.

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

Корректировка на сан. узел.

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

Корректировка на летние помещения.

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

Корректировка на наличие встроенной мебели.

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

Корректировка на качество отделки.

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

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

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

Описание ремонтных работ

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

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

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

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

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

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

Внесение весовых коэффициентов

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

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

где:

K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S_i – общее количество корректировок i-ого аналога;

8.4 Определение стоимости оцениваемого объекта недвижимости

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

8 623 507 (восемь миллионов шестьсот двадцать три тысячи пятьсот семь) рублей.

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки представлен в таблице ниже.

Таблица 8.4.1. Расчет рыночной стоимости объекта сравнительным подходом

Группы элементов сравнения, ед. изм.	Объект оценки	Расчет рыночной стоимости объекта оценки							
		Аналог № 1		Аналог № 2		Аналог № 3		Аналог № 4	
Адрес	Санкт-Петербург, Санкт-Петербург, Верности, 44 к 3 литера А, 82	Санкт-Петербург, г Санкт-Петербург, пр-кт Науки, д 14 к 2		Санкт-Петербург, г Санкт-Петербург, ул Верности, д 20		Санкт-Петербург, г Санкт-Петербург, ул Верности, д 14 к 1		Санкт-Петербург, г Санкт-Петербург, ул Верности, д 28 к 3	
Цена предложения, руб.	—	8 600 000		8 849 999		8 700 000		9 600 000	
Цена за 1 кв. м, руб.	—	154 955		147 010		152 900		154 839	
Уторговывание	—	-5,0%		-5,0%		-5,0%		-5,0%	
Скорректированная цена предложения за 1 кв. м, руб.	—	147 207		139 659		145 255		147 097	
Ближайшая станция метро	«Академическая»	«Академическая»		«Академическая»		«Академическая»		«Академическая»	
Удаленность от метро	15 мин./т.	5 мин./п.	-5,0%	17 мин./п.	-2,5%	16 мин./п.	-2,5%	19 мин./п.	-2,5%
Год постройки	1 967	1967	0,0%	1965	0,0%	1966	0,0%	1966	0,0%
Тип дома (материал стен)	Панель	Панель	0,0%	Панель	0,0%	Панель	0,0%	Панель	0,0%
Этаж	3	5	2,5%	1	2,5%	2	0,0%	1	2,5%
Этажность здания	5	5	0,0%	5	0,0%	5	0,0%	5	0,0%
Площадь, кв. м	59,90	55,50	0,0%	60,20	0,0%	56,90	0,0%	62,00	0,0%
Площадь кухни, кв. м	7,10	6,90	0,0%	6,30	0,0%	6,00	0,0%	6,00	0,0%
Санузел	Раздельный	Совмещенный	2,5%	Раздельный	0,0%	Раздельный	0,0%	Раздельный	0,0%
Летние помещения	Балкон	Балкон	0,0%	Нет	2,5%	Лоджия	0,0%	Нет	2,5%
Наличие встроенной мебели	Нет	Нет	0,0%	Нет	0,0%	Нет	0,0%	Нет	0,0%
Общая процентная поправка		-5,0%		-2,5%		-7,5%		-2,5%	
Физическое состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	0	Отличное (еврремонт)	-6 000	Хорошее состояние	0	Хорошее состояние	0
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.		147 207		137 335		141 432		150 968	
Весовые коэффициенты		0.2407		0.2407		0.2778		0.2408	
Средневзвешенная стоимость 1 кв. м, руб.								144 132	
Стоимость Объекта оценки, руб.								8 633 507	
Сумма на согласование перепланировки, руб.								10000	
Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб.								8 623 507	

9 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

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

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

Таблица 9.1.1. Согласование полученных результатов

Наименование подхода	Значение	Удельный вес	Удельное значение, округленно
Затратный подход	Не применялся	—	—
Сравнительный подход	8 623 507	1,0	8 620 000
Доходный подход	Не применялся	—	—

Источник: расчеты ООО «ПЕТЕРБУРГСКАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ»

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул Верности, д 44, корп 3, литера А, кв 82, составляет: 8 620 000 (восемь миллионов шестьсот двадцать тысяч) рублей

По мнению Оценщика, возможные границы интервала стоимости Объекта оценки находятся в диапазоне от 8 190 000 до 9 050 000 рублей.

