



ОТЧЕТ №2/БСПБ-240/ОК ОТ 15 ДЕКАБРЯ 2022 Г.

ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА ТРЕБОВАНИЯ НА ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА (КВАРТИРА), РАСПОЛОЖЕННЫЙ ПО СТРОИТЕЛЬНОМУ АДРЕСУ: Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, Г. ЛОМОНОСОВ, УЛ. МИХАЙЛОВСКАЯ, Д. 51, ЛИТ. А, УСЛОВНЫЙ НОМЕР КВАРТИРЫ 452-Ж

ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ НАЧАЛЬНОЙ ПРОДАЖНОЙ ЦЕНЫ НА ТОРГАХ В РАМКАХ СУДЕБНОГО РАЗБИРАТЕЛЬСТВА

Заказчик:

ПАО «БАНК «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ»

Исполнитель:

ООО «Оценка и Консалтинг»

СОДЕРЖАНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1. Задание на оценку	4
1.2. Основные факты и выводы	5
1.3. Применяемые стандарты оценки.....	6
1.4. Сведения об Оценщике и Исполнителе.....	6
РАЗДЕЛ 2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	7
2.1. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки	7
2.2. Описание Объекта оценки	8
2.3. Фотографии Объекта оценки	9
РАЗДЕЛ 3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ	10
3.1. Специальные допущения и ограничения.....	10
3.2. Общие допущения и ограничения.....	10
РАЗДЕЛ 4. ПРОЦЕСС ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	11
4.1. Выбор объектов-аналогов	11
4.2. Обоснование вносимых корректировок и порядок их внесения.....	12
4.3. Результаты определения рыночной стоимости недвижимого имущества, проведенного в рамках сравнительного подхода	14
РАЗДЕЛ 5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
РАЗДЕЛ 6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	18
6.1. Социально-экономическое развитие России и г. Санкт-Петербург за октябрь 2022 года	18
6.2. Влияние социально-экономической и политической ситуации на рынок недвижимости.....	19
6.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	21
6.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости	23
6.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	26
6.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта	28
РАЗДЕЛ 7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	28
РАЗДЕЛ 8. МЕТОДИКА ОЦЕНКИ	29
8.1. Основные этапы процесса оценки.....	29
8.2. Основные понятия и терминология	29
8.3. Подходы к оценке	31
8.4. Выбор подходов и методов оценки рыночной стоимости	32
РАЗДЕЛ 9. ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	33
РАЗДЕЛ 10. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ.....	34
ПРИЛОЖЕНИЕ 1 ДАННЫЕ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ДОМ, В КОТОРОМ ОН РАСПОЛОЖЕН	
ПРИЛОЖЕНИЕ 2 ДАННЫЕ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 3 ДАННЫЕ СПРАВОЧНИКОВ О РАЗМЕРАХ КОРРЕКТИРОВОК	
ПРИЛОЖЕНИЕ 4 ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 5 ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	

**РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ****1.1. Задание на оценку**

Состав и характеристики объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации	Право требования Бобрышевой Ольги Иядэсиевны по Договору №Д-к452-ЛМ/3 долевого участия в строительстве жилого дома по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Михайловская ул., д. 51, лит. А, кадастровый номер земельного участка: 78:40:0020513:2, ЖК «Ломоносовъ», корпус 3 от 22.11.2019 г., на объект недвижимого имущества (квартира), расположенный по строительному адресу: г. Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Михайловская ул., д. 51, лит. А, кадастровый номер земельного участка: 78:40:0020513:2, ЖК «Ломоносовъ», корпус 3, номер подъезда Ж, тип квартиры/строительные оси: 1с в осях Бж-Вж, условный номер 452-Ж, на 4 этаже дома, состоящего из 1 комнаты (студия), общей площадью 24,40 кв.м.	
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:	право требования	
Обременения указанных прав:	Залог в силу закона в пользу ПАО «Банк «Санкт-Петербург»	
Цель оценки - предполагаемое использование результатов оценки:	определение стоимости - для определения начальной продажной цены на торгах в рамках судебного разбирательства ¹	
Вид стоимости:	рыночная	
Дата оценки:	Оценка проводится на дату составления Отчёта и указывается оценщиком в Отчёте конкретной датой в рамках срока проведения оценки	
Срок проведения оценки (с даты предоставления необходимой информации для проведения оценки), рабочих дней:	Проект отчета	5 (пять)
	Отчет	к «__» _____ 2022 г.
Заёмщик 1:	Бобрышева Ольга Иядэсиевна	
Заёмщик 2:	-	
Залогодатель:	Бобрышева Ольга Иядэсиевна	
Кредитный договор:	№ 0145-19-018187 от 22.11.2019 г.	
Указание на форму составления Отчета об оценке, кол-во экземпляров:	на бумажном носителе, 2 экз., в т. ч. 1 оригинал	
Ограничения оценки, в т. ч. на использование результата оценки		
<p>- Ограничением в отношении источника информации по объекту оценки является невозможность проведения осмотра т.к. доступ к объекту оценки ограничен конфликтом интересов, - поэтому Оценщик не проводит осмотр объекта оценки. Результаты осмотра (при их наличии) могут быть предоставлены Заказчиком в виде фотоматериалов.</p> <p>- Ограничением использования результата оценки является возможность его использования исключительно в соответствии вышеуказанным предполагаемым вариантом, а также по временному интервалу - не позднее 6-ти месяцев от даты составления Отчета.</p>		
Допущения, на которых должна основываться оценка (специальные допущения, иные существенные допущения):		
<p>- При наличии фотоматериалов техническое состояние объекта оценки на дату оценки предполагается идентичным на дату осмотра и создания фотоматериалов;</p> <p>- При отсутствии сведений о техническом состоянии и уровню отделки объекта оценки Оценщик проводит оценку из допущения о наличии в квартире отделки уровня эконом-класса и её удовлетворительном состоянии;</p> <p>- При отсутствии сведений о техническом состоянии и уровню отделки объекта оценки после её первичного приобретения у застройщика в состоянии «без отделки» Оценщик проводит оценку из допущения об отсутствии в квартире отделки;</p> <p>- Оценка проводится без учёта обременений, влияющих на свободный рыночный оборот, в т. ч. Ипотекой.</p>		
Следующий предоставляемый Оценщику перечень материалов и документов в скан-образах, соответствует известным Заказчику фактам по объекту оценки:		
- Договор №Д-к452-ЛМ/3 долевого участия в строительстве жилого дома по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Михайловская ул., д. 51, лит. А, кадастровый номер земельного участка: 78:40:0020513:2, ЖК «Ломоносовъ», корпус 3 от 22.11.2019 г.; Кредитный договор № 0145-19-018187 от 22.11.2019 г.; паспорт Заемщика; Выписка из ЕГРН № 99/2022/490155699 от 26.08.2022 г.		

¹ В соответствии с п. 4, ст. 54, и п. 9 ст. 77.1 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ (ред. от 14.07.2022) "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (указывается на основании требований п. 19 Федерального стандарта оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденного 14.04.2022 г., п. 3, 2 Федерального стандарта оценки "Задание на оценку (ФСО IV)")

**1.2. Основные факты и выводы**

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	Право требования Бобрышевой Ольги Иядэсиевны по Договору №Д-к452-ЛМ/3 долевого участия в строительстве жилого дома по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Михайловская ул., д. 51, лит. А, кадастровый номер земельного участка: 78:40:0020513:2, ЖК «Ломоносовъ», корпус 3 от 22.11.2019 г., на объект недвижимого имущества (квартира), расположенный по строительному адресу: г. Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Михайловская ул., д. 51, лит. А, кадастровый номер земельного участка: 78:40:0020513:2, ЖК «Ломоносовъ», корпус 3, номер подъезда Ж, тип квартиры/строительные оси: 1с в осях Бж-Вж, условный номер 452-Ж, на 4 этаже дома, состоящего из 1 комнаты (студия), общей площадью 24,40 кв.м.
Сведения о правообладателях объекта оценки:	Бобрышева Ольга Иядэсиевна
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:	Право требования
Зарегистрированные права на объект оценки:	Право требования
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	Залог в силу закона в пользу ПАО «Банк «Санкт-Петербург»
Дата оценки:	15 ДЕКАБРЯ 2022 г.
Номер и дата отчета об оценке:	№ 2/БСПБ-240/ОК от 15 ДЕКАБРЯ 2022 г.
Основание для оказания услуг:	Договор оказания услуг № 0109/2017 от 01.09.2017г. (Задание на оценку № 2/БСПБ-240/ОК от «08» декабря 2022 г.) между ПАО «Банк «Санкт-Петербург» и ООО «Оценка и Консалтинг»
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:	<ul style="list-style-type: none">- Ограничением в отношении источника информации по объекту оценки является невозможность проведения осмотра т.к. доступ к объекту оценки ограничен конфликтом интересов, - поэтому Оценщик не проводит осмотр объекта оценки. Результаты осмотра (при их наличии) могут быть предоставлены Заказчиком в виде фотоматериалов.- Ограничением использования результата оценки является возможность его использования исключительно в соответствии вышеуказанным предполагаемым вариантом, а также по временному интервалу - не позднее 6-ти месяцев от даты составления Отчета.
Допущения, на которых должна основываться оценка (специальные допущения, иные существенные допущения):	<ul style="list-style-type: none">- При наличии фотоматериалов техническое состояние объекта оценки на дату оценки предполагается идентичным на дату осмотра и создания фотоматериалов;- При отсутствии сведений о техническом состоянии и уровню отделки объекта оценки Оценщик проводит оценку из допущения о наличии в квартире отделки уровня эконом-класса и её удовлетворительном состоянии;- При отсутствии сведений о техническом состоянии и уровню отделки объекта оценки после её первичного приобретения у застройщика в состоянии «без отделки» Оценщик проводит оценку из допущения об отсутствии в квартире отделки;- Оценка проводится без учёта обременений, влияющих на свободный рыночный оборот, в т. ч. Ипотекой.
Стоимости, полученные по результатам подходов к оценке, руб.:	Затратный подход – не применялся; Доходный подход – не применялся; Сравнительный подход - 3 200 000 (Три миллиона двести тысяч) рублей.
Итоговая стоимость объекта оценки, руб.:	3 200 000 (Три миллиона двести тысяч) рублей.

Генеральный директор

ООО «Оценка и Консалтинг»

Милкин В. А.

1.3. Применяемые стандарты оценки

<p>Применяемые стандарты оценки:</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» (утвержден Приказом Министерством Экономического Развития Российской Федерации от 14.04.2022 г. № 200); 2. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)» (утвержден Приказом Министерством Экономического Развития Российской Федерации от 14.04.2022 г. № 200); 3. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» (утвержден Приказом Министерством Экономического Развития Российской Федерации от 14.04.2022 г. № 200); 4. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» (утвержден Приказом Министерством Экономического Развития Российской Федерации от 14.04.2022 г. № 200); 5. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (утвержден Приказом Министерством Экономического Развития Российской Федерации от 14.04.2022 г. № 200); 6. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» (утвержден Приказом Министерством Экономического Развития Российской Федерации от 14.04.2022 г. № 200); 7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утвержден Приказом Министерством Экономического Развития Российской Федерации от 25.09.2014 г. № 611). 8. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией, в которой состоит оценщик: СРО Ассоциация оценщиков «СПО».
---	---

1.4. Сведения об Оценщике и Исполнителе

Сведения об Исполнителе	
Исполнитель:	ООО «Оценка и Консалтинг»
Место нахождения Исполнителя:	111396, г. Москва, Свободный пр-кт, д. 20/58, офис 100
Почтовый адрес Исполнителя:	111396, г. Москва, Свободный пр-кт, д. 20/58, офис 100
Контактная информация Исполнителя:	E-mail: okocenka@yandex.ru
Банковские реквизиты Исполнителя:	АО «Тинькофф Банк» Москва, 123060, 1-й Волоколамский, проезд, д. 10, стр. 1 Расчетный счет 40702810910000234027 БИК 044525974
Свидетельство о государственной регистрации Исполнителя:	ОГРН 5087746301210, дата присвоения 24 октября 2008 г.
Информация о членстве Исполнителя в саморегулируемой организации оценщиков:	Является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки», (место нахождения: ул. Суворовская, д. 19, стр. 1, БЦ Галатекс, 4 этаж, Москва, 107023). Свидетельство регистрационный номер 1517, дата выдачи: 03.10.2017 г.
Сведения о добровольном страховании ответственности Исполнителя:	ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ». Полис №220005-035-000123 страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки от 12.09.2022 г. Срок действия: с «30» сентября 2022 г. по «29» сентября 2023 г. Страховая сумма: 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.
Сведения об Оценщике	
Оценщик	Федотова Евгения Владимировна
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков:	Федотова Евгения Владимировна, является членом Некоммерческого партнерства Саморегулируемая организация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки», что подтверждается Свидетельством от 20 ноября 2009г. Регистрационный № 0281 оценщика в реестре СРО, дата внесения в реестр 20 ноября 2009 года.
Сведения о страховом полисе оценщика:	Страховой полис № 111 к договору № 433-191-099174/20 от 04 декабря 2020 г. страхования ответственности оценщика, выданный СПАО «Ингосстрах», филиалом СПАО «Ингосстрах» в г. Санкт-Петербурге, сроком действия с 01 января 2022 г. по 31 декабря 2022 г. Страховая сумма 10 000 000 (Десять миллионов) руб.
Стаж работы в оценочной деятельности:	14 лет
Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости»:	№ 018379-1 от 15.01.2021 г. по направлению «Оценка недвижимости»
Местонахождение Оценщика:	111396, Москва, Свободный проспект, дом 20/58, офис 100 okocenka-kvartir1@yandex.ru тел. 8 800 700 45 86

Сведения о независимости Оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Соответствует ст. 16 ФЗ № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Оценщик, выполнивший оценку и подготовивший данный отчет, не является учредителем, собственником, акционером, кредитором, должностным лицом или работником заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика. В отношении объекта оценки оценщик не имеет каких-либо вещных или обязательственных прав. Оценщик не имел интереса в объекте оценки, его вознаграждение не зависит от какого-либо аспекта отчета.

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета организациях и специалистах

Сторонние организации и специалисты непосредственно к проведению оценки и составлению Отчета не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам могло происходить лишь в ходе сбора рыночной информации для оценки и, таким образом, их следует рассматривать как один из источников используемой в оценке информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в Отчете, указаны по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной — соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности.

Сведения о Заказчике:

Заказчик:	ПАО «Банк «Санкт-Петербург»
Местоположение:	195112, г. Санкт-Петербург, Малоохтинский проспект, 64, лит. А
Реквизиты:	ИНН: 7831000027, КПП: 780601001; ОГРН: 1027800000140, дата присвоения ОГРН – 06.08.2002 г.; БИК 044030790; к/сч: 3010181090000000790 Северо-Западное ГУ Банка России
Контакты:	Тел./факс: +7(812)329-50-50

РАЗДЕЛ 2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

В соответствии с Договором оказания услуг № 0109/2017 от 01.09.2017 г. (Задание на оценку № 2/БСПБ-240/ОК от «08» декабря 2022 г.) между ПАО «Банк «Санкт-Петербург» и ООО «Оценка и Консалтинг», Объектом оценки является право требования Бобрышевой Ольги Иядэсиевны по Договору №Д-к452-ЛМ/3 долевого участия в строительстве жилого дома по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Михайловская ул., д. 51, лит. А, кадастровый номер земельного участка: 78:40:0020513:2, ЖК «Ломоносовъ», корпус 3 от 22.11.2019 г., на объект недвижимого имущества (квартира), расположенный по строительному адресу: г. Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Михайловская ул., д. 51, лит. А, кадастровый номер земельного участка: 78:40:0020513:2, ЖК «Ломоносовъ», корпус 3, номер подъезда Ж, тип квартиры/строительные оси: 1с в осях Бж-Вж, условный номер 452-Ж, на 4 этаже дома, состоящего из 1 комнаты (студия), общей площадью 24,40 кв.м.

Заказчиком были предоставлены правоустанавливающие/правоподтверждающие документы на оцениваемое имущество, данные о которых представлены в таблице ниже.