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

10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

где,

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

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

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

m – количество периодов начисления процентов в течение года;

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

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

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

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

где,

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

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

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

В качестве годовой ставки дисконта принята среднерыночная среднесрочная ставка доходности рынка ГКО и ОФЗ на дату оценки, которая составляет 14,42% (Московская биржа. <http://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/>).

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

Таблица 10.1.1. Зависимость типа спроса от факторов.

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 10.1.3. Расчет ликвидационной стоимости объекта оценки

Наименование	Значение
Рыночная стоимость (СР), руб.	8 620 000
Количество периодов начисления процентов в течение года (m)	12
Годовая ставка дисконта (i), %	14,42
Продолжительность разумно долгого периода экспозиции объекта (трд), лет	0,25
Продолжительность фиксированного периода экспозиции объекта (тл), лет	0,08
Коэффициент, учитывающий эластичность спроса по цене	0,85
Ликвидационная стоимость (Сл), руб. (округленно)	7 180 000

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

Таким образом, ликвидационная стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул Верности, д 44, корп 3, литера А, кв 82, составляет: 7 180 000 (семь миллионов сто восемьдесят тысяч) рублей

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

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

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

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

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

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

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

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

12 СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

При подготовке данного Отчета Исполнителем были использованы нижеследующие материалы.

Данные, предоставленные Заказчиком (копии):

- Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2025-66313903 от 13.03.2025г.;
- Выписка из ЕГРН №99/2022/492361683 от 07.09.2022;
- Задание на проведение оценки от 13.03.2025 ;
- Расчёт физического износа;

Нормативные акты:

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

Стандарты оценки:

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

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

Научная литература:

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

13 Приложение 1. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ



ПОЛИС

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

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

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

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

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

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

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

Представитель Страховщика: ИП Чернышев А.В. ИНН 782065006879

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Савин Александр Николаевич

Савин А.Н. /Савин А.Н./

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 037860-1

« 03 » июня 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Савину Александру Николаевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 03 » июня 20 24 г. № 351

Директор



А.С. Бункин

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

АО «ФедРЦ» Москва, 2021 г. - ФЛ 73/09/072



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ



ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП Ж 889608

Настоящий диплом выдан

Александр Николаевичу
в том, что он(а) с 20 января 2008 г. по 25 января 2008
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) ФГУ ВПО
"Санкт-Петербургский государственный
научно-технический университет"
по программе "Оценка стоимости
предприятия (бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от 25 января 2008
удостоверяет право (соответствие квалификации) Савина
Александра Николаевича
на ведение профессиональной деятельности в сфере Оценки
стоимости предприятия (бизнеса)



Город Санкт-Петербург 2008
Директор (директор) _____

МФУ Ташта, 1506

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Учебно-научное управление
Рег. № 135

Регистрационный номер МНТХ-10/409

ПОЛИС

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

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

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

Подписаны настоящий Полис (договор) страхования, Страхователь выразил согласие (в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 70 «Об оценочной деятельности» № 152-ФЗ), на обработку своих персональных данных Страховщиком и уполномоченным или уполномоченными лицами Страхователя, указанных в настоящем Полисе (договоре) страхования, использованием данных способом, а именно, включение персональных данных в клиентскую базу Страховщика, в целях информирования о страховых ситуациях, услугах, осуществляемых Страховщиком, а также для предоставления Страхователем с помощью средств связи (поиск, вызов, передача информации) информации о страховых ситуациях, услугах, осуществляемых Страховщиком, а также для предоставления Страхователем с помощью средств связи (поиск, вызов, передача информации) информации о страховых ситуациях, услугах, осуществляемых Страховщиком.

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

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

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



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

№ п/п	Ф.И.О.	Наименование СРО и реквизиты документа, подтверждающего членство Оценщика в СРО.	Реквизиты документа, подтверждающего факт обязательного страхования ответственности, страховая сумма.
1.	Савин Александр Николаевич	Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки», № 0231 от 20.11.2009	ООО РСО «ЕВРОИНС» СПБ18/22/ГО-ОЦ№2671514 Период страхования: 01.01.2024 – 30.06.2025 Сумма страхования: 30 100 000 руб.
2.	Рязанов Александр Владимирович	Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки», № 0230 от 20.11.2009	ООО РСО «ЕВРОИНС» СПБ18/23/ГО-ОЦ№2631213 Период страхования: 27.08.2023 – 26.02.2025 Сумма страхования: 30 100 000 руб.
3.	Алфимова Ольга Валерьевна	Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки», № 443 от 15.07.2011	ООО РСО «ЕВРОИНС» СПБ18/23/ГО-ОЦ№2671518 Период страхования: 01.01.2024 – 30.06.2025 Сумма страхования: 30 100 000 руб.
4.	Кулева Елизавета Витальевна	Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки», № 0780 от 24.08.2023	ООО РСО «ЕВРОИНС» СПБ41/24/ГО-ОЦ№2790869 от 04.12.2024 г. Период страхования 19.12.2024 – 18.06.2026 г. Сумма страхования: 3 100 000 руб.
5.	Иванова Елена Андреевна	Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки», № 0779 от 24.08.2023	ООО РСО «ЕВРОИНС» СПБ41/24/ГО-ОЦ№2790868 от 04.12.2024 г., ДС. №1 от 17.12.2024 г. Период страхования 19.12.2024 – 18.06.2026 Сумма страхования: 10 100 000 руб.
6.	Васильева Дарья Владимировна	Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки», № 0810 от 27.12.2024	ООО РСО «ЕВРОИНС» СПБ41/24/ГО-ОЦ№2792775 от 23.12.2024 г. Период страхования 24.12.2024 – 23.06.2026 Сумма страхования: 300 000 руб.
7.	Семенова Ксения Александровна	Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки», № 0811 от 27.12.2024	ООО РСО «ЕВРОИНС» СПБ41/24/ГО-ОЦ№2792777 от 23.12.2024 г. Период страхования 24.12.2024 – 23.06.2026 Сумма страхования: 300 000 руб.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «ПЕТЕРБУРГСКАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ»



[Signature] /А.Н.Савин/

14 Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА
Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2025-66313903 от 13.03.2025г.



Финансально-правовой компании "Роскастр" по Санкт-Петербургу
Единственный орган регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 13.03.2025, поступившего на рассмотрение 13.03.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
Вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
13.03.2025г. № КУВИ-001/2025-66313903			
Кадастровый номер: 78:10-0522301:5487			
Номер кадастрового квартала: 78:10-0522301			
Дата присвоения кадастрового номера: 19.09.2012			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: Условный номер 78-78-01.0540/2009-202			
Местоположение: Санкт-Петербург, ул. Верности, д. 44, корп. 3, литера А, кв. 82			
Площадь: 59,9			
Назначение: Жилое			
Наименование: Квартира			
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № 3			
Вид жилого помещения: Квартира			
Кадастровая стоимость, руб.: 7385191,86			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 78:10-0522301:3432			
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости: данные отсутствуют			
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости: данные отсутствуют			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса: данные отсутствуют			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса: данные отсутствуют			
Виды разрешенного использования: данные отсутствуют			
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия: данные отсутствуют			
Сведения о кадастровом инженере: дата завершения кадастровых работ: 01.06.1988			

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
	Сертификат: 00970805181A02B84697F1B2379B7B59 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2004 по 26.10.2025
ПОЛНОЕ ВНЕШНЕОБЯЗАТЕЛЬНОЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
13.03.2025г. № КУВИ-001/2025-66313903			
Кадастровый номер: 78:10:0522301:5487			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям несамого дома социального использования или несамого дома коммерческого использования.	данные отсутствуют		
Статус зпнен об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Гараева Эльвина Рафиковна, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя Банк ВТБ (ПАО), 7702070139		

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	<div><div>Сертификат 0090805181A023864907182579187856 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025</div></div>		