Таблица 2.1. Данные из правоустанавливающих и праводтверждающих документов на Объект недвижимости

Характеристика	Описание
Общая площадь, кв. м:	24,4 (проектная)
Кадастровый номер:	Отсутствует
Зарегистрированное право:	Право требования
Правоустанавливающие документы:	Договор № Д-к452-ЛМ/3 долевого участия в строительстве жилого дома по адресу: г. Санкт-Петербург, город Ломоносов, Михайловская улица, д. 51, лит. А, кадастровый номер земельного участка: 78:40:0020513:2, ЖК «Ломоносовъ» корпус 3 от 22.11.2019 г.
Правоподтверждающие документы:	Отсутствуют
Заемщик:	Бобрышева Ольга Иядэсиевна Паспорт серия 4012 номер 680680, выдан ТП № 39 отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской области в Красносельском районе г. Санкт-Петербурга 24.05.2013 г., к.п. 780-039, адрес регистрации: г. Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Победы, д. 36, к. 1, лит. А, кв. 309
Правообладатель:	Бобрышева Ольга Иядэсиевна
Обременения (ограничения) права:	Залог в силу закона в пользу ПАО «Банк «Санкт-Петербург»

Заказчиком были предоставлены документы:

1. Договор №Д-к452-ЛМ/3 долевого участия в строительстве жилого дома по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Михайловская ул., д. 51, лит. А, кадастровый номер земельного участка: 78:40:0020513:2, ЖК «Ломоносовъ», корпус 3 от 22.11.2019 г.;
2. Кредитный договор № 0145-19-018187 от 22.11.2019 г. (в отчет не прикладывается, в целях сохранения конфиденциальности);

3. паспорт Заемщика (в отчет не прикладывается, в целях сохранения конфиденциальности);
4. Выписка из ЕГРН № 99/2022/490155699 от 26.08.2022 г. (в отчет не прикладывается, в силу значительного количества страниц и несущественности для оценки)

2.2. Описание Объекта оценки

Объектом оценки является право требования Бобрышевой Ольги Иядэсиевны по Договору №Д-к452-ЛМ/3 долевого участия в строительстве жилого дома по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Михайловская ул., д. 51, лит. А, кадастровый номер земельного участка: 78:40:0020513:2, ЖК «Ломоносовъ», корпус 3 от 22.11.2019 г., на объект недвижимого имущества (квартира), расположенный по строительному адресу: г. Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Михайловская ул., д. 51, лит. А, кадастровый номер земельного участка: 78:40:0020513:2, ЖК «Ломоносовъ», корпус 3, номер подъезда Ж, тип квартиры/строительные оси: 1с в осях Бж-Вж, условный номер 452-Ж, на 4 этаже дома, состоящего из 1 комнаты (студия), общей площадью 24,40 кв.м.

Таблица 2.2. Местоположение Объекта недвижимости²

Показатель	Характеристика
Административный район	Петродворцовый район, г. Ломоносов
Наименование жилого комплекса	ЖК Ломоносовъ
Престижность района	Низкая
Преобладающая застройка	Жилая застройка с коммерческими помещениями на первых этажах
Интенсивность движения транспорта мимо дома	Средняя (по мнению Оценщика)
Близость к магистрали (дороге) с интенсивным движением	Отдален ул. Федюнинского/ул. Победы – 3 мин. личным транспортом, 790 м по дорожной сети Удаленность от КАД – 6 мин. личным транспортом, 4,3 км
Транспортная доступность	Низкая (по мнению Оценщика)
Расстояние от метро / остановки общественного транспорта	Остановка общественного транспорта (автобус) 217 м, 3 мин. пешком 28-94 мин. личным и общественным транспортом от ст. метро «проспект Ветеранов» 30 минут пешком от жд. станции «Орианиенбаум-1»
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км)	Детский сад, хозяйственные и продуктовые магазины, заведения общественного питания
Близость к объектам социально-бытовой сферы	Приближен (по мнению Оценщика)
Близость к объектам развлечений и отдыха	Приближен (по мнению Оценщика)
Наличие факторов, понижающих/повышающих привлекательность объекта оценки	В пределах пешей доступности пляж
Экологическая обстановка района	Относительно благоприятная
Объекты промышленной инфраструктуры (менее 1 км)	Отсутствует
Дополнительная существенная информация	Отсутствует

Таблица 2.3. Описание дома³

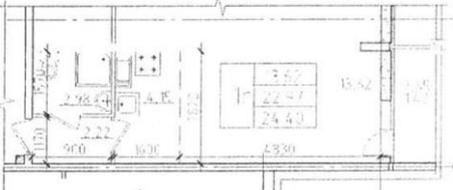
Показатель	Характеристика
Год постройки дома	Плановый срок сдачи 3 кв. 2022 г., открыто конкурсное производство, восстановление прав граждан ожидается до 31.03.2023 г.
Год последнего капремонта	Не требуется, дом в процессе завершения строительством
Тип здания	Многоквартирный жилой дом
Серия дома	Монолитно-кирпичный (трехслойные из: газобетонных блоков, утеплитель, облицовочный кирпич)
Этажность здания	8-9-10
Материал стен	Монолитно-кирпичные
Материал перекрытий	Монолитные железобетонные
Общее состояние дома	Хорошее, дом в процессе строительства
Уровень защищенности подъезда	Планируется домофон и видеонаблюдение
Лифт	Планируется лифт
Мусоропровод	Проектом не предусмотрено
Противопожарная безопасность	Планируется
Состояние общественных зон подъезда	В процессе строительства
Наличие коммуникаций	Центральное отопление, водопровод, канализация, центральное горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение (по проекту)

² Данные приведены в Приложении 1

³ Данные приведены в Приложении 1 и Приложении 5

Показатель	Характеристика
Наличие/отсутствие дополнительных услуг для жильцов	Подземный паркинг (по проекту)
Наличие встроенно-пристроенных помещений	Присутствуют (по проекту)
Социальный статус жильцов	Смешанный

Таблица 2.4. Описание квартиры

Показатель	Характеристика																																																								
Объект оценки	Квартира																																																								
Фактическое использование	Не используется, дом в процессе строительства. Жилое после завершения строительства и выполнения ремонтных работ																																																								
Этаж расположения квартиры/всего этажей	4/8-9-10																																																								
Количество и тип комнат	1 (студия)																																																								
Общая площадь Объекта оценки, кв. м.	24,4 (проектная)																																																								
Жилая площадь, кв.м	13,62 (проектная)																																																								
Площадь кухни, кв.м	4,15 (проектная)																																																								
Кухонная плита	Предусмотрена электрическая																																																								
Высота потолков, м	2,7																																																								
Наличие балкона/лоджии, кв. м	Есть, 1 шт., приведенная проектная 1,43 кв. м																																																								
Вспомогательные и подсобные помещения, кв.м	7,78 кв. м (проектная)																																																								
Количество и тип санузлов	Совмещенный																																																								
Подключение к коммуникациям	Дом будет подключен ко всем инженерным коммуникациям, район обеспечен инженерной инфраструктурой. Первые построенный корпуса жилого комплекса ведены в эксплуатацию и подключены ко всем действующим коммуникациям																																																								
Наличие слаботочного обеспечения	Предусмотрены																																																								
Кондиционирование	Нет данных																																																								
Состояние отделки помещений квартиры	Квартира будет передаваться без отделки (Договор № Д-к452-ЛМ/3 долевого участия в строительстве жилого дома по адресу: г. Санкт-Петербург, город Ломоносов, Михайловская улица, д. 51, лит. А, кадастровый номер земельного участка: 78:40:0020513:2, ЖК «Ломоносовъ» корпус 3 от 22.11.2019 г., см. р. 3 Допущения и ограничения оценки)																																																								
Видовые характеристики квартиры	Нет данных																																																								
Наличие следов протечек	Нет, дом в процессе строительства (см. р. 3 Допущения и ограничения оценки)																																																								
Необходимые ремонтные работы	Требуется косметический ремонт, после сдачи дома в эксплуатацию (см. р. 3 Допущения и ограничения оценки)																																																								
Соответствие планировки квартиры поэтажному плану	<p>Техническая документация отражена в Договоре № Д-к452-ЛМ/3 долевого участия в строительстве жилого дома по адресу: г. Санкт-Петербург, город Ломоносов, Михайловская улица, д. 51, лит. А, кадастровый номер земельного участка: 78:40:0020513:2, ЖК «Ломоносовъ» корпус 3 от 22.11.2019 г. (см. р. 3 Сделанные допущения и ограничивающие условия)</p>  <table border="1"> <thead> <tr> <th>Условный номер</th> <th>Назначение</th> <th>Этаж расположения</th> <th>Номер подъезда</th> <th>Количество комнат</th> <th>Проектная общая площадь</th> <th>Общая площадь балкона с коэф.30%/лоджии с коэф.50% (м.кв)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>452-Ж</td> <td>Квартира</td> <td>4</td> <td>Ж</td> <td>Студия</td> <td>24,40</td> <td>1,43</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Комната</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>13,62</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Кухня</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>4,15</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Коридор</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>2,22</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Санузел</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>2,98</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="5">Тип квартиры/Строительные оси</td> <td colspan="2">1с в осях Бж-Вж</td> </tr> <tr> <td colspan="5">Корпус</td> <td colspan="2">3</td> </tr> </tbody> </table>	Условный номер	Назначение	Этаж расположения	Номер подъезда	Количество комнат	Проектная общая площадь	Общая площадь балкона с коэф.30%/лоджии с коэф.50% (м.кв)	452-Ж	Квартира	4	Ж	Студия	24,40	1,43		Комната				13,62			Кухня				4,15			Коридор				2,22			Санузел				2,98		Тип квартиры/Строительные оси					1с в осях Бж-Вж		Корпус					3	
Условный номер	Назначение	Этаж расположения	Номер подъезда	Количество комнат	Проектная общая площадь	Общая площадь балкона с коэф.30%/лоджии с коэф.50% (м.кв)																																																			
452-Ж	Квартира	4	Ж	Студия	24,40	1,43																																																			
	Комната				13,62																																																				
	Кухня				4,15																																																				
	Коридор				2,22																																																				
	Санузел				2,98																																																				
Тип квартиры/Строительные оси					1с в осях Бж-Вж																																																				
Корпус					3																																																				

Наличие перепланировки/переоборудования

В рамках настоящего отчета Оценщик исходит из условия, что в квартире отсутствует самовольная перепланировка/переоборудование (после ввода объекта в эксплуатацию)

2.3. Фотографии Объекта оценки

На дату оценки доступ к Объекту оценки не предоставлен. Фото Объекта оценки отсутствуют.

РАЗДЕЛ 3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

3.1. Специальные допущения и ограничения

1. При наличии фотоматериалов техническое состояние объекта оценки на дату оценки предполагается идентичным на дату осмотра и создания фотоматериалов;
2. При отсутствии сведений о техническом состоянии и уровню отделки объекта оценки Оценщик проводит оценку из допущения о наличии в квартире отделки уровня эконом-класса и её удовлетворительном состоянии;
3. При отсутствии сведений о техническом состоянии и уровню отделки объекта оценки после её первичного приобретения у застройщика в состоянии «без отделки» Оценщик проводит оценку из допущения об отсутствии в квартире отделки;
4. - Оценка проводится без учёта обременений, влияющих на свободный рыночный оборот, в т. ч. Ипотекой.
5. - Ограничением в отношении источника информации по объекту оценки является невозможность проведения осмотра т.к. доступ к объекту оценки ограничен конфликтом интересов, - поэтому Оценщик не проводит осмотр объекта оценки. Результаты осмотра (при их наличии) могут быть предоставлены Заказчиком в виде фотоматериалов.
6. - Ограничением использования результата оценки является возможность его использования исключительно в соответствии вышеуказанным предполагаемым вариантом, а также по временному интервалу - не позднее 6-ти месяцев от даты составления Отчета.
7. Ограничением использования результата оценки является возможность его использования исключительно в соответствии вышеуказанным предполагаемым вариантом, а также во временном интервале - не позднее 6-ти месяцев от даты составления Отчета.
8. В силу того, что осмотр не проводился, фотоматериалы не предоставлены, Оценщик предполагает, что в рассматриваемой квартире нет несогласованных перепланировок и переоборудований, нет протечек или иных, ухудшающих физическое состояние объекта оценки и его возможность эксплуатации по назначению, факторов.

3.2. Общие допущения и ограничения

9. От Исполнителя и Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
10. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость прав на оцениваемое имущество. На Исполнителя и Оценщика не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
11. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.
12. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Заданием на оценку и Договором между Исполнителем и Заказчиком.
13. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель и Оценщик не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
14. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что он перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости.
15. В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с данными, указанными в Отчете.
16. Некоторые данные (например, площадь, цена квартиры, точный адрес, материал стен здания) по объектам-аналогам могут отличаться от информации, опубликованной на интернет-страницах, в периодической печати и от приложенных к отчету распечаток. Это связано с тем, что в процессе проведения оценки Оценщиком

проводились телефонные переговоры с собственниками и представителями собственников объектов-аналогов. В отчете указываются уточненные данные по объектам-аналогам, выявленные в процессе проведения телефонных переговоров.

17. Часть предоставленных Заказчиком документов имеет большое количество страниц, не относящихся непосредственно к объекту оценки. В Отчет будут включены подобные документы частично, в части, касающейся объекта оценки. Полные копии документов хранятся в архиве Оценщика и могут быть предоставлены по запросу.

Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте настоящего Отчета.

РАЗДЕЛ 4. ПРОЦЕСС ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Описание процесса оценки, методологические основы, анализ рынка приведены в соответствующих разделах далее. Для упрощения восприятия процесса оценки расчет стоимости объекта оценки приведен в текущем разделе Отчета.

4.1. Выбор объектов-аналогов

Сравнительный подход при оценке стоимости квартиры был реализован с применением способа прямого сравнительного анализа продаж, который основывается насылке, 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. Анализ сделок, заключенных на первичном рынке жилья, производился с использованием данных сайта <https://www.cian.ru>, <https://www.avito.ru/> и др. В целях оценки 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 оцениваемой квартирой. Для определения стоимости Оценщиком была подобрана группа аналогов, характеристика которых приведена в таблице 4.1. настоящего Отчета.

Таблица 4.1. Описание объектов-аналогов

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Адрес объекта	г. Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Михайловская ул., д. 51, лит. А, кадастровый номер земельного участка: 78:40:0020513:2, ЖК «Ломоносовъ», корпус 3, номер подъезда Ж, тип квартиры/строительные оси: 1с в осях Бж-Вж, условный номер 452-Ж	Санкт-Петербург, р-н Петродворцовый, мкр. Ломоносов, Михайловская ул., 51, 3 корпус	Санкт-Петербург, р-н Петродворцовый, мкр. Ломоносов, Михайловская ул., 51, 3 корпус	Санкт-Петербург, р-н Петродворцовый, мкр. Ломоносов, Михайловская ул., 51, 3 корпус	Санкт-Петербург, р-н Петродворцовый, мкр. Ломоносов, Михайловская ул., 51, 3 корпус
Источники информации	-	https://spb.cian.ru/sale/flat/273970550/	https://spb.cian.ru/sale/flat/280766434/	https://spb.cian.ru/sale/flat/276639735/	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kvartiry/kvartira-studiya_242m_49et_2610099300
Контакты продавца	-	+7 981 179-23-42	+7 969 203-11-89	+7 981 179-23-42	+7 958-599-09-89
Тип объекта	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Функциональное назначение	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
Тип сделки (качество передаваемых прав)	право требования	право требования	право требования	право требования	право требования

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Условия финансирования	Свободная продажа				
Условия рынка (отличие цены предложения от цены сделки)	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Дата предложения	15.12.2022	13.12.2022	01.12.2022	13.12.2022	17.11.2022
<i>Характеристика объекта</i>					
Транспортная доступность, близость к остановкам общественного транспорта	низкая, транспортная доступность станции метро, остановка общественного транспорта около дома	низкая, транспортная доступность станции метро, остановка общественного транспорта около дома	низкая, транспортная доступность станции метро, остановка общественного транспорта около дома	низкая, транспортная доступность станции метро, остановка общественного транспорта около дома	низкая, транспортная доступность станции метро, остановка общественного транспорта около дома
Тип дома	монолитно-кирпичный, плановый срок сдачи - 3 кв. 2022 г., ведется конкурсное производство	монолитно-кирпичный, плановый срок сдачи - 3 кв. 2022 г., ведется конкурсное производство	монолитно-кирпичный, плановый срок сдачи - 3 кв. 2022 г., ведется конкурсное производство	монолитно-кирпичный, плановый срок сдачи - 3 кв. 2022 г., ведется конкурсное производство	монолитно-кирпичный, плановый срок сдачи - 3 кв. 2022 г., ведется конкурсное производство
Этаж расположения / этажность дома	4/8-9-10	8/9	7/9	3/9	4/9
Количество комнат в квартире	1 (студия)				
Состояние объекта	без отделки				
Площадь квартиры, кв. м	24,40	24,30	24,30	23,35	22,45
Площадь кухни, кв. м	4,15	4,14	не выделена	не выделена	5,63
Тип санузла	совмещенный	совмещенный	совмещенный	совмещенный	совмещенный
Наличие лоджии, балкона	есть, 1 шт.				
Наличие лифта	есть	есть	есть	есть	есть
Цена предложения, руб.	?	3 299 000	3 100 000	3 100 000	3 190 000
Удельный показатель (цена предложения), руб./кв. м	?	135 761	127 572	132 762	142 094

Источник информации: ООО «Оценка и Консалтинг»

4.2. Обоснование вносимых корректировок и порядок их внесения

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

Использование в качестве единиц сравнения полных цен объектов будет некорректным, т.к. в общем случае объекты отличаются по площади. При принятии решений о заключении сделок по купле-продаже объектов жилой недвижимости участники рынка оперируют, как правило, удельными показателями их стоимости, приходящимися на единицу площади (руб./м²). Данный показатель является универсальным для рынка жилой недвижимости.

Таким образом, в качестве единицы сравнения Оценщиком выбрана стоимость 1 квадратного метра.

Применяя сравнительный подход к оценке, Оценщик должен скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому.

При расчёте в цены объектов-аналогов все корректировки вносятся от объекта-аналога к объекту оценки, таким образом, происходит «сглаживание отличий» в ценах.