Документ подписан
Электронной подписью

Сертификат: 009F0B05181A02366498791E2379B82B50
Выдан: Федеральная служба государственной
регистрации, кадастра и картографии
Выдана: 03.04.2004 09:18:25

[illegible]

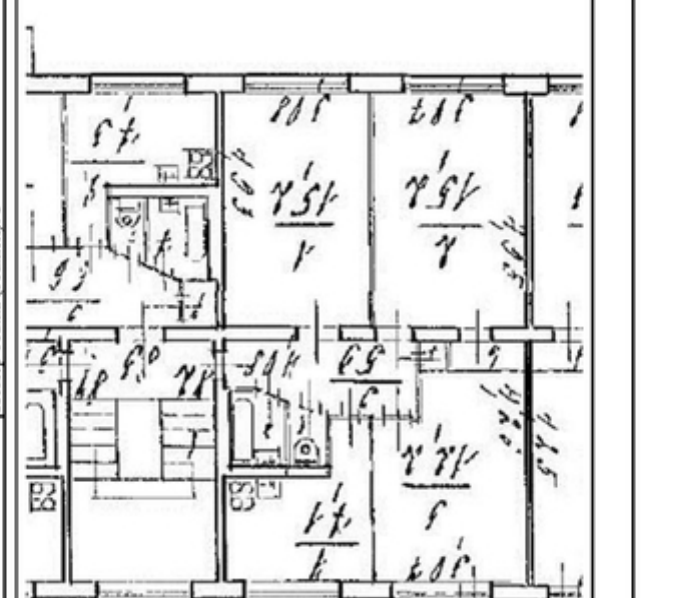
4.2	<p>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обременяемой документарной закладной или электронной закладной;</p> <p>ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;</p> <p>вид:</p> <p>Ипотека в силу закона</p> <p>дата государственной регистрации:</p> <p>30.05.2019 14:06:09</p> <p>номер государственной регистрации:</p> <p>78:10:0522301:5487-78/037/2019-3</p> <p>срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>Срок действия с 29.05.2019 240 месяцев с даты фактического предоставления кредита</p> <p>лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>Публичное акционерное общество Банк "Возрождение", ИНН: 5000001042</p> <p>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица</p> <p>даннные отсутствуют</p> <p>основание государственной регистрации:</p> <p>Договор купли-продажи квартиры, серия: 78 АБ, № 7078154, 7078155, выдан 24.05.2019</p> <p>Документ нотариально удостоверен: 24.05.2019 нотариус Киннарь ЮлияТойвошна, лицензия №451 от 05.04.2004, 78/368-н/78-2019-6-673</p> <p>Договор купли-продажи квартиры, серия: 78 АБ, № 7078152, 7078153, выдан 24.05.2019</p> <p>Документ нотариально удостоверен: 24.05.2019 нотариус Киннарь ЮлияТойвошна, лицензия №451 от 05.04.2004, 78/368-н/78-2019-6-673</p> <p>даннные отсутствуют</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</p> <p>даннные отсутствуют</p> <p>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:</p> <p>даннные отсутствуют</p> <p>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обременяемой документарной закладной или электронной закладной;</p> <p>ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;</p> <p>Договор участия в долевом строительстве:</p> <p>не зарегистрировано</p>	
-----	---	--

ПОЛНОЕ ИМЕННОЕ ДОЛЕЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
		Ссылка: 0097985C21A028B4407F1B2576B2B5D		
		Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ		
		РЕГИСТРАЦИИ КАБАСТРА И КАТОСТРА-44666		
		Действителен с 03.08.2024 по 30.10.2025.		