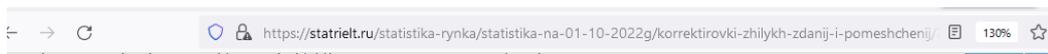
Корректировки со знаком «-» являются понижающими, т.е. применяются к сопоставимым объектам в том случае, если оцениваемый объект хуже по тем или иным показателям сравнения.

Корректировки со знаком «+» являются повышающими, т.е. применяются к объектам-аналогам в том случае, если оцениваемый объект лучше по тем или иным показателям сравнения.

При отсутствии различий по элементам сравнения между оцениваемым объектом и объектом-аналогом корректировки не применяются, т.е. корректировка равна «0».

Поправка на торг

По сложившейся рыночной практике продавцы и покупатели окончательно договариваются и совершают сделку купли-продажи по цене, несколько меньшей, чем цена, указанная в рекламном объявлении. (<https://statrleit.ru/>). К объектам-аналогам применяется отрицательная корректировка в размере 4%, для группы А (квартиры первичного рынка до 100 кв. м).



Скидки на торг, уторгование при продаже квартир на 01.10.2022

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,86	0,97	0,93	0,94	0,93	0,91
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,85	0,96	0,92	0,94	0,92	0,90
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,83	0,94	0,90	0,92	0,90	0,87
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,81	0,92	0,88	0,90	0,88	0,85
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,92

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- **А-группа:** город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий

Состав оцениваемых прав

В рамках приведенного расчета данная корректировка не применялась, так как передается одинаковый объем прав на объекты недвижимости.

Условия продажи

В последнее время широкое распространение получил формат альтернативной сделки. Однако, данный способ продажи квартиры сопряжен с рядом недостатков и более усложнен по схеме проведения сделки, что зачастую является негативным фактором, влияющим на выбор объекта у покупателей со свободными деньгами. В связи с этим, стоимость альтернативных квартир несколько снижается относительно свободной продажи квартиры. Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному показателю, поэтому введение поправки не требуется.

Дата продажи

Данная поправка отражает тот факт, что цены на недвижимость изменяются с изменением экономической, политической и социальной конъюнктуры с течением времени. Корректировка вводится в стоимости тех объектов-аналогов, которые предлагаются к продаже на дату, существенно отличающуюся от даты оценки (более 1 месяца). Дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта, и дата объявлений о продаже аналогов не

отличаются более чем на 1 месяц от даты оценки. В данном случае корректировки не вносились. Все объекты сравнения сопоставимы по данному параметру.

Местоположение объекта

Местоположение недвижимости — главная из ее характеристик, в существенной мере оказывающая влияние на такие экономические параметры, как цена, ликвидность и доходность недвижимости. Таким образом, местоположение не только географическая, но и экономическая характеристика недвижимости. Местоположение характеризуется сосредоточением в районе знаменитых пользователей или объектов, в том числе исторических и архитектурных памятников, заповедных зон, других достопримечательностей, удаленностью объекта от центров деловой активности, в том числе от магистральных, общественных, финансовых, торговых комплексов. Определяется транспортной доступностью, в том числе близостью к основным и вспомогательным магистралям, к парковкам для автомобилей, к остановкам общественного транспорта, метро. В данном случае в качестве аналогов использованы объекты, расположенные рядом с объектом оценки, применение поправки не требуется.

Применение корректировки на местоположение, транспортную доступность, близость к остановкам общественного транспорта, развитость инфраструктуры, наличия парковки не требуется, так как объект оценки и аналоги расположены в одном жилом комплексе, в одном корпусе, а значит, сопоставимы по данным факторам.

Перечень факторов, по которым корректировки не применяются в силу аналогичности с объектом оценки

Также объекты сравнения сопоставимы по следующим факторам: материал стен дома (монолитно-кирпичный) и его состоянию (в процессе строительства, плановый срок сдачи - 3 кв. 2022 г., ведется конкурсное производство), оснащённости дома (есть лифт), количество комнат (1 комната - студия), общая площадь квартиры (22,45-24,4 кв. м), наличие мебели (квартиры сдаются без мебели), состояние отделки (квартиры передаются без отделки), тип санузла (совмещенный), наличие балкона/лоджии (есть, 1 шт.), этаж расположения (средний). Корректировки по данным факторам не применяются.

По фактору «площадь кухни» поправка также не применяется, так как выделение площади кухонной зоны условно и документарно не фиксируется.

Копии страниц справочника приведены в Приложении 3, в данном разделе указываются только размер применяемых поправок.

Весовые коэффициенты аналогов

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

$$C_0 = \sum (C_{np.i} \times N_i), \text{ где:}$$

- $C_{np.i}$ – откорректированная цена аналога,
- N_i – весовой коэффициент аналога.

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

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

N_i – весовой коэффициент n -го аналога;

a^{Δ} – абсолютная валовая коррекция аналога (сумма модулей корректировок);

A – сумма разниц $(1-a^{\Delta})$ – должна составлять 100%.

4.3. Результаты определения рыночной стоимости недвижимого имущества, проведенного в рамках сравнительного подхода

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки, проведенный в рамках сравнительного подхода, представлен в таблице ниже. В таблице приводятся только ненулевые корректировки.

Таким образом, в результате проведенных расчетов стоимость Объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода по состоянию на дату оценки, составляет: **3 200 000 (Три миллиона двести тысяч) рублей.**

Таблица 4.2. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Корректировки, учитывающие условия сделки (последовательные корректировки по независимым элементам сравнения)					
Тип сделки (качество передаваемых прав)	право требования				
Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб./кв.м	-	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	135 761	127 572	132 762	142 094
Условия финансирования	Свободная продажа				
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб./кв.м	-	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	135 761	127 572	132 762	142 094
Условия рынка (отличие цены предложения от цены сделки)	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка, %	-	-4,0%	-4,0%	-4,0%	-4,0%
Корректировка, руб./кв.м	-	-5 430	-5 103	-5 310	-5 684
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	130 331	122 469	127 452	136 410
Состояние рынка (время совершения сделки)	15.12.2022	Декабрь 2022	Декабрь 2022	Декабрь 2022	Ноябрь 2022
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб./кв.м	-	0,0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	130 331	122 469	127 452	136 410
Корректировки, учитывающие параметры объекта оценки (кумулятивные корректировки)					
Суммарная корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Суммарная корректировка, руб./кв. м	-	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	130 331	122 469	127 452	136 410
Абсолютная валовая коррекция	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина, обратная абсолютной валовой коррекции	-	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Вклад в стоимость оцениваемого объекта	-	0,250000	0,250000	0,250000	0,250000
Вклад в стоимость оцениваемого объекта, руб.	-	32 583	30 617	31 863	34 103
Рыночная стоимость (расчетное значение), руб./кв.м	129 166				
Рыночная стоимость (расчетное значение), руб.	3 151 650				
Итоговая стоимость объекта оценки (округленное значение), руб.	3 200 000				

Источник: расчеты Оценщика ООО «Оценка и Консалтинг»

Согласование значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

Показателем, позволяющим учесть меру разброса всего множества полученных значений стоимости, является коэффициент вариации.

Коэффициент вариации случайной величины – мера относительного разброса случайной величины; показывается, какую долю среднего значения этой величины составляет её средний разброс.⁴

⁴ [https://ru.wikipedia.org/wiki/Вариация_\(статистика\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Вариация_(статистика))

Коэффициент вариации случайной величины равен отношению стандартного отклонения к математическому ожиданию.

$$C_v = \frac{\sigma}{\mu}$$

Среднеквадратическое отклонение или стандартное отклонение – в теории вероятности и статистике наиболее распространенный показатель рассеивания значений случайной величины относительно её математического ожидания.

Измеряется в единицах измерения самой случайной величины. Стандартное отклонение равно корню квадратному из дисперсии случайной величины. Стандартное отклонение используют при расчёте стандартной ошибки среднего арифметического, при построении доверительных интервалов, при статистической проверке гипотез, при изменении линейной взаимосвязи между случайными величинами.

$$\sigma = \sqrt{\frac{1}{n} \cdot \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}$$

где σ – стандартное отклонение;

x_i – i -ый элемент выборки;

\bar{x} – среднее арифметическое выборки;

n – объем выборки.

Математическое ожидание – понятие среднего значения случайной величины в теории вероятности.

Пусть случайная величина имеет дискретное равномерное распределение, т.е.:

$$X = x_i = \frac{1}{n}, i = 1, \dots, n$$

Тогда её математическое ожидание равно:

$$M[X] = \frac{1}{n} \cdot \sum_{i=1}^n x_i$$

Т.е. среднему арифметическому всех принимаемых значений.⁵

Результат анализа выборки цен-предложений представлен ниже.

Таблица 4.3. Расчет коэффициента вариации

Результаты анализа выборки скорректированных цен предложений					
№ п/п	Цена, руб./кв.м	Математическое ожидание (среднее значение)	Стандартное отклонение	Коэффициент вариации для данной выборки	Нормативное значение коэффициента вариации
Объект-аналог №1	130 331	129 166	5 820	4,5%	33,00%
Объект-аналог №2	122 469				
Объект-аналог №2	127 452				
Объект-аналог №4	136 410				

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений⁶. Расчет выполнен в среде MS Excel. Коэффициент вариации составляет 4,5%, что позволяет сделать вывод о достаточной точности проведенных исследований и расчётов.

⁵ https://ru.wikipedia.org/wiki/Математическое_ожидание

⁶ <http://investment-analysis.ru/metodFC2/daily-variance-arithmetic-mean-deviation.html>

РАЗДЕЛ 5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Выбор итоговой стоимости зависит от степени достоверности имеющейся информации. Каждый из методов, представленных в рамках подходов к оценке, имеет свои положительные и отрицательные стороны. В целях корректного определения рыночной стоимости объектов оценки, полученные по примененным подходам, взвешиваются на основе их объективности.

В ходе настоящей работы при расчете стоимости объекта оценки был использован сравнительный подход. Отказ от расчета стоимости объекта оценки в рамках затратного и доходного подходов приведен в разделе 8.4. Соответственно вес, присвоенный результату по сравнительному подходу, равен 100%. Согласование не требуется.

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки (право требования Бобрышевой Ольги Иядэсиевны по Договору №Д-к452-ЛМ/3 долевого участия в строительстве жилого дома по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Михайловская ул., д. 51, лит. А, кадастровый номер земельного участка: 78:40:0020513:2, ЖК «Ломоносовъ», корпус 3 от 22.11.2019 г., на объект недвижимого имущества (квартира), расположенный по строительному адресу: г. Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Михайловская ул., д. 51, лит. А, кадастровый номер земельного участка: 78:40:0020513:2, ЖК «Ломоносовъ», корпус 3, номер подъезда Ж, тип квартиры/строительные оси: 1с в осях Бж-Вж, условный номер 452-Ж, на 4 этаже дома, состоящего из 1 комнаты (студия), общей площадью 24,40 кв.м.), определенная на дату оценки, округленно составляет:

3 200 000 (Три миллиона двести тысяч) рублей.

РАЗДЕЛ 6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

- а) анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;
- б) определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;
- в) анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;
- г) анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;
- д) основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

6.1. Социально-экономическое развитие России и г. Санкт-Петербург за октябрь 2022 года⁷

Таблица 6.1. Сравнительная таблица социально-экономических показателей развития России и Санкт-Петербурга

Факторы социально-экономической обстановки	Данные по России	Данные по Санкт-Петербургу
Объем валового продукта	Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в октябре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 96,8%, в январе-октябре 2022 г. - 98,9%.	-
Индекс промышленного производства	Индекс промышленного производства в октябре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 97,4%, в январе-октябре 2022 г. - 100,1%.	Индекс промышленного производства в январе-октябре 2022 года по сравнению с январем-октябрем 2021 года составил 102,8%, в октябре 2022 года по сравнению с октябрём 2021 года – 112,4%, по сравнению с сентябрем 2022 года – 107,6%.
Строительство	Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в октябре 2022 г. составил 1285,7 млрд рублей, или 109,6% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-октябре 2022 г. - 9637,2 млрд рублей, или 105,8%.	По виду деятельности "строительство" в январе-октябре 2022 года объем работ составил 388,4 млрд. рублей, индекс физического объема к январю-октябрю 2021 года – 95,3%
Оборот розничной торговли	Оборот розничной торговли в октябре 2022 г. составил 3584,3 млрд рублей, или 90,3% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-октябре 2022 г. - 34783,1 млрд рублей, или 94,1%.	Оборот розничной торговли в январе-октябре 2022 года составил 1615,9 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 10,7% меньше, чем в соответствующем периоде прошлого года, в октябре 2022 года, соответственно, 160,6 млрд. рублей (на 17,9% меньше).
Оборот общественного питания	Оборот общественного питания в октябре 2022 г. составил 218,1 млрд рублей, или 107,8% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-октябре 2022 г. - 1832,6 млрд рублей, или 102,9%.	Оборот общественного питания в январе-октябре 2022 года составил 123,0 млрд. рублей, или 105,6% к соответствующему периоду прошлого года, в октябре, соответственно, 13,9 млрд. рублей (108,6%).
Объем платных услуг	В октябре 2022 г., по оперативным данным, населению было оказано платных услуг на 1073,6 млрд рублей, или 100,7% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-октябре 2022 г. - на 10347,3 млрд рублей, или 103,5% соответственно.	Объем платных услуг, оказанных населению, в январе-октябре 2022 года по оперативным данным составил 563,3 млрд. рублей и в сопоставимых ценах увеличился по сравнению с январем-октябрем 2021 года на 3,2%.
Оборот оптовой торговли	Оборот оптовой торговли в октябре 2022 г. соста-	Оборот оптовой торговли в январе-октябре

⁷ <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-10-2022.pdf>, https://petrostat.gks.ru/storage/mediabank/kd_10.pdf

Факторы социально-экономической обстановки	Данные по России	Данные по Санкт-Петербургу
	вил 9846,7 млрд рублей, или 78,0% (в сопоставимых ценах) к соответствующему месяцу предыдущего года, в январе-октябре 2022 г. - 99706,5 млрд рублей, или 86,4%. На долю субъектов малого предпринимательства в октябре 2022 г. приходилось 28,5% оборота оптовой торговли.	2022 года составил 20585,7 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 1,3% больше, чем в соответствующем периоде предыдущего года, в октябре 2022 года – 1893,0 млрд. рублей, что на 22,6% меньше, чем в октябре 2021 года.
Индекс потребительских цен	В октябре 2022 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,2%, в том числе на продовольственные товары - 100,3%, непродовольственные товары - 100,0%, услуги - 100,2%.	В октябре 2022 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,2%, в том числе на продовольственные товары – 100,5%, непродовольственные товары - 100,0%, услуги – 100,1%.
Среднемесячная начисленная заработная плата	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в сентябре 2022 г. составила 61879 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 12,1%.	Средняя номинальная заработная плата, начисленная за сентябрь 2022 года, составила 80770 рублей. Реальная начисленная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в сентябре 2022 года составила 103,7% к уровню августа 2022 года и 95,7% – к уровню сентября 2021 года.
Уровень безработицы	Уровень безработицы населения в возрасте 15 лет и старше в октябре 2022 г. составил 3,9% (без исключения сезонного фактора).	На конец октября 2022 года уровень зарегистрированной безработицы составил 0,5% к численности рабочей силы, на конец октября 2021 года – 0,8%.

В основных направлениях развития экономики страны и региона наблюдается сопоставимая динамика показателей.

6.2. Влияние социально-экономической и политической ситуации на рынок недвижимости

Общие тенденции

Льготная ипотека уходит в прошлое: Минфин сворачивает программу с января. Тем временем на рынке новостроек надулся еще один локальный пузырь: почти 70% сделок заключено под ипотечную ставку, близкую к 0%.

Из недавней статистики, выложенной на сайте ЦБ, следует, что рынок ипотеки обновил сразу два сомнительных рекорда: по среднему сроку займов (он вырос до 281 мес. и средней ставке в программах новостроек (упала до 3,7%). И оба — крайне негативный сигнал для рынка жилья.

Срок займа отражает платежеспособность населения: чем сильнее заемщики ограничены в деньгах, тем сильнее им приходится «растягивать баян». Сегодня это 23,4 года в среднем — при среднем возрасте заемщиков 37 лет.

Те, кто берут ипотеку сегодня, по факту достигли возрастного предела. Их выплаты разбиты до 60-летия, и это первый такой случай в истории современной России. Вряд ли банки будут тянуть сроки еще дальше. Ипотеку обычно берут в паре, а пенсионный возраст у женщин — как раз 60 лет.

О том, что платежеспособный спрос на жилье достиг предела, говорит не только срок ипотеки, но и ряд других факторов. Например, такие показатели, как ПДН (долговая нагрузка) и LTV (размер займа относительно стоимости жилья) — оба они достигли аномальных значений.

Размер ставки еще более наглядно показывает, что рынок жилья перенасыщен деньгами и неизбежно будет разворачиваться. За счет льготных ипотечных программ от застройщиков номинальную ставку в новостройках этим летом удалось сбить до 0,1% и в среднем довести до 3,7%.

«Номинальную» — потому что разница между договорной ставкой (те самые 0,1%) и рыночной (от 6%, если брать самые дешевые госпрограммы) целиком ушла в рост стоимости новостроек. По оценкам ЦБ, как минимум на 20%, а в некоторых проектах может доходить до 45%.

Учитывая, что по факту мы не видим ни столь сильного роста цен, ни глубокого падения (в Москве с весны жилье потеряло около 5%), «нулевая» ипотека стала последним заслоном на пути к обвалу рынка. Если бы не она, уже сейчас жилье могло быть на 20% дешевле, чем год назад.

И вот в такой момент, когда около 70% первички продается по спецпрограммам застройщиков, Минфин объявляет, что прекратит субсидировать стандартную ипотеку. Это ломает схему поддержки спроса: реальную разницу в ставках не будет оплачивать ни банк, ни девелопер. Значит, коррекция неизбежна.

Реальная рыночная ставка сильно отличается от той, по которой продаются квартиры сегодня. На вторичном рынке, где не работает фактор субсидий и перекрестных комиссий от застройщика в пользу банка, сегодня кредиторы берут порядка 9% годовых. Потенциал снижения, по оценкам ЦБ: цены на жилье могут пройти жесткую коррекцию — почти на 40%.

Многие заходили на растущий рынок жилья с целью заработать. Это видно по статистике: летом предложение в аренде подскочило почти на 90%. В основном за счет недавних новостроек. Инвесторы не смогли продать объект и пытаются на нем хоть что-то заработать, но это явный тупик.

Еще есть время выйти из недвижимости без потерь или с минимальным дисконтом. 5–6% падения цены за полгода это немного на фоне потенциального убытка до 40%. Цены на жилье инертны, и на коррекцию в любом случае уйдут многие месяцы.

Наиболее логичный ход сейчас — продать инвестиционную квартиру по рынку или чуть дешевле и переложиться в более спокойные активы. Даже на рынке акций, где волатильность всегда высока, риски сейчас могут быть ниже.⁸

Тенденции в Санкт-Петербурге

В ноябре 2022 года в Петербурге заключили 3123 ДДУ, что на 6% меньше, чем месяцем ранее, сообщает dataflat.ru. Отметим, что в октябре также наблюдался спад, в тогда продали на 14% меньше квартир и апартаментов. За год спрос упал на 47%.

В Ленобласти ситуация лучше. В октябре спад составил 5%, а по итогам ноября девелоперам удалось реализовать на 9% квартир больше — 1604 лота. Здесь в годовом выражении продажи просели на 29%.

Тем временем, в городских новостройках стоимость «квадрата» снижается также второй месяц подряд. Спад небольшой, по 1% в месяц. Сейчас кв. метр стоит в среднем 223,7 тыс. рублей, а еще в сентябре — 230,7 тыс. рублей.

В Ленобласти также заметен спад, но не такой большой. В сентябре 2022 года кв. метр реализовывали за 148,7 тыс. рублей, а по итогам ноября — за 146,6 тыс. рублей.

В Петербурге по итогам ноября девелоперам удалось продать в общей сложности 126,8 тыс. кв. метров, это на 6% меньше, чем в октябре. Выручка у девелоперов при этом снизилась на 7% — с 30,5 до 28,4 млрд рублей.

В области компании продали за месяц на 7% больше площадей — 64,9 тыс. кв. метров, а выручка поднялась на 6% — до 9,5 млрд рублей.⁹

Разрыв между средней стоимостью объектов первичного и вторичного жилья в Петербурге с января по ноябрь 2022 г. увеличился с 11 до 21%, говорится в исследовании «Авито недвижимости» (есть в распоряжении «Ведомостей»). В ноябре 2021 г. новостройки были дороже вторички всего на 3%. Опрошенные изданием участники рынка отмечают, что в следующем году разница между готовым жильем и квартирой в новостройке может скорректироваться лишь частично, а сценарий развития ситуации будет зависеть от возможности сокращения разрыва в ипотечных ставках.

В ноябре текущего года стоимость 1 кв. м на рынке уже готового жилья составила 176 597 руб., а в новостройке — 214 262, таким образом, ценовой разрыв достиг 21%. Средний по площади объект, выставленный на продажу в данном месяце (44 кв. м), стоил 7,8 млн руб. на вторичном рынке и 9,4 руб. — на первичном. В январе цена 1 кв. м вторички в Петербурге была равна 166 334 руб., а в новостройке — 184 888 руб., разница составляла 11%. На рынке готового жилья цена среднего по площади объекта, выставленного на продажу (46,5 кв. м в январе), находилась на уровне 7,7 млн руб. На первичном рынке он стоил 8,4 млн руб.

Еще больше ценовой разрыв увеличился в годовом выражении. В ноябре 2021 г. один квадрат вторички стоил 153 764 руб. Спустя 12 месяцев его цена увеличилась на 15%. Для первички рост за аналогичный период составил 35% — в прошлом ноябре цена квадрата находилась на уровне 158 556 руб.

Одним из основных факторов, повлиявших на растущий разрыв цен, стали условия ипотеки. Как отмечает руководитель консалтингового центра «Петербургская недвижимость» Ольга Трошева, на вторичном рынке Петербурга в октябре-ноябре средневзвешенная ставка составила 9,22%, в то время как на первичном, благодаря льготной ипотеке и субсидированным программам от застройщика, — 2,91%. Несмотря на то, что ставка по льготной ипотеке составляет 7%, столь низкий средний показатель сформирован за счет собственных программ застройщиков, реализуемых в партнерстве с банками, в том числе по ставкам 0,01-0,1%.

«В сегменте готового жилья наблюдается избыток предложения при невысоком спросе, так как нет удобных инструментов для покупки: сделки совершаются либо с дорогой ипотекой, либо с наличными, поэтому продавцам приходится снижать цены», — добавила Трошева. Коммерческий директор «Авито недвижимости» Николай Попов также отмечает, что владельцы готового жилья стали чаще соглашаться на торг, а у покупателей появилась возможность приобрести недвижимость по сниженной цене, чтобы в дальнейшем выгодно ее перепродать.

В то же время руководитель «Циан.Аналитики» Алексей Попов считает, что причина текущей ситуации связана не только с ипотекой. «За последнее время в районах массового жилищного строительства сформировался большой объем предложения. Это лоты от инвесторов, а также от тех, кто решил в связи с изменившимися жизненными планами продать недавно сданную новостройку. Конкуренция за покупателя на вторичном рынке сейчас выше, чем на первичном», — уточнил он.

Опрошенные изданием эксперты уверены, что в дальнейшем разрыв между стоимостью квартир на первичном и вторичном рынке будет постепенно сокращаться. Они выделяют два сценария развития ситуации, которые в будущем могут частично скорректировать ценовой разрыв. В случае отмены льготной ипотеки и

⁸ <https://bcs-express.ru/novosti-i-analitika/chto-budet-s-tsenami-na-nedvizhimost-vzgliad-investora>

⁹ <https://www.novostroy.su/news/market/spros-na-novostroyki-v-peterburge-padaet-vtoroy-mesyats-podryad/>

субсидированных программ от застройщиков последние будут вынуждены стимулировать спрос через скидки и акции, отмечает Попов, но, по его мнению, потенциал снижения цены на новостройки составляет не более 12%. По оценкам президента Ассоциации риелторов Санкт-Петербурга и Ленобласти Юрия Загорского, при таком сценарии стоимость жилья в новостройках способна упасть на 15% в течение года из-за снижения спроса, а ряд застройщиков с небольшим запасом прочности может покинуть рынок. Генеральный директор ГК «Максимум лайф девелопмент» Игорь Карцев, напротив, придерживается точки зрения, что цены не станут ниже, поскольку покупатели, ориентированные именно на жилье в новых домах, будут придерживаться потребительских предпочтений, несмотря на более высокую стоимость квадрата.

Другим сценарием, по мнению риелторов, может стать корректировка ипотечных программ для вторичного рынка, в таком случае сокращение разрыва произойдет за счет увеличения спроса, а, следовательно, и цен на готовое жилье. «При этом введение дополнительных мер поддержки вторичного рынка приведет к удорожанию стоимости и сокращению ценовой разницы», — говорит руководитель отдела маркетинга агентства недвижимости «Метры Нева» Сергей Колосов. По его наблюдениям, при покупке квартиры клиенты чаще ориентируются не на стоимость квартиры, а на возможности ее приобретения, то есть суммы первоначального взноса и ежемесячного платежа. Тем не менее Попов считает, что даже при сокращении фактической разницы в ставках по ипотеке для первичного и вторичного рынка на коррекцию уйдет более года: «Соотношение между ценами на квартиры в новостройках и готовом жилом фонде в 2023 году, скорее всего, существенно не изменится», — добавил он.¹⁰

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

В настоящее время, в России и Санкт-Петербурге отсутствует четкая, общепризнанная классификация жилой недвижимости. В общем виде, существующие системы классификации жилой недвижимости включают в себя три класса: «эконом», «бизнес» (или «комфорт») и «элит» (часто включающий в себя несколько подклассов). Развитие рынка недвижимости и периодические скачки качества и стандартов строительства приводят к тому, что классификацию приходится периодически подновлять в сторону роста «элитности». Так возникают «дома класса премиум», «бизнес-центры класса AAA+++» и «суперэлитные клубные поселки премиум-класса».¹¹

Далее приводится классификация квартир, используемая в отчете.

Сегмент	Описание
Старый фонд	<p><i>Старый фонд.</i> Дома дореволюционной постройки различных архитектурных стилей, некоторые из которых нуждаются в капитальном ремонте, в частности, замене деревянных перекрытий. Вместе с тем многие квартиры в этих домах отличаются большими размерами, удачной планировкой комнат. Большинство квартир в домах перестроены в разное время.</p> <p><i>Дома, построенные за период с 1917 г. до конца 30х гг.</i> Дома отличаются лаконизмом архитектурно-планировочных решений, располагались при строительстве в непосредственной близости к промышленным предприятиям. Квартиры в подобных домах отличаются неудобной планировкой и небольшой площадью. Близость к промышленным районам является неблагоприятным экологическим фактором для жителей этих домов.</p> <p><i>Народные стройки.</i> Годы постройки – середина 50-х гг XX века. Материал стен – кирпич, шлакоблок, реже – бревенчатые. Перекрытия – часто деревянные. Высота – двух-трехэтажные. Отопление чаще всего от системы АГВ. Горячее водоснабжение может быть от ГВА или газовой колонки.</p>
Массовое жилье советской постройки	<p><i>Сталинки (полногабаритные квартиры).</i> Дома, построенные в период с начала 30-х – конец 50-х годов для рабочих людей (элитные Сталинки приведены в классификации 4 группы) в большинстве своем малоэтажные (3-5 этажей), построены из камня или кирпича, большие лестничные площадки. Квартиры отличаются для советского времени большой общей площадью (от 110 кв. м трехкомнатные и до 40 кв. м однокомнатные), высокими потолками до 3,5 м, удачной планировкой: комнаты в этих квартирах изолированные, кухни просторные до 15 кв. м, санузлы отдельные.</p> <p><i>Хрущевки.</i> Дома, построенные в 1960-ые годы по массовому проекту, 4- или 5-этажные дома. Основной строительный материал – железобетонные блоки, реже – кирпич; лестничные клетки маленькие, лифт и мусоропровод отсутствуют. Квартиры компактной площади (от 30 до 60 кв. м), как правило, со смежными комнатами, кухней небольшой площади 5-6 кв. м, невысокими потолками в среднем 2,5 м, совмещенными санузлами и балконами в некоторых квартирах. Горячее водоснабжение в хрущевках осуществляется от газовых колонок.</p>
Массовое жилье советской постройки	<p><i>Брежневки.</i> Дома, пришедшие на смену хрущевкам, в 1970-е гг., строились из сборных железобетонных конструкций или кирпича. Этажность переменная – от 5, чаще 8-9 и до 16 этажей. В домах высокой этажности имеются лифты и мусоропроводы. Квартиры более комфортные, чем хрущевки, за счет планировки комнат, отдельных в большинстве своем санузлов, просторных коридоров, высоты потолков до 2,7 м. газовые колонки в брежневках чаще всего отсутствуют.</p> <p>Бывшие общежития, коммунальные квартиры. Приватизированные общежития, квартиры в которых представляют собой комнаты без удобств; места общего пользования располагаются на этаже или в блоке в зависимости от типа общежития.</p> <p>Коммунальная квартира – квартира, состоящая из нескольких жилых помещений (комнат), принадлежащих двум и более пользователям и/или собственникам, не являющимся членами одной семьи, на основании отдельных договоров, сделок, иных действий, предусмотренных законодательством, совместно использующим вспомогательные помещения (места общего пользования квартиры) и инженерное оборудование в местах общего пользования.</p>

¹⁰ <https://vedomosti-spb.ru/realty/articles/2022/12/13/954976-tsena>

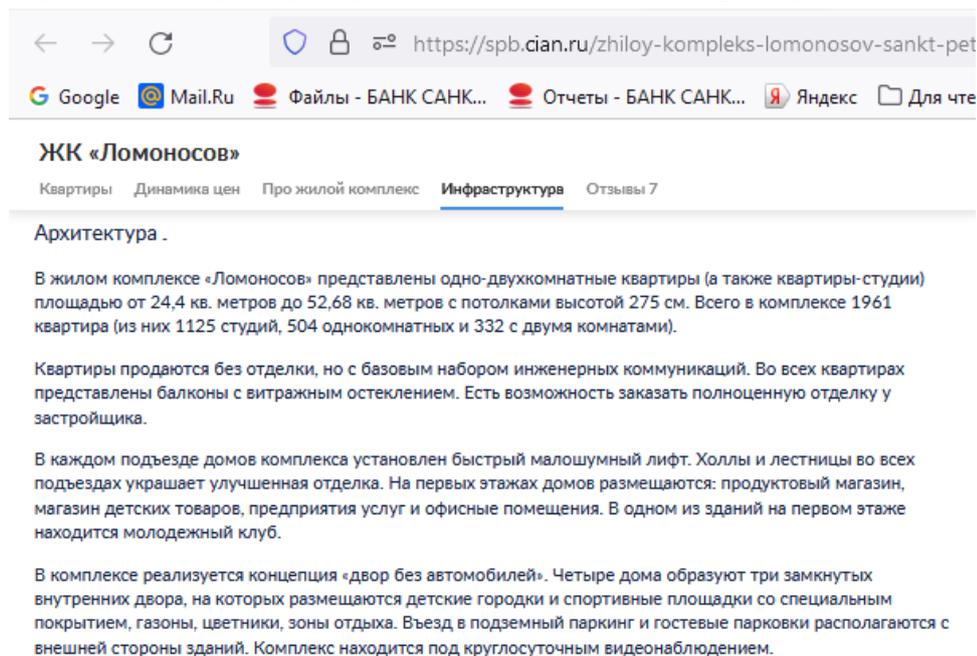
¹¹ https://www.bsn.ru/articles/liveestate/3773_klassifikaciya_zhiloy_nedvizhimosti/