Лист 5			
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
13.03.2025г. № КУВИ-001/2025-66313903			
Кадастровый номер:			
78:10:0522301:5487			
6	Заявления в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 009080316A028649971E2591E87B56	
		Идентификатор: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
		Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	
		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Помещение		вид объекта недвижимости	Всего листов выписки: 6
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	
13.03.2025г. № КУВИ-001/2025-66313903 Кадастровый номер: 78:10:0522301:5487			
Номер этажа (этажей): 3			
			
<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div> $\frac{0'8}{9}$ </div> <div> $\frac{0'8}{6}$ </div> <div> $\frac{0'1}{8}$ </div> <div> $\frac{6'0}{9}$ </div> <div> $\frac{0'51}{8}$ </div> <div> $\frac{6'0}{8}$ </div> </div>			
<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div> $\frac{2'1}{8}$ </div> <div> $\frac{0'1}{9}$ </div> <div> $\frac{0'7}{6}$ </div> <div> $\frac{1'0}{6}$ </div> </div>			

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 07.09.2022 г., поступившего на рассмотрение 07.09.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение

(вид объекта недвижимости)

Лист № 1 Раздела 1

Всего листов раздела 1: 1

Всего разделов: 1

Всего листов выписки: 1

07.09.2022 № 99/2022/492361683

Кадастровый номер: 78:10:0522301:5487

Номер кадастрового квартала: 78:10:0522301

Дата присвоения кадастрового номера: 19.09.2012

Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют

Адрес: . ул Верности, д 44, корп 3, литера А, кв 82

Площадь: 59.9

Назначение: Жилое помещение

Наименование: Жилое помещение

Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № 3

Вид жилого помещения: Квартира

Кадастровая стоимость, руб.: 4510854.44

Государственный регистратор

полное наименование должности

М.П.

подпись

ФГИС ЕГРН

инициалы, фамилия

Помещение			
(вид, объект недвижимости)			
Лист № 1	Всего листов раздела 1 :	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
07.09.2022 № 99/2022/492361683			
Кадастровый номер:		78:10:0522301:5487	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:10:0522301:3432		
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:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:			
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		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(вид, объект недвижимости)			
Лист № 1	Раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 1
07.09.2022 № 99/2022/492361683		Всего листов выписки: 1	
Кадастровый номер:		78:10:0522301:5487	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.	
Получатель выписки:		Мустафин Ленар Ильдусович	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

Раздел 2

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

Помещение			
Лист № ____	Раздела 2	(тип объекта недвижимости)	
Всего листов раздела 2 : ____		Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
07.09.2022 № 99/2022/492361683			
Кадастровый номер:		78:10:0522301:5487	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Широков Максим Леонидович; Широкова Алеся Васильевна
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Совместная собственность, № 78:10:0522301:5487-78/037/2019-2 от 30.05.2019
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	вид:		Залог в силу закона, весь объект
	дата государственной регистрации:		30.05.2019
	номер государственной регистрации:		78:10:0522301:5487-78/037/2019-3
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		240 месяцев с даты фактического предоставления кредита
3.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Публичное акционерное общество Банк "Возрождение", ИНН: 5000001042
	3.1.1.		Договор купли-продажи квартиры от 24.05.2019 серия: 78 АБ №7078154, 7078155, удостоверил нотариус Кириарь Юлия Тойвовна, лицензия №451 от 05.04.2004, 24.05.2019, реестровый номер 78/368-н/78-2019-6-673; Договор купли-продажи квартиры от 24.05.2019 серия: 78 АБ №7078152, 7078153, удостоверил нотариус Кириарь Юлия Тойвовна, лицензия №451 от 05.04.2004, 24.05.2019, реестровый номер 78/368-н/78-2019-6-673
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	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:		данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия
	подпись

М.П.

Задание на проведение оценки от 13.03.2025

Задание на проведение оценки с осмотром

№ п/п	Наименование объекта оценки	Цель оценки	Адрес объекта оценки	Контактная информация для проведения осмотра объекта оценки	Документы, передаваемые для проведения оценки
1.	квартира	Для банкротства	квартира по адресу: город Санкт-Петербург, улица Верности, дом 44, корпус 3, литера А, квартира 82, общей площадью 59,90 кв.м., кадастровый номер 78:10:0522301:5487	Широкова Алеся Васильевна +7(981)826-81-94	копии документов

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

Представитель Банка ВТБ (ПАО):

Главный специалист
 отдела урегулирования залоговых активов
 Центра урегулирования по Санкт-Петербургу и Ленинградской области
 Управления организации процесса финансового урегулирования
 Департамента финансового урегулирования Банка ВТБ (ПАО)