Сегмент	Описание
Массовое жилье советской постройки	<p><i>Гостиници (малосемейки).</i> Дома гостиничного типа – это многоэтажные здания (как правило, до 16 этажей) с очень большим количеством маленьких квартир. Такие дома стали строить в СССР в 1960-70е гг. Для строительства таких домов использовались либо неполный каркас, либо поперечные или продольные несущие стены. В подъездах домов такого типа используется коридорная система, на одном этаже может размещаться до сорока квартир. Дома гостиничного типа разделяются на два вида: с однокомнатными квартирами, в которых есть отдельная кухня и совмещенный санузел, и с комнатами без кухни и гораздо меньшей ванной. Встречаются также двухкомнатные гостинки. В среднем площадь квартир колеблется от 11 до 24 кв. м в зависимости от типа дома. Санузлы в большинстве квартир гостиничного типа настолько маленькие, что в них нельзя установить обычную ванну.</p> <p><i>Стандартная (современная, типовая) планировка.</i> Дома следующего (после хрущевского-брежневского времени) поколения. 9-этажные дома с наличием мусоропровода и лифтами. Основная масса этих домов построена из железобетонных панелей. Параметры квартир в этих домах отвечают стандарту массового жилья: площадь кухни не менее 8 кв.м, санузлы, как правило, раздельные, в ванной комнате предусмотрено место для стиральной машины, прихожие и коридоры оборудованы встроенными шкафами и антресолями. Высота потолков от 2,6 м до 2,75 м, общая площадь квартир от 33 кв.м. (1-комнатных) до 81 кв.м. (4-хкомнатных), комнаты в 2-хкомнатных изолированные, в 3-х и 4-хкомнатных ---- смежно-изолированные, имеются балконы и лоджии.</p> <p><i>Улучшенная планировка.</i> Типы домов массовых серий, строившихся в городах СССР и в некоторых странах Варшавского договора и являющихся основой архитектурного облика многих спальных районов этих городов. Дома улучшенной планировки начали строиться в нашей стране в середине 70-х годов по технологии строительства серийные дома разделяются на панельные, блочные и кирпичные. Высота дома - 9 этажей и выше. Данный вид планировки отличает наличие большого коридора, раздельного санузла, кухни более 8 кв.м и лоджии. Все комнаты – изолированные. Высота потолка – 2,5 м.</p>
Массовое современное жилье (постройки после 90 года)	<p><i>Современное жилье эконом-класса.</i> Типовой проект домов создается без каких-либо архитектурных изысков; обычно дом имеет 9-18 этажей, на его лестничной площадке могут располагаться до 8 квартир. Общая площадь 1-комнатной квартиры составляет от 28 кв. м, 2-х комнатной-от 44 кв.м, –комнатной – от 56 кв. м, 4-комнатной – от 70 кв. м, 5-комнатной – от 84 кв. м. Высота потолков варьируется от 2,5 до 2,7 м. квартиры эконом-класса не предусматривают наличия дополнительных помещений, например, второй ванной комнаты. Иногда дома эконом класса снабжены парковками для жильцов, но парковочных мест, как правило, недостаточно. Прилегающая территория таких домов не ограждается, в них нет видеонаблюдения, и в большинстве случаев они оборудованы отечественным лифтом.</p> <p><i>Современное жилье комфорт-класса.</i> Дома современных типовых серий, иногда встречаются индивидуальные проекты. Ко всем составляющим предъявляются более высокие требования: отделка будет более дорогой и современной, могут применяться иностранные материалы. Дом может быть огражден по периметру, часто устанавливают домофоны, могут работать консьержи и охранники. Потолки в квартирах – 2,7-2,8 м. Площадь – больше, чем в эконом-классе: однокомнатные квартиры начинаются от 35 кв.м, двухкомнатные – от 53 кв. м, трехкомнатные – от 65 кв. м. Площадь кухни – от 8 кв. м. По расположению особых требований нет.</p>
Жилье повышенной комфортности (современное (постройки после 90-х годов) и реконструированное в соответствии с современными требованиями)	<p><i>Современное жилье бизнес-класса.</i> Монолитно-кирпичные дома, расположенные в престижных районах, близких к центру с хорошо развитой социальной, коммерческой и административной инфраструктурой. Дома такого уровня построены по индивидуальным проектам с проработанным экстерьером, имеют огороженную и охраняемую территорию, консьержа и паркинг из расчета не менее одного машино-места на квартиру. В набор входят зеленая придомовая территория, оборудованные детские площадки и зоны отдыха. Еще одна особенность жилья бизнес-класса – возможность свободной планировки квартиры, зонирование площади на гостевое пространство и места отдыха. Часто в таких объектах есть пентхаусы и двухуровневые квартиры, балконы и лоджии больших размеров для зимних садов. В домах бизнес-класса часто отсутствуют однокомнатные квартиры. Если же они есть, то их площадь начинается от 45 кв. м, двухкомнатных – от 65 кв. м, трехкомнатных – от 85 кв. м, четырехкомнатных – от 120 кв. м, пятикомнатных – от 150 кв. м. Общая площадь кухни – не менее 12 кв. м, высота потолков от 2,75 м, два санузла. Квартиры бизнес-класса могут сдаваться как без отделки, так и с ремонтом «под ключ».</p> <p><i>Современное элитное жилье.</i> Монолитно-кирпичные элитные дома построены исключительно по уникальным архитектурным проектам известных архитектурных бюро. Во внешней и внутренней отделке дома используются самые дорогие современные материалы и инженерные системы «умный дом», которые позволяют максимально автоматизировать процессы жизнеобеспечения, создать комфорт, безопасность и ресурсосбережение для всех жильцов. Есть просторный холл, консьерж. Доступ посторонних лиц возможен только по клубным картам и приглашениям владельцев квартир. Квартиры в элитных новостройках имеют свободную планировку. Площадь студии – от 60 кв. м, двухкомнатных – от 80 кв. м, трехкомнатных – от 120 кв. м, четырехкомнатных – от 250 кв. м. Высота потолков - от 3 м, два санузла, кухни-столовые от 20 кв.м., террасы. На лестничной площадке расположено не более 4 квартир. Квартиры в новостройках премиум-класса сдаются с эксклюзивной отделкой и авторским дизайном или под чистовую отделку с шумоизоляцией и заведением всех инженерных сетей в квартиру. Элитные новостройки имеют огороженную охраняемую территорию с ландшафтным дизайном, малыми архитектурными формами: это беседки, фонари, скульптуры, небольшие фонтаны и пр. Подземная парковка из расчета более одного машино-места на квартиру и опция – квартира-лифт-паркинг. Дома возводятся в исторической или деловой части города, где сосредоточено большое количество культурных центров, памятников архитектуры, объектов коммерческого и административного назначения. Неотъемлемые черты таких домов – отличная транспортная доступность и хорошие видовые характеристики.</p>

Сегмент	Описание
Жилье повышенной комфортности (современное (постройки после 90-х годов) и реконструированное в соответствии с современными требованиями)	<i>Элитные сталинки (полногабаритные квартиры).</i> Парадная архитектура сталинского периода имела идеологический характер и была призвана подчеркнуть незыблемость и силу советского строя. Для этого стиля характерны ориентированность на вечность, помпезность и некоторая театральность. В едином стиле застраивались целые ансамбли вдоль главных улиц и проспектов. Эти дома отличает монументальность и прочность. Для строительства таких домов применялись качественные материалы, площадь квартир была достаточно большой, высота потолков превышала 3 м. квартиры в таких «сталинках» распределялись между номенклатурными работниками, ценными инженерами и научными кадрами, элитой работников культуры. Они были удобными и просторными с комнатками для прислуги при кухне, мусоропроводами и лифтами, балконами и ванными комнатами. Парадные были отделаны со вкусом, перила были украшены ковкой, а пол лестничных площадок – керамической плиткой. Элитное жильё середины прошлого века по-прежнему сохранило некоторые элитные черты. <i>Большие квартиры в старых купеческих домах, реконструированные в современном стиле.</i> Обычно располагаются в старой части города. Такие квартиры имеют высокие потолки до 3,5 м, большие удобные кухни до 15 кв. м, 5 и более комнат.

Объект оценки расположен в современном жилом монолитно-кирпичном среднеэтажном многоквартирном доме со сроком сдачи 3 кв. 2022 г., открыто конкурсное производство, восстановление прав граждан ожидается до 31.03.2023 г. Здание будет оборудовано лифтами. Проект предусматривает подземный паркинг, видеонаблюдение, закрытые дворы, повышенный уровень отделки фасада и внутренних помещений. Ближайшее окружение представлено социальными и коммерческими объектами, жилым фондом, вблизи объектов рекреации. Район расположения отдален от центральной части города, с низкой транспортной доступностью. Таким образом, объект оценки может быть отнесен к сегменту **современного массового жилья, комфорт-класс.**

<https://spb.cian.ru/zhiloy-kompleks-lomonosov-sankt-peterburg-8161/>



ЖК «Ломоносов»

Квартиры Динамика цен Про жилой комплекс **Инфраструктура** Отзывы 7

Архитектура .

В жилом комплексе «Ломоносов» представлены одно-двухкомнатные квартиры (а также квартиры-студии) площадью от 24,4 кв. метров до 52,68 кв. метров с потолками высотой 275 см. Всего в комплексе 1961 квартира (из них 1125 студий, 504 однокомнатных и 332 с двумя комнатами).

Квартиры продаются без отделки, но с базовым набором инженерных коммуникаций. Во всех квартирах представлены балконы с витражным остеклением. Есть возможность заказать полноценную отделку у застройщика.

В каждом подъезде домов комплекса установлен быстрый малолушумный лифт. Холлы и лестницы во всех подъездах украшает улучшенная отделка. На первых этажах домов размещаются: продуктовый магазин, магазин детских товаров, предприятия услуг и офисные помещения. В одном из зданий на первом этаже находится молодежный клуб.

В комплексе реализуется концепция «двор без автомобилей». Четыре дома образуют три замкнутых внутренних двора, на которых размещаются детские городки и спортивные площадки со специальным покрытием, газоны, цветники, зоны отдыха. Въезд в подземный паркинг и гостевые парковки располагаются с внешней стороны зданий. Комплекс находится под круглосуточным видеонаблюдением.

6.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости

По данным сервиса <https://spb.cian.ru> на рынке присутствуют как квартиры в сданных корпусах, так и в строящихся с задержкой. Диапазон цен на квартиры – студии в ЖК «Ломоносов» составляет от 120 623 руб. за 1 кв. м до 181 776 руб./кв. м. При этом минимальный уровень цена на квартиры без отделки и на этапе строительства. На картинках далее приведено начало и конец отсортированного по стоимости 1 кв. м списка предложений по продаже квартир-студий в жилом комплексе расположения рассматриваемого объекта недвижимости.

Санкт-Петербург, Ломоносов, Михайловская улица, 51 ×

Недвижимость в Санкт-Петербурге / Продажа / Продажа квартир-студий в Санкт-Петербурге / Ломоносов / Михайловская улица

Купить квартиру-студию в Санкт-Петербурге

Найдено 25 объявлений [↕ По цене за м² \(сначала дешевле\)](#) [📍 На карте](#)



Студия, 25,7 м², 8/9 этаж

[Хорошая цена](#) [📍 Только на Циан](#)

ЖК «Ломоносов»

🚗 Автово · 40 минут на транспорте

Санкт-Петербург, р-н Петродворцовый, мкр. Ломоносов, м. Автово, Михайловская улица, 51

3 100 000 ₺

120 623 ₺/м²

[Оформите кредит под залог](#) [Реклама](#)

[Посмотреть копии объявления от других продавцов](#)



СОБСТВЕННИК
ID 96700873

[+7 969 204-18-...](#)

[Написать](#)

2 недели назад



Студия, 22,58 м², 7/9 этаж

[Хорошая цена](#) [📍 Только на Циан](#)

ЖК «Ломоносов»

🚗 Проспект Ветеранов · 42 минуты на транспорте

Санкт-Петербург, р-н Петродворцовый, мкр. Ломоносов, м. Проспект Ветеранов, Михайловская улица, 51

2 759 000 ₺

122 188 ₺/м²

[Оформите кредит под залог](#) [Реклама](#)

Продается просторная студия по переуступке в ЖК Ломоносовъ, корпус 4. Проект...



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Этажи Санкт-Петербург 🏆

[🔗 Документы проверены](#)

[+7 911 968-05-...](#)

[Написать](#)

вчера

Регион

[Найти](#)

[Сохранить поиск](#)

[Купить](#) [Квартиру в новостройке и вторичке](#) [Студия](#) [Цена](#) [Ещё фильтры](#)

Санкт-Петербург, Ломоносов, Михайловская улица, 51 ×



Студия, 23,5 м², 6/9 этаж

ЖК «Ломоносов»

🚗 Беговая · 40 минут на транспорте

Санкт-Петербург, р-н Петродворцовый, мкр. Ломоносов, м. Беговая, Михайловская улица, 51

4 150 000 ₺

176 596 ₺/м²

308795 Продается квартира-студия в городе Ломоносов в новом доме. Город расположен в 15 минут езды до города Петергоф и 30 минут до Санкт-Петербурга. До КАДа 5 минут на автомобиле. В квартире сделан евроремонт, остается холодильник, стиральная машина, бытовая техника, мебель: диван гардеробная, стол, стулья и т.д. Прямая...



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

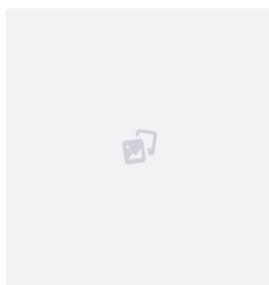
Русский Фонд

Недвижимости 🏆

[🔗 Документы проверены](#)

[+7 981 179-23-...](#)

вчера



Студия, 21,4 м², 4/9 этаж

ЖК «Ломоносов»

🚗 Беговая · 40 минут на транспорте

Санкт-Петербург, р-н Петродворцовый, мкр. Ломоносов, м. Беговая, Михайловская улица, 51

3 890 000 ₺

181 776 ₺/м²

[Оформите кредит под залог](#) [Реклама](#)

312549 продается студия



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Русский Фонд

Недвижимости 🏆

[🔗 Документы проверены](#)

[+7 981 179-23-...](#)

вчера



Сейчас это все объявления по вашему поиску.

На основании цен предложений выявленных аналогов диапазон цен на переуступки прав на квартиры - студии в корпусе расположения объекта недвижимости, права на который оцениваются, составляет 127 572 – 142 094 руб./кв. м общей площади, без учета этажа расположения, уровня отделки, типа санузла и наличия летних помещений, что соответствует среднерыночному диапазону, сформированному ранее.

Таблица 6.2. Описание объектов-аналогов

Показатель	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Адрес объекта	Санкт-Петербург, р-н Петродворцовый, мкр. Ломоносов, Михайловская ул., 51, 3 корпус	Санкт-Петербург, р-н Петродворцовый, мкр. Ломоносов, Михайловская ул., 51, 3 корпус	Санкт-Петербург, р-н Петродворцовый, мкр. Ломоносов, Михайловская ул., 51, 3 корпус	Санкт-Петербург, р-н Петродворцовый, мкр. Ломоносов, Михайловская ул., 51, 3 корпус
Источники информации	https://spb.cian.ru/sale/flat/273970550/	https://spb.cian.ru/sale/flat/280766434/	https://spb.cian.ru/sale/flat/276639735/	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kvartiry/kvartira-studiya_242m_49et_2610099300
Контакты продавца	+7 981 179-23-42	+7 969 203-11-89	+7 981 179-23-42	+7 958-599-09-89
Тип объекта	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Функциональное назначение	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
Тип сделки (качество передаваемых прав)	право требования	право требования	право требования	право требования
Условия финансирования	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа
Условия рынка (отличие цены предложения от цены сделки)	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Дата предложения	13.12.2022	01.12.2022	13.12.2022	17.11.2022
Транспортная доступность, близость к остановкам общественного транспорта	низкая, транспортная доступность станции метро, остановка общественного транспорта около дома	низкая, транспортная доступность станции метро, остановка общественного транспорта около дома	низкая, транспортная доступность станции метро, остановка общественного транспорта около дома	низкая, транспортная доступность станции метро, остановка общественного транспорта около дома
Тип дома	монолитно-кирпичный, плановый срок сдачи - 3 кв. 2022 г., ведется конкурсное производство	монолитно-кирпичный, плановый срок сдачи - 3 кв. 2022 г., ведется конкурсное производство	монолитно-кирпичный, плановый срок сдачи - 3 кв. 2022 г., ведется конкурсное производство	монолитно-кирпичный, плановый срок сдачи - 3 кв. 2022 г., ведется конкурсное производство
Этаж расположения / этажность дома	8/9	7/9	3/9	4/9
Количество комнат в квартире	1 (студия)	1 (студия)	1 (студия)	1 (студия)
Состояние объекта	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки
Площадь квартиры, кв. м	24,30	24,30	23,35	22,45
Площадь кухни, кв. м	4,14	не выделена	не выделена	5,63
Тип санузла	совмещенный	совмещенный	совмещенный	совмещенный
Наличие лоджии, балкона	есть, 1 шт.	есть, 1 шт.	есть, 1 шт.	есть, 1 шт.
Наличие лифта	есть	есть	есть	есть
Цена предложения, руб.	3 299 000	3 100 000	3 100 000	3 190 000
Удельный показатель (цена предложения), руб./кв. м	135 761	127 572	132 762	142 094

Источник информации: ООО «Оценка и Консалтинг»

6.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Количество факторов, оказывающих влияние на цены объектов, предлагаемых к продаже, весьма велико. Наиболее значимые из этих факторов обычно учитываются в процессе оценки в качестве параметров, по которым сопоставляются подобные объекты, подбираются объекты-аналоги, принимаются решения о необходимости корректировки цены, если объекты-аналоги по этим параметрам отличаются от объектов оценки.

На рисунке далее приведены ценообразующие факторы по степени значимости фактора, влияющего на цену квартиры. Источником информации является Справочник оценщика недвижимости – 2022, жилая недвижимость, квартиры, корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости, под ред. Лейфера Л.А.

Таблица 9. Ценообразующие факторы.

Квартиры. 3. Массовое современное жилье

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение	0,30
2	Состояние отделки	0,06
3	Уровень отделки квартиры	0,05
4	Количество комнат	0,04
5	Общая площадь (фактор масштаба)	0,04
6	Стадия строительства (для новостроек)	0,04
7	Этаж	0,03
8	Развитость инфраструктуры	0,03
9	Материал стен	0,03
10	Репутация застройщика (для новостроек)	0,03
11	Тип (планировка) квартиры	0,03
12	Площадь кухни	0,03
13	Транспортная доступность	0,02
14	Близость от остановок общественного транспорта	0,02
15	Наличие балкона/лоджии	0,02

№	Наименование фактора	Значимость фактора
16	Видовые характеристики квартиры	0,02
17	Состояние подъезда, мест общего пользования	0,02
18	Тип парковки (достаточность парковочных мест)	0,02
19	Архитектурный облик дома	0,02
20	Техническое состояние дома (степень физического износа)	0,02
21	Благоустройство общественных зон. Наличие мест общего пользования	0,02
22	Качество управления, сервисы для жильцов	0,02
23	Санузел (раздельный/совмещенный)	0,02
24	Передаваемые права	0,02
25	Наличие огороженной придомовой территории (с ограниченным доступом)	0,02
26	Дополнительные улучшения квартиры	0,02
27	Количество санузлов	0,01
28	Типичный срок экспозиции	0,01
29	Высота потолка	0,01

Диапазоны значений факторов приведены в таблице далее, значения корректировок приводятся в Приложении 3 к Отчету об оценке.

Таблица 6.2. Сравнительная таблица социально-экономических показателей развития

Фактор	Диапазон значений
Местоположение	культурный исторический центр центры деловой активности, зоны точечной застройки спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы спальные микрорайоны среднеэтажной застройки окраины городов, промзоны
Состояние отделки	отличное или очень хорошее хорошее удовлетворительное условно-удовлетворительное неудовлетворительное
Уровень отделки квартиры	требует капитального ремонта без отделки под чистовую отделку требует косметического ремонта современный комфортный элитный



Фактор	Диапазон значений
Количество комнат	1-комнатная 2-комнатная 3-комнатная 4- и более комнатная
Общая площадь	до 30 кв. м 30-50 кв. м 50-150 кв. м
Стадия строительства	строительство только что завершено строительство завершится через год
Этаж	первый средний последний
Развитость инфраструктуры	развитая (множество объектов коммерческой и социальной инфраструктуры) неразвитая (инфраструктура в пределах транспортной доступности)
Материал стен	кирпичные монолитные стены панельные
Репутация застройщика	хорошая плохая
Тип (планировка) квартиры	изолированная смежно-изолированная смежная
Площадь кухни	5-7,5 кв. м 7,5-10 кв. м 10-13 кв. м 13-16 кв. м
Транспортная доступность	низкая средняя высокая
Близость остановок общественного транспорта	рядом с остановкой на удалении от остановок
Наличие балкона/лоджии	есть нет
Видовые характеристики	хорошие Без видовых характеристик
Состояние подъезда, мест общего пользования	хорошее удовлетворительное
Тип парковки	есть организованная парковка нет организованной парковки
Архитектурный облик дома	разработан знаменитыми архитектурными бюро разработан обычными дизайнерами
Техническое состояние дома	хорошее удовлетворительное неудовлетворительное
Благоустройство общественных зон	благоустроенная частично благоустроенная неблагоустроенная
Качество управления, сервисы для жильцов	централизованное управление управляющей компанией товарищество собственников жилья
Санузел	совмещенный раздельный
Передаваемые права	собственность права требования
Наличие огороженной придомовой территории	есть нет
Дополнительные улучшения квартиры	с мебелью и техникой без мебели и техники
Количество санузлов	один несколько
Типичный срок экспозиции	стандартный для данного сегмента ускоренный (вынужденная продажа)
Высота потолка	До 2,7 м Более 2,7 м

6.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

Общие выводы

Основными ценообразующими факторами на рынке жилой недвижимости являются: местоположение, площадь, этаж, состояние квартиры.

На основании цен предложений выявленных аналогов диапазон цен на переуступки прав на квартиры - студии в корпусе расположения объекта недвижимости, права на который оцениваются, составляет 127 572 – 142 094 руб./кв. м общей площади, без учета этажа расположения, уровня отделки, типа санузла и наличия балкона/лоджии.

Учитывая площадь Объекта оценки, его расположение, состояние и объем оцениваемых прав, можно сделать вывод о том, что стоимость Объекта оценки будет соответствовать среднерыночным данным.

РАЗДЕЛ 7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой анализа стоимости.

Как и стоимость, наиболее эффективное использование отражает мнение Оценщика, исходящее из анализа рыночных условий. Понятие наиболее эффективного использования, применяемое в настоящем Отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого имущества с наилучшей отдачей, при обязательном условии физической возможности и финансовой оправданности такого рода действий.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта выделяются четыре основных критерия анализа.

Физическая возможность (осуществимость) – осуществимость физически реальных способов использования объекта.

Юридическая правомочность, допустимость с точки зрения действующего законодательства – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника.

Финансовая целесообразность (выгодность) – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику.

Максимальная продуктивность (эффективность) – кроме получения чистого дохода, наиболее эффективное использование подразумевает максимально возможное увеличение чистого дохода собственника от эксплуатации, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Юридическая правомочность

Объектом оценки являются права требования Бобрышевой Ольги Иядэсиевны по Договору №Д-к452-ЛМ/3 долевого участия в строительстве жилого дома по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Михайловская ул., д. 51, лит. А, кадастровый номер земельного участка: 78:40:0020513:2, ЖК «Ломоносовъ», корпус 3 от 22.11.2019 г., на объект недвижимого имущества (квартира), расположенный по строительному адресу: г. Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Михайловская ул., д. 51, лит. А, кадастровый номер земельного участка: 78:40:0020513:2, ЖК «Ломоносовъ», корпус 3, номер подъезда Ж, тип квартиры/строительные оси: 1с в осях Бж-Вж, условный номер 452-Ж, на 4 этаже дома, состоящего из 1 комнаты (студия), общей площадью 24,40 кв.м.

Юридически правомочными вариантами использования объекта оценки являются переуступка прав и исполнение договора Застройщиком (т.е. ожидание срока сдачи дома и регистрации прав собственности на объект недвижимости).

Физическая осуществимость

Так как рассматриваемые права находятся в залоге ПАО «Банк «Санкт-Петербург», а оценка проводится для целей реализации заложенных имущественных прав, то физически осуществимым вариантом использования объекта оценки является переуступка прав (цессия).

Максимальная продуктивность (эффективность)

С учетом целей оценки, максимально продуктивным вариантом использования объекта оценки является реализация прав (цессия) на рынке.

Вывод. По результатам проведенного анализа, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием Объекта оценки является его продажа на рынке – цессия прав по договору.

РАЗДЕЛ 8. МЕТОДИКА ОЦЕНКИ

8.1. Основные этапы процесса оценки

План процесса оценки включает в себя 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

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

8.2. Основные понятия и терминология

Оценка стоимости - определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки

Стоимость - мера ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженная в виде денежной суммы, определенной на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки

Цена - денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки

Цель оценки - предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки

Допущение - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке

Подход к оценке - совокупность методов оценки, основанных на общей методологии

Метод оценки - последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки

Методические рекомендации по оценке - методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) - стоимость объекта, определенная на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки

Существенность - степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки

Предпосылки стоимости - исходные условия определения стоимости, формируемые целью оценки

Дата оценки - дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки

Наиболее эффективное использование - физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей.

Ликвидация - прекращение использования объекта как единого целого и распродажа его по частям или утилизация

Добровольная продажа - происходит путем типичного способа экспозиции подобных объектов на рынке в типичные рыночные сроки экспозиции, необходимые для поиска заинтересованного покупателя

Вынужденная продажа - представляет собой ситуацию, когда продавец вынужден совершить сделку в короткие сроки (меньше рыночного срока экспозиции). При этом условия продажи могут сокращать круг потенциальных покупателей, ограничивать доступную им информацию об объекте и иным образом влиять на цену сделки

Рыночная стоимость объекта оценки - 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

Равновесная стоимость - денежная сумма, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки

Ликвидационная стоимость - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества; денежная сумма, которая может быть получена при продаже объекта по частям или его утилизации. При оценке стоимости при ликвидации объекта оценки учитываются расходы на предпродажную подготовку и распродажу его отдельных частей или их утилизацию

Кадастровая стоимость - стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24_19 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами)

Цена предложения - мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки

Затратный подход - 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

Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) - текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта

Затраты замещения (стоимость замещения) - текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств

Физический износ - снижение стоимости объекта в результате ухудшения физического состояния и (или) утраты физических свойств из-за естественного физического старения и (или) в процессе использования (эксплуатации)

Функциональное устаревание (износ) - снижение стоимости объекта в связи с его несоответствием современным аналогам и (или) снижением технико-экономической эффективности его использования (эксплуатации): более низкая производительность, худшие параметры продукции и (или) технологического процесса, устаревание дизайна, более высокий уровень эксплуатационных расходов и другие факторы

Экономическое (внешнее) обесценение - снижение стоимости объекта, вызванное факторами, внешними по отношению к объекту, экономическими и (или) локальными факторами, в частности: избыток предложения подобных объектов на рынке, снижение спроса на производимую с использованием объекта продукцию, рост издержек производства, неблагоприятное влияние изменений факторов, характеризующих окружение объекта недвижимости

Отчет об оценке - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку

Объекты недвижимости - застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству

Объект-аналог - объект недвижимости, который относится к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставим с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным

Возраст объекта хронологический (действительный) - период, прошедший со дня ввода объекта в эксплуатацию.

Возраст объекта эффективный (эффективный возраст) - возраст, соответствующий физическому состоянию и полезности объекта, учитывающий возможность его продажи. Эффективный возраст основан на оценке внешнего вида, технического состояния, экономических факторов, влияющих на стоимость объекта.

Капитальность здания - характеристика здания, зависящая от материала основных конструкций (фундаментов, стен и перекрытий), определяющая долговечность здания.

Обременение - право на недвижимость, включающее право на залог, аренду, сервитуты, ограничения, обязательства по договору, право удержания имущества, решение суда об аресте имущества, передачу прав и другие установленные законодательством права, получаемые на недвижимость. Обременения устанавливаются на основе закона или договора. Обременение в общем случае снижает оценку стоимости недвижимости

Объекты оценки - отдельные материальные объекты (вещи); совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия); право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества; права требования, обязательства (долги); работы, услуги, информация; иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Право владения - предоставляемая законом возможность фактического обладания вещью и удержания ее в собственном владении.

Право пользования - основанная на законе возможность эксплуатации имущества, извлечения из него полезных свойств и/или получения от него доходов.

Право распоряжения - предоставленная собственнику возможность по своему усмотрению и в своих интересах совершать действия, определяющие юридическую судьбу имущества.

Сделка с недвижимостью - действия граждан и хозяйствующих субъектов, направленные на установление, изменение или прекращение права собственности или иного права на недвижимость.

Собственность - движимое или недвижимое имущество, которое принадлежит физическому или юридическому лицу на праве собственности.

Срок экспозиции объекта оценки - период с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

8.3. Подходы к оценке

Выделяют три основных подхода к оценке стоимости имущества: затратный, доходный и сравнительный.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Рыночная стоимость недвижимости при использовании затратного подхода определяется как сумма стоимости участка земли, как свободного, и стоимости строительства улучшений (недвижимости) с учетом совокупного износа. Исходное положение затратного метода состоит в том, что стоимость улучшений определяется как сумма затрат, которые должен понести типичный покупатель для получения на дату оценки путем строительства на этом же участке земли зданий и сооружений, адекватных по своей

полезности объекту оценки. Другими словами, стоимость улучшений определяется как стоимость строительства на дату оценки объекта аналогичной полезности.

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, говорящий о том, что стоимость недвижимости определяется величиной будущих выгод ее владельца. Формализуется данный подход путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью в текущую стоимость на момент оценки. Общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости является арендная плата.

В рамках доходного подхода к оценке недвижимости выделяют два основных метода оценки – метод дисконтирования и метод капитализации будущих доходов. Первый метод (дисконтирования).

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход, называемый также рыночным, и является наиболее широко применяемым в мировой оценочной практике. Сущность его заключается в следующем: стоимость имущества определяется путем сопоставления цен недавних продаж подобных объектов.

В рамках сравнительного подхода выделяют метод прямого сравнительного анализа продаж, который заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение объектов – аналогов, наиболее схожих с оцениваемым объектом и проведение Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

8.4. Выбор подходов и методов оценки рыночной стоимости

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 прав на строящееся жилье (цессии, переуступки прав).

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания. Данный принцип определяется тем, какой доход (с учетом величины и сроков получения) или какие выгоды и удобства от использования объекта недвижимости, включая выручку от последующей перепродажи, ожидает получить потенциальный собственник в будущем. При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения.

Кроме того, анализ рынка новостроек показал практически полное отсутствие сделок по покупке прав для извлечения прибыли от дальнейшей сдачи в аренду и последующей (возможной) продажи. Проведенный анализ рынка также показал, что существующий рынок аренды жилья формируется за счет вынужденной аренды: необходимости в денежных средствах, временного выезда собственника, приобретения нового жилья, и т.д.

Исходя из вышесказанного, Оценщик делает вывод об отсутствии инвестиционных мотивов на рынке аренды жилой недвижимости.

Таким образом, Оценщик пришел к выводу, что жилая недвижимость не является инвестиционным объектом. Данный факт противоречит основному принципу доходного подхода – принципу ожидания. Учитывая непрозрачность образования цен на рынке аренды жилой недвижимости, Оценщику не удалось собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам. Принимая во внимание весомость приведенных выше аргументов против использования доходного подхода, Оценщик принял решение **отказаться от применения доходного подхода**.

Применение затратного подхода для определения стоимости квартиры и прав требования, по мнению Оценщика, является некорректным, поскольку строительство отдельно взятой квартиры является объективно невозмож-

ным, расчет же рыночной стоимости квартиры пропорционально её объему в общем строительном объеме жилого 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 и жилые помещения).

В данном Отчете **затратный подход не использовался** при определении стоимости Объекта оценки.

РАЗДЕЛ 9. ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Ниже приведена итоговая таблица с заключением о рыночной стоимости объекта оценки, представленного к оценке.

Таблица 9.1 Итоговая стоимость объекта оценки

Состав Объекта оценки	Рыночная стоимость (округленно), руб.
Право требования Бобрышевой Ольги Иядэсиевны по Договору №Д-к452-ЛМ/3 долевого участия в строительстве жилого дома по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Михайловская ул., д. 51, лит. А, кадастровый но-мер земельного участка: 78:40:0020513:2, ЖК «Ломоносовъ», корпус 3 от 22.11.2019 г., на объект недвижимого имущества (квартира), расположенный по строительному адресу: г. Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Михайлов-ская ул., д. 51, лит. А, кадастровый номер земельного участка: 78:40:0020513:2, ЖК «Ломоносовъ», корпус 3, номер подъезда Ж, тип квартиры/строительные оси: 1с в осях Бж-Вж, условный номер 452-Ж, на 4 этаже дома, состоящего из 1 комнаты (студия), общей площадью 24,40 кв.м.	3 200 000

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки (Прав требования Бобрышевой Ольги Иядэсиевны по Договору №Д-к452-ЛМ/3 долевого участия в строительстве жилого дома по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Михайловская ул., д. 51, лит. А, кадастровый номер земельного участка: 78:40:0020513:2, ЖК «Ломоносовъ», корпус 3 от 22.11.2019 г., на объект недвижимого имущества (квартира), расположенный по строительному адресу: г. Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Михайловская ул., д. 51, лит. А, кадастровый номер земельного участка: 78:40:0020513:2, ЖК «Ломоносовъ», корпус 3, номер подъезда Ж, тип квартиры/строительные оси: 1с в осях Бж-Вж, условный номер 452-Ж, на 4 этаже дома, состоящего из 1 комнаты (студия), общей площадью 24,40 кв.м.), определенная на дату оценки, округленно составляет:

3 200 000 (Три миллиона двести тысяч) рублей.

Оценщик:

Оценщик

Федотова Евгения Владимировна

Исполнитель:

Генеральный директор

ООО «Оценка и Консалтинг»

Милкин Вадим Александрович

РАЗДЕЛ 10. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

При подготовке данного отчета Оценщиком были использованы следующие материалы:

Нормативные акты:

1. Конституция РФ;
2. Гражданский кодекс Российской Федерации;
3. Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ.

Стандарты оценки:

4. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» (утвержден Приказом Министерством Экономического Развития Российской Федерации от 14.04.2022 г. № 200);
5. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)» (утвержден Приказом Министерством Экономического Развития Российской Федерации от 14.04.2022 г. № 200);
6. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» (утвержден Приказом Министерством Экономического Развития Российской Федерации от 14.04.2022 г. № 200);
7. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» (утвержден Приказом Министерством Экономического Развития Российской Федерации от 14.04.2022 г. № 200);
8. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (утвержден Приказом Министерством Экономического Развития Российской Федерации от 14.04.2022 г. № 200);
9. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» (утвержден Приказом Министерством Экономического Развития Российской Федерации от 14.04.2022 г. № 200);
10. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утвержден Приказом Министерством Экономического Развития Российской Федерации от 25.09.2014 г. № 611).
11. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией, в которой состоит оценщик: СРО Ассоциация оценщиков «СПО».