моб. +7 (921) 330-16-14
 e-mail: viktorovmv@vtb.ru

13.03.2025



М.В. Викторов

Расчёт физического износа

Тип	Удельный весовой коэффициент	Износ элемента	Износ с учётом коэффициента
Газовое оборудование	0	45,18	0
Фасады	2	43,55	0,87
Стыки	1	40	0,4
Балконы, лоджии, крыльца	0,5	38,13	0,19
Перегородки	8	38,1	3,05
Система ГВС	3	37,73	1,13
Электрооборудование	2	37,73	0,75
Система ХВС	3	37,72	1,13
Центральное отопление	4,5	37,7	1,7
Оконные проемы	7	37,08	2,6
Стены	23	36,55	8,41
Лестницы	3	36,38	1,09
Полы	8	35,81	2,86
Перекрытия	16	34	5,44
Крыша	1	34	0,34
Вентиляция	0,5	34	0,17
Дверные проемы	2	32,21	0,64
Фундаменты	3	31,36	0,94
АСУ и связь	0,5	28	0,14
Отделка стен и поверхностей	5	27,33	1,37
Благоустройство	2	20,9	0,42
Кровля	2	20,1	0,4
Система канализации	3	7,74	0,23
Фундаменты, Стены и перегородки, Перекрытия, Полы	-	-	-
Проемы	-	-	-
Крыша, кровля	-	-	-
Наружная отделка, фасады	-	-	-
Отделка внутренняя	-	-	-
Система теплоснабжения	-	-	-
Итого:			34


15 Приложение 3. ДАННЫЕ РОСРЕЕСТРА

Данные Росреестра

<https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>

WhatsApp Яндекс Карты — тр... Банк-Оценщик Statbelt росреестр новострой су Портал «Наш Санк... спб гуру ГИС ЖКХ про дом

Сведения об объекте

**Помещение**
Дата обновления информации: 22.02.2024

действия ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:10:0522301:5487
Дата присвоения кадастрового номера	19.09.2012
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, ул. Верности, д. 44, корп. 3, литера. А, кв. 82
Площадь, кв.м	59.9
Назначение	Жилое
Этаж	3

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	7385191.86
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	22.02.2024

Ранее присвоенные номера

Условный номер	78-78-01/0540/2009-202
----------------	------------------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая совместная собственность № 78:10:0522301:5487-78/037/2019-2 от 30.05.2019
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ипотека в силу закона № 78:10:0522301:5487-78/037/2019-3 от 30.05.2019

Аналог 1



Аналог 1

spb.cian.ru/sale/flat/315185822/

YouTube WhatsApp Яндекс Карты — пр... Банк-Оценщик Statbelt rosreestr «новострой су Портал «Наш Санк... спб гуру ГИС XXX про дом

Фотографии (15) Описание Расположение Ипотека Контактное лицо Похожие объявления 3-комн. квартира, 55,5 м²

У станции метро "Академическая" (5 минут пешком) предлагается к продаже уютная трехкомнатная квартира после ремонта, располагающая всем необходимым минимумом для комфортной жизни или выгодной сдачи в аренду. Ремонт выполнен качественно, как в квартире, так и на лестничной площадке. В подъезде установлены современные стеклопакеты.

Прямая продажа, юридически чистая: вся сумма будет указана в договоре. Квартира приватизирована, взрослые собственники.

Никто не зарегистрирован, что значительно упростит процесс оформления. Объект полностью подходит под ипотеку. Возможен разумный и обоснованный торг.

Гарантируем быстрый выход на сделку. Ключи находятся у агента, организуем оперативный показ в удобное для вас время. Звоните!