Научная литература:

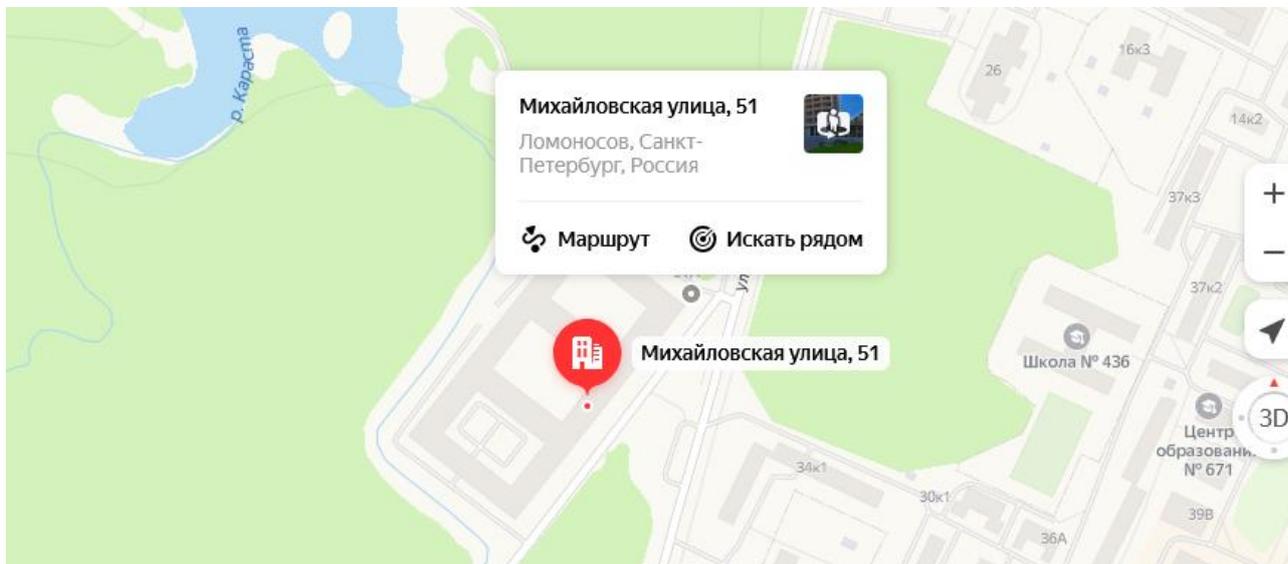
12. Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости, Москва, Маросейка, 2009 г.;
13. Генри С. Харрисон «Оценка недвижимости», Москва 2007 г.;
14. Д. Фридман, Н. Ордуэй «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», Москва 2007 г.;
15. Оценка недвижимости/Под ред. М. А. Федотовой. - М: Финансы и статистика, 2008 г.;
16. Оценка недвижимости: учебник/под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. - 2-е изд., перераб. и доп. - М.: Финансы и статистика, 2008 г.;
17. Тарасевич Е. И. «Оценка недвижимости» Санкт-Петербург 2008 г.;

Информационно-аналитические материалы:

18. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости;
19. Информация риэлтерских агентств и интернет-порталов.

Приложение 1. Данные из открытых источников, характеризующие местоположение объекта оценки и дом, в котором он расположен

Местоположение Объекта оценки¹²



Район расположения объекта недвижимости

Все Автомобиль Автобус Пешком Велосипед Мопед Такси

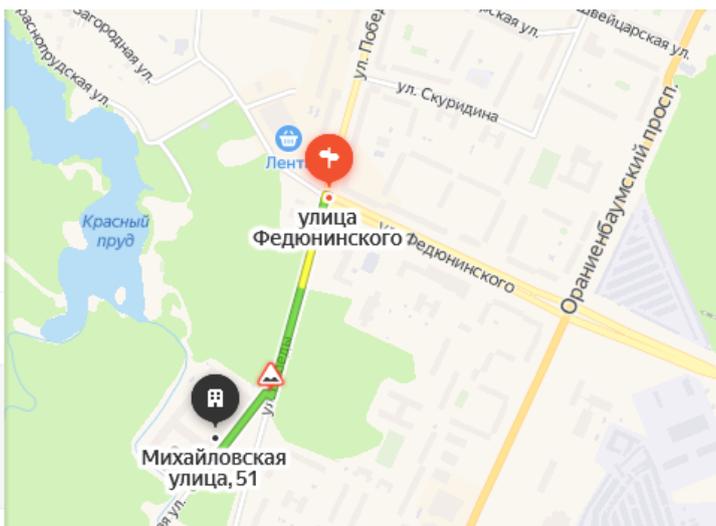
улица Федюнинского

Михайловская улица, 51

Добавить Сбросить

Параметры ▾ Отправление сейчас

3 мин Прибытие в 12:20 ⚠
 790 м, без пробок: 3 мин
[Посмотреть подробнее](#) Исправить



Удаленность от главной магистрали

Все Автомобиль Автобус Пешком Велосипед Мопед Такси

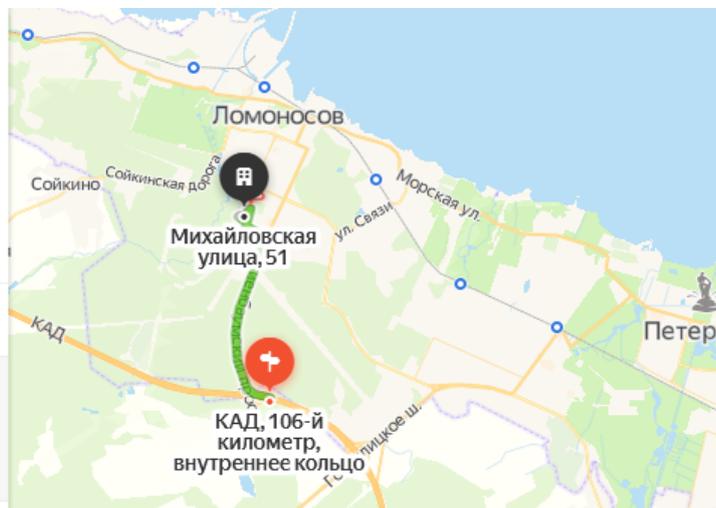
КАД, 106-й километр, внутреннее коль ...

Михайловская улица, 51

Добавить Сбросить

Параметры ▾ Отправление сейчас

6 мин Прибытие в 12:25 ⚠
 4,3 км, без пробок: 6 мин
[Посмотреть подробнее](#) Исправить



Удаленность от КАД

¹² <https://yandex.ru/maps>, сервис Яндекс-карты «маршрут»

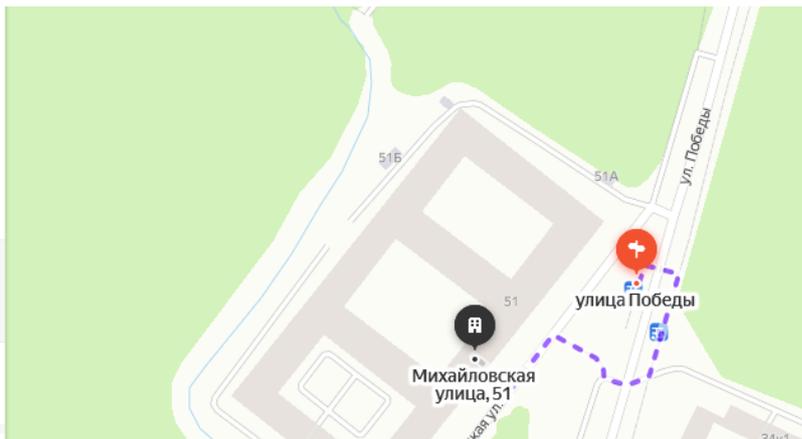
Все

● улица Победы
 ● Михайловская улица, 51

Добавить Сбросить

3 мин 217 м
 Маршрут в панорамах Исправить

Отправьте этот маршрут на телефон Отправить

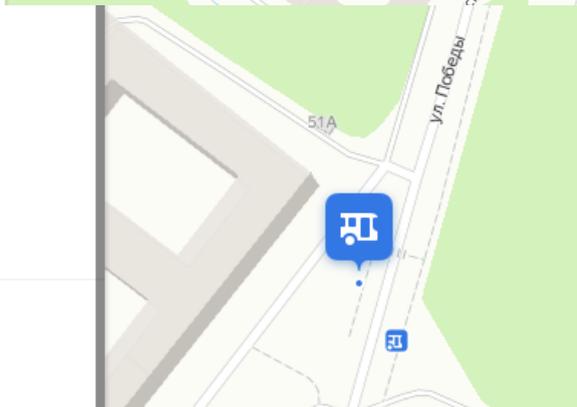


Квартал Южный

Остановка общественного транспорта

Маршрут

[Обзор](#) [Расписание](#)



Автобусы

7Л

Удаленность от остановки общественного транспорта, маршруты остановочного пункта

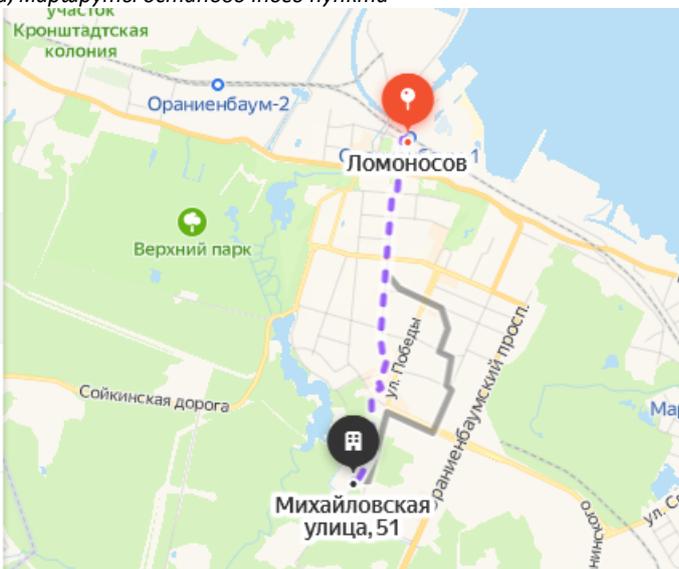
● Ломоносов
 ● Михайловская улица, 51

Добавить Сбросить

30 мин 2,49 км
 1 лестница
 Исправить

39 мин 3,3 км
 1 лестница

Отправьте этот маршрут на телефон Отправить



Удаленность от жд. станции

Все Автобус Пешком Велосипед Мопед Такси

● Станция метро Проспект Ветеранов

● Михайловская улица, 51

Добавить Сбросить

Параметры ▾ Отправление сейчас

1 ч 34 мин Прибытие в 14:05
 1 мин К-343 9 мин

[Посмотреть подробнее](#) Исправить

1 ч 36 мин Прибытие в 14:08
 1 мин К-343 1 мин К-424А ЗЛ ЗЛ

+1 2 мин

Удаленность от станций метро общественным транспортом

Все Автомобиль Автобус Пешком Велосипед Мопед Такси

● Станция метро Проспект Ветеранов

● Михайловская улица, 51

Добавить Сбросить

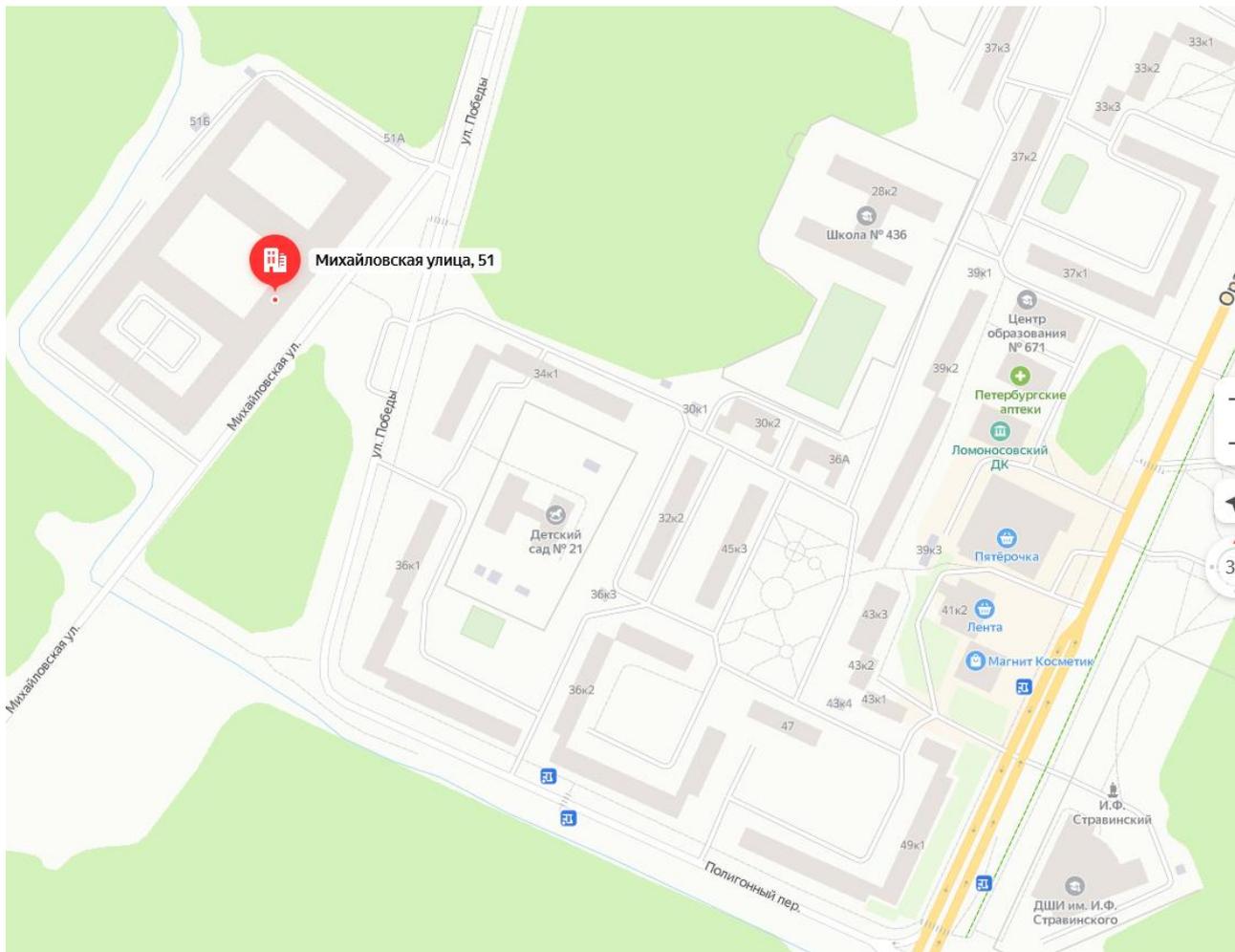
Параметры ▾ Отправление сейчас

28 мин Прибытие в 12:59
 39 км, без пробок: 28 мин

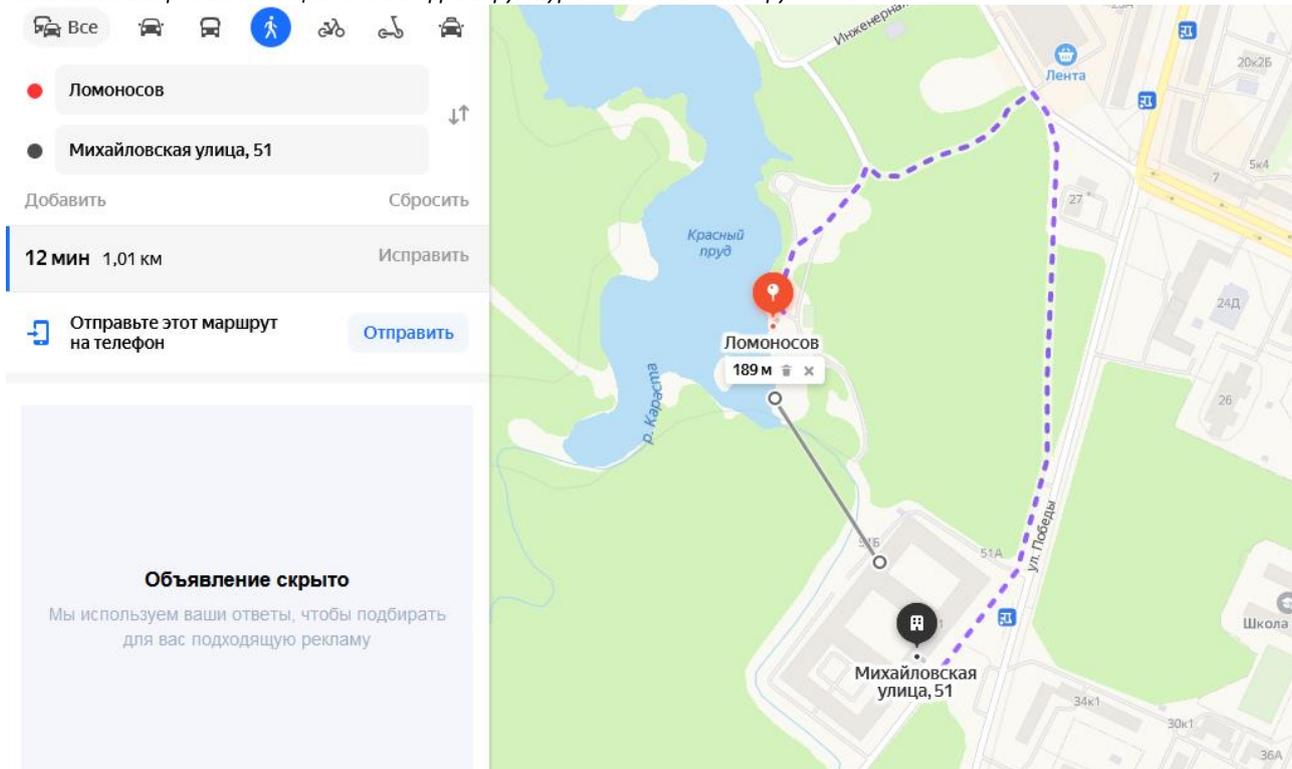
[Посмотреть подробнее](#) Исправить

40 мин Прибытие в 13:10
 40 км, без пробок: 40 мин

Удаленность от станций метро личным транспортом



Наличие коммерческой и социальной инфраструктуры в ближайшем окружении



Близость к объектам рекреации

Источники информации о характеристиках жилого дома, в котором расположен объект оценки