Свернуть

Напишите автору

8 600 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 8 342 000

Выгодная ипотека

Ипотека

Цена за метр 154 955 ₽/м²

Условия сделки свободная продажа

Ипотека возможна

+7 905 217-83-98

Аналог 2

spb.cian.ru/sale/flat/312805011/

YouTube WhatsApp Яндекс.Карты — пр... Банк-Оценщик Statbelt росреестр новострой су Портал «Наш Санк... спб.гуру ГИС ЖКХ про.дом


Обновлено: сегодня, 12:38 2827 просмотров, 7 за сегодня, 1600 уникальных

Продается 3-комн. квартира, 60,2 м²

Санкт-Петербург, р-н Калининский, Гражданка, ул. Верности, 20 На карте

Академическая 18 мин. Политехническая 6 мин. Гражданский проспект 8 мин.

Сравнить Поделиться Добавить в избранное Пожаловаться



14 фото

Общая площадь: 60,2 м² Жилая площадь: 38,1 м² Площадь кухни: 6,3 м²

Этаж: 1 из 5 Под застройку: 1965

8 849 999 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 8 584 400

Выгодная ипотека

Ипотека

Цена за метр: 147 010 ₽/м²

Условия сделки: свободная продажа

Ипотека: возможна

+7 981 226-81-61

Номер только для звонков, сообщения не придут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

АРИН

Документы проверены

На Цане: 13 лет Объектов в работе: 58

РИЭЛТОР

Елена Глушкер

Аналог 2

spb.cian.ru/sale/flat/312805011/

YouTube WhatsApp Яндекс Карты — тр... Банк-Оценщик Statistat росреестр новострой су Портал «Наш Санк... СПб гуру ГИС ЖКХ про дом

Фотографии (14) Описание Расположение Ипотека Контактное лицо

3-комн. квартира, 60,2 м²

Арт. 92384712 Квартира в прямой продаже неподалеку от метро Академическая. В квартире выполнен кап. ремонт со сменой полов, электрики, батарей, окон. В ванной комнате, туалете, при входе и на кухне теплые полы. Комнаты изолированные. Есть место для устройства гардеробной. Один собственник. Никто не прописан. Маткап не использовался, более пяти лет в собственности. Покупалась по ДКП.

Дом расположен перпендикулярно улице Верности во дворе. Квартира двухсторонняя, окна выходят в тихие зеленые дворы.

Замечательная локация: 10 минут пешком до ст. метро Академическая. Удобный выезд на КАД. Отличное место для жизни, всё рядом: метро, торговые центры, все магазины, лицей 470, школа 111, детские сады 36, 37, взрослые и детские поликлиники 10 и 41, две футбольные школы, ледовый дворец, школа по хоккею, детская школа искусств.

Всего в 10 минутах ходьбы Пискаревский парк, где можно насладиться природой, сделать утреннюю пробежку или просто расслабиться после рабочего дня

· в шаговой доступности: Академпарк, Магнит, Питерочка, Дикси, аптека, салон красоты "Мир Эстетики".

Свернуть

8 849 999 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 8 584 400

Выгодная ипотека

Ипотека

Цена за метр 147 010 ₽/м²

Условия сделки свободная продажа

Ипотека возможна

+7 981 226-81-61

Аналог 3

spb.cian.ru/sale/flat/313796737/

YouTube WhatsApp Яндекс Карты — гр... Банк-Оутшоп Statnet росреестр новострой.су Портал «Наш Санкт-... спб.гуру ГИС 3000 про.дом

Обновлено: 19 мар, 11:21 994 просмотра, 5 за сегодня, 546 уникальных


Хорошая цена

Продается 3-комн. квартира, 56,9 м²

Санкт-Петербург, р-н Калининский, Грандкань, ул. Верности, 14К1 На карте

00 Академическая 17 мин 00 Политехническая 6 мин 00 Гражданский проспект 8 мин

Сравнить Поделиться Добавить в избранное Показать



Планировка 12 фото

Общая площадь 56,9 м²	Жилая площадь 39,2 м²	Площадь кухни 6 м²
Этаж 2 из 5	Вид постройки 1966	

8 700 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 8 439 000

Выгодная ипотека

Ипотека

Цена за метр 152 900 руб/м²

Условия сделки альтернатива

Ипотека возможна

+7 905 217-66-39

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

Агентство недвижимости
Адвекс
Документы проверены

Риелтор
Наталья Ситникова

ARTSTUDIO M103 от RBI

Аналог 3

spb.cian.ru/sale/flat/313796737/

YouTube WhatsApp Яндекс.Карты Банк-Оформит Stabreit росреестр новострой.су Портал «Наш Сан...» СПб.Губ. ГИС XXX про дом

Фотографии (13) Описание Расположение Ипотека Похожие объявления

3 комн. квартира, 56,9 м²

ID: 1912133

Ищете идеальное место для жизни? Тогда это предложение для вас!
Просторная светлая уютная трехкомнатная квартира в благополучном районе с развитой инфраструктурой. Станция метро в 10 мин. пешком, удобно добираться в любую точку города.
Удобная планировка, подходит для семьи с детьми или комфортной жизни пары.
Вид из окон живописный парк, ежедневно можно наслаждаться природой и спокойствием.
Для семей с детьми:
Школа с физико-математическим и биологическим уклоном. Детские сады. Музыкальная школа для творческого развития. Академия футбола и школа по хоккею идеально для юных спортсменов.
Хорошие соседи и спокойная атмосфера. Район безопасный, тихий и комфортный для жизни. Чистый и ухоженный двор.
Не упустите шанс поселиться в месте, где сочетаются природа, удобство и возможности для развития, в одном из лучших районов города!
Звоните прямо сейчас, чтобы узнать подробности и записаться на просмотр!

Ваша идеальная квартира ждёт вас!

Квартира требует ремонта, паркет в комнатах дубовый в хорошем состоянии. Окна - стеклопакеты. Застекленная лоджия.

Один взрослый собственник!

Легкая встречная покупка (варианты рассмотрены).

Разумный торг

Свернуть

8 700 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 8 439 000

Выгодная ипотека

Ипотека

Цена за метр 152 900 Р/м²

Условия сделки альтернатива

Ипотека возможна

+7 905 217-66-39

Номер только для звонков, сообщения не придут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

Аналог 4

spb.cian.ru/sale/flat/307109557/

YouTube WhatsApp Яндекс Карты — тр... Банк-Оценщик Statistat росреестр новострой су Портал «Мои Сан... слб гуру ГИС ЖКХ про дом

Обновлено: 19 мар, 17:14 • 647 просмотров, 1 за сегодня, 352 уникальных

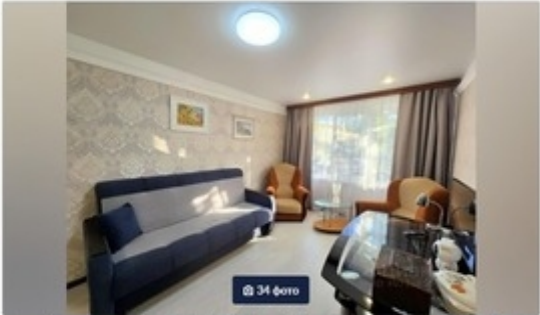
Хорошая цена

Продается 3-комн. квартира, 62 м²

Санкт-Петербург, р-н Калининский, Гражданка, ул. Верности, 28К3 на карте

Академическая 20 мин. Политехническая 7 мин. Гражданский проспект 8 мин.

Сравнить Поделиться Добавить в избранное



34 фото

Общая площадь: 62 м² Жилая площадь: 47 м² Площадь кухни: 6 м²

Этаж: 1 из 5 Год постройки: 1966

Продается 3-х комн. квартира рядом д. садик, школа, парк, магазины, ТЦ. Комнаты на 2 стороны. Тихий двор, хорошие соседи, чистая парадная. 1 собственник, без обременения. Более 5 лет в собственности. Документы готовы к продаже. Показы в любое удобное время.

9 600 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 9 312 000

Выгодная ипотека

Ипотека

Цена за метр: 154 839 Р/м²
Условия сделки: альтернатива
Ипотека: возможна

+7 911 952-29-00

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

Написать

Быстро отвечает на сообщения

агентство недвижимости
Лидер недвижимости
Документы проверены

риэлтор
Александра Герасимова
★ 5.0 · 1

Скидка 20% от ЛСР

Дарим скидку 20% на квартиру во всех проектах ЛСР. Только до конца марта!