<https://наш.дом.рф/сервисы/каталог-новостроек/объект/р-20431>



ЖК Ломоносовъ, Корпус 3

Адрес: г Санкт-Петербург, г Ломоносов, улица Михайловская, д. 51, лит. А, корп. 3

В избранное Это мой дом Поделиться

ID дома: р-20431



Застройщик **ООО ПЕТРОСТРОЙ**
 Группа компаний **ПЕТРОСТРОЙ**
 Плановый срок завершения строительства **III кв. 2022**

- Открыто конкурсное производство в соответствии с Федеральным законом №127-ФЗ (ч.1.1 ст. 23.1 214-ФЗ)
- Восстановление прав граждан за счет средств или имущества субъекта Российской Федерации. Согласно дорожной карте субъекта Российской Федерации восстановление прав граждан ожидается до 31.03.2023

Кадастровые номера объекта 78:40:0020513:2	Количество этажей -	Жилые помещения 486	Жилая площадь, м ² 16 157
Нежилые помещения 195	Нежилая площадь, м ² 5 909	Количество машиномест -	Площадь машиномест, м ² -

Март, 2022

Дата размещения: 30.03.2022



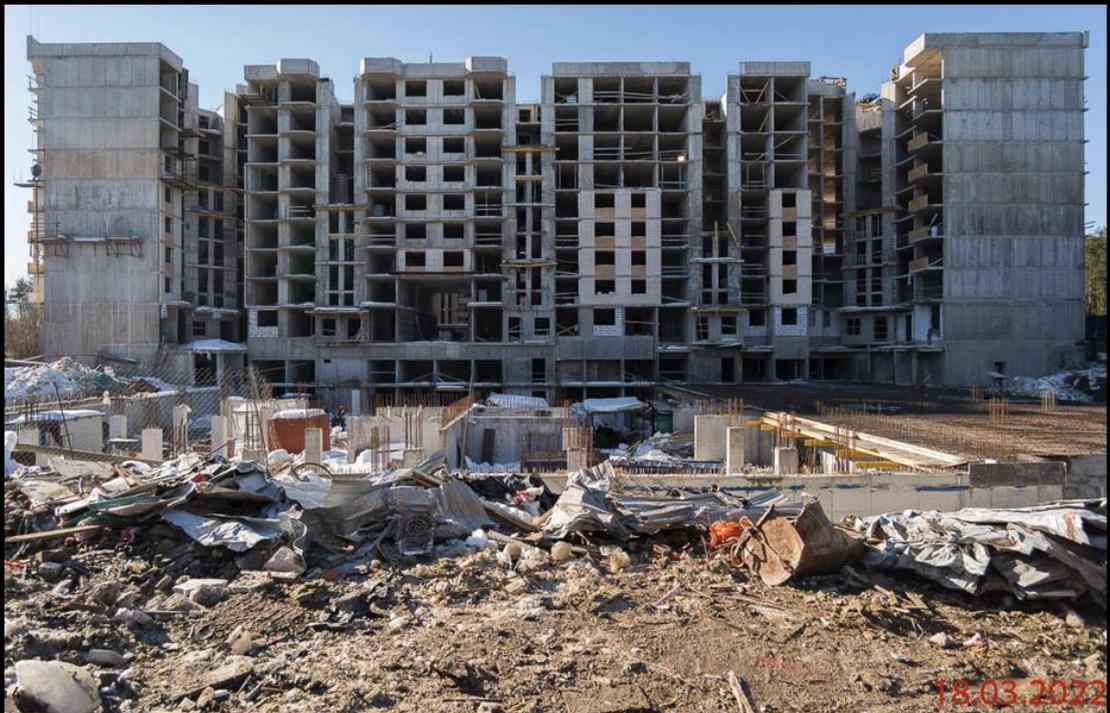
Март, 2022

Дата размещения: 30.03.2022



Март, 2022

Дата размещения: 30.03.2022



Март, 2022

Дата размещения: 30.03.2022



Приложение 2. Данные из открытых источников об объектах-аналогах

Объекты-аналоги используемые при расчетах стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода

Объект-аналог № 1 <https://spb.cian.ru/sale/flat/273970550/>

← → ↻ <https://spb.cian.ru/sale/flat/273970550/> 90% ☆ 📄

13 дек, 17:54 • 263 просмотра, 0 за сегодня

Студия, 24,3 м²

в ЖК «Ломоносов», корпус 1 (дом 51 стр.1), сдан в 2 кв. 2019
Санкт-Петербург, р-н Петродворцовый, мкр. Ломоносов, Михайловская ул., 51 [На карте](#)
🚗 Автово · 30 мин. на транспорте

📌 В избранное

СБЕР БАНК Реклама.
Самозанятость в СберБанк Онлайн за 0 рублей
Регистрация, чеки, налоги
ПАО Сбербанк, ОГРН 102770032195, ИНН 77-07-00330, Москва, ул. Вавилова, д. 19, Государственная корпорация «Сбербанк России» № 1482 от 17.08.2015. [Подробнее](#)

3 299 000 Р ↓
135 761 Р/м²
от 26 172 Р/мес в ипотеку
✉ Следить за изменением цены
Свободная продажа
+7 981 179-23-42
📧 СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. отзыв после звонка

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Русский Фонд Недвижимости
🔗 Документы проверены

РИЕЛТОР
Егор Марков

ЦИАН.ИПОТЕКА
Один запрос в 11 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 10,4%

РЕКЛАМА
ЖК «Футурист»
Живописные виды на Крестовую Малую Неву. Последние кварталы
+7 (812) 421-80-32
ГОТОВЫЕ КВАРТИРЫ DE-LUXE
Рекламодатель и застройщик: ООО СЗ ЛАМБЕРИ, ОГРН 11671199004, г Санкт-Петербург, пр-кт Малый В.о., д. 22 ЛИТЕР А, кабинет 278. Проектная декларация на наш.дом.рф. De Luxe -

Планировка

24,3 м² Общая
14,2 м² Жилая
4,1 м² Кухня
8 из 9 Этаж
2022 Построен

307393 г. Ломоносов, ул. Михайловская, д. 51 Продается студия на 8 этаже третьего корпуса. Дом активно достраивается, ключи обещают в марте 2023 года. Квартира сдается без отделки. Окна во двор, застекленная лоджия, панорамное остекление. Площадь лоджии 2,84 кв.м.. Общая площадь студии с учетом лоджии 27,63 кв.м.

Объект-аналог № 2 <https://spb.cian.ru/sale/flat/280766434/>

 ← → ↻ <https://spb.cian.ru/sale/flat/280766434/> ☆

1 дек, 01:54 👁 37 просмотров, 0 за сегодня

Студия, 24,3 м²

в ЖК «Ломоносов», корпус 1 (дом 51 стр.1), сдан в 2 кв. 2019

 Санкт-Петербург, р-н Петродворцовый, мкр. Ломоносов, Михайловская ул., 51 [На карте](#)

В избранное

Риелтор поможет купить или продать недвижимость

[Оставить заявку](#)

Хорошая цена

3 100 000 ₽

 127 572 ₽/м²

от 24 593 ₽/мес в ипотеку

[Следить за изменением цены](#)

Свободная продажа, возможна ипотека

+7 969 203-11-89

 СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан. Оставьте отзыв после звонка

[Написать](#)

Циан.ипотека

Один запрос в 11 банков

10 минут на предварительное решение по ипо

Ставки от 10,4%

Условный номер	Назначение	Этаж расположения	Номер подъезда	Количество комнат	Проектная общая площадь	Общая площадь балкона с коэф.30%/лоджии с коэф.50%(м.кв)
216-В	Квартира	7	В	Студия	24,29	1,32

2 фото


24,3 м²
Общая

7 из 9
Этаж

2019
Построен

Продаётся отличная студия в ЖК Ломоносов в 3 корпусе, без обременений, в прямой продаже. Возможно в ипотеку.

ID 74705096


ЖК Gröna Lund от Во
Готовые квартиры во Все окружении природы.
+7 (812) 603-83-95

Рекламодатель и застройщик ООО «Бонва Санкт-Пете 1057812480131, 191025, г Санкт-Петербург, Невский пр 114-116 литера а. Проектная декларация на сайте наш.

 ← → ↻ <https://spb.cian.ru/sale/flat/280766434/> ☆

 Фотографии (2) **Описание** На карте Ипотека Контактное лицо Похожие объявления

 Студия, 24,3 м²

Общая информация

Тип жилья	Вторичка
Санузел	1 совмещенный
Балкон/лоджия	1 балкон
Ремонт	Без ремонта

Хорошая цена

3 100 000 ₽

 127 572 ₽/м²

от 24 593 ₽/мес в ипотеку

[Следить за изменением цены](#)

Свободная продажа, возможна ипотека

+7 969 203-11-89

Объект-аналог № 3

<https://spb.cian.ru/sale/flat/276639735/>

← → ↻ <https://spb.cian.ru/sale/flat/276639735/>

13 дек, 18:17 271 просмотр, 0 за сегодня

Студия, 23,35 м²

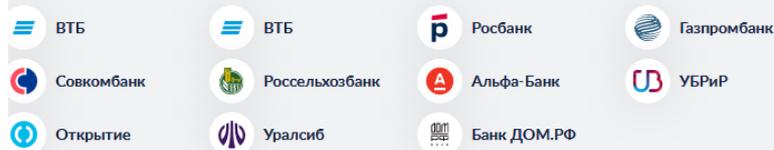
в ЖК «Ломоносов», корпус 1 (дом 51 стр.1), сдан в 2 кв. 2019

Санкт-Петербург, р-н Петродворцовый, мкр. Ломоносов, Михайловская ул., 51 [На карте](#)

Проспект Ветеранов

В избранное

циан.ипотека



Реальные ипотечные ставки от 11 банков - 4,7% на новостройки, 10,4% на вторичку

[Перейти в сервис](#)

23,35 м² Общая	16 м² Жилая	3 из 9 Этаж	2022 Построен
-------------------------------------	----------------------------------	-----------------------	-------------------------

310172 к продаже предлагается студия ЖК Ломоносов, третий корпус, выстроен, окна с видом на лес, западная сторона,

Риелтор поможет
купить или продать
недвижимость

[Оставить заявку](#)**3 100 000 ₽**132 762 ₽/м²

от 24 593 ₽/мес в ипотеку

[Следить за изменением цены](#)

Свободная продажа

+7 981 179-23-42 СМС и сообщения в мессенджерах
доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номерПожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И
оставьте отзыв после звонка

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Русский Фонд Недвижимости

[Документы проверены](#)

РИЕЛТОР
Светлана Елизарова
★ 2,3 · 3

циан.ипотека

Один запрос в 11 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 10,4%

РЕКЛАМА

ЖК «Полис Приморский»
Видовые квартиры от 14 750 В/л
готовы к сдаче. Успеете взять ип
под 0,1% до её завершения!
+7 (812) 566-51-34

Объект-аналог № 4

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kvartiry/kvartira-studiya_242m_49et._2610099300https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kvartiry/kvartira-studiya_242m_49et._2610099300

Санкт-Петербург · Недвижимость · Квартиры · Купить · Новостройки · Студии

Квартира-студия, 24,2 м², 4/9 эт.

3 190 000 ₽131 818 ₽ за м²[Добавить в избранное](#)[Сравнить](#)[Добавить заметку](#)

8 958 599-09-89

[Написать сообщение](#)[Заказать звонок](#)

Социальные программы

Агентство

На Авито с декабря 2019 🏆

Завершено 819 объявлений

[Реквизиты проверены](#)[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо

Лариса



О квартире

Количество комнат: студия

Балкон или лоджия: балкон

Общая площадь: 24.2 м²

Санузел: совмещенный

Этаж: 4 из 9

Отделка: без отделки

Расположение

г. Ломоносов, ул. Михайловская, д. 51, лит. А, корп. 3

[Показать карту](#)

Описание

Жилой комплекс «Ломоносовъ» представляет собой кирпично-монолитный дом высотой в 9 этажей. Отделка наружных стен выполнена с применением облицовочного кирпича бежевых оттенков. Холлы и места общего пользования оформлены по авторскому дизайн-проекту.>

ЖК "Ломоносовъ" расположен в Петродворцовом районе Санкт-Петербурга вблизи от краеведческого музея-заповедника "Ораниенбаум" и Красного пруда. В 2,5 км находится побережье Финского залива.

Инфраструктура города достаточно развита для того, чтобы обеспечить жителей необходимым минимумом социальных и торговых объектов.

Квартира в очереди 3, корпус 3, секция А, без отделки, срок сдачи 4 квартал, 2023 года.

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kvartiry/kvartira-studiya_242m_49et._2610099300

Спросите у продавца

[Ещё продаёте?](#)[Торг уместен?](#)[Когда можно посмотреть?](#)**3 190 000 ₽**131 818 ₽ за м²

№ 2610099300 · 17 ноября в 17:08 · 110 просмотров (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

8 958 599-09-89

В расчет принимается площадь без учета площади балкона/лоджии 22,45 кв. м

Приложение 3. Данные справочников о размерах корректировок

Диапазоны значений применяемых при расчёте корректировок по наиболее существенным факторам, в случае их различия, приведены далее. Источником информации является Справочник оценщика недвижимости – 2022, Жилая недвижимость, квартиры, корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости, под ред. Лейфера Л.А., или статистические данные рынка, размещенные на сайте <https://statrielt.ru>

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 34

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье			
Отношение удельной цены квартиры, в доме непосредственно (установки общественного транспорта, к удельной цене такой же квартиры в доме на удалении от остановок	1,05	1,02	1,09

Матрица коэффициентов

Таблица 65

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		Аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
Объект оценки	средний этаж	1,00	1,02	1,08
	последний этаж	0,98	1,00	1,06
	первый этаж	0,92	0,94	1,00

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 78

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры с балконом (лоджией) к удельной цене такой же квартиры без балкона (лоджии)	1,08	1,04	1,12

Таблица 62

Данные для корректировки цен квартир в городах с численностью менее миллиона из групп: 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье					
Площадь, кв. м.		аналог			
		<30	30-50	50-90	90-150
объект оценки	<30	1,00	1,07	1,15	1,17
	30-50	0,93	1,00	1,07	1,09
	50-90	0,87	0,93	1,00	1,02
	90-150	0,85	0,92	0,98	1,00

Примечание: квартиры, площадью более 150 кв. м. не рассматривались.

Матрицы коэффициентов

Таблица 54

цены квартир для классов: 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог		
		кирпичные стены	монолитные стены	панельные стены
объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,02	1,08
	монолитные стены	0,98	1,00	1,06
	панельные стены	0,93	0,94	1,00

версия.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены квартиры, расположенной в доме в неудовлетворительном состоянии/ требующем ремонта к удельной цене такой же квартиры в доме в удовлетворительном состоянии	0,79	0,72	0,85

Вид ремонта	Характеристика
	в новостройке, которая передается собственнику в состоянии «Без отделки» ²⁵
Под чистовую отделку	Конструктивные элементы объекта недвижимости подготавливаются под нанесение декоративных покрытий: шпательются стены, потолок, производится чистовая стяжка (применяют специальные шлаклевочные составы, гипсокартон, подвесные конструкции и т.д.) Производится разводка систем коммуникаций под установку сантехнических приборов. В оконных проемах монтируются окна, в дверных - межкомнатные и входные двери, если дом новый. Итоговые элементы (доборы, наличники) на этом этапе не делают. Также могут не устанавливаться ручки и замки на двери.
Косметический	К данному виду ремонта прибегают при частичных повреждениях элементов отделки, которые требуют замены (например, сколы плитки, разрывы линолеума, обоев, протечки потолка и стен, трещины и т.д.). Косметический (декоративный) ремонт обычно требуется для восстановления первоначального состояния отделки. При этом масштабных работ по замене основных элементов отделки не требуется. Самый быстрый вариант ремонта по времени исполнения и самый простой в плане уровня сложности производимых работ. Материалы чаще всего используются средней или ниже ценовой категории. К такому типу ремонта можно отнести шпаклевку, оклейку бюджетных обоев, оклейку потолка обоями или его окраску. Пол дополнительно не выравнивается, как правило, настилается линолеум или укладывается ламинат и устанавливаются плинтусы. Также устанавливается счетчик электроэнергии с автоматикой, подлежат замене розетки, выключатели, некоторые виды сантехнического оборудования. Данный вид ремонта является самым недорогим.
Современный (стандартный, эком)	Основу такой отделки составляют работы, которые типичны для большинства квартир. Они, как правило, не связаны с перепланировкой. В перечень выполняемых

²⁵ «Без отделки» - состояние квартиры в новостройке, которая фактически не имеет отделки, а представлена исключительно конструктивными элементами - стенами, перекрытиями, возможно перегородками, оконными и дверными проемами.

Вид ремонта	Характеристика
	работ, как правило, входят: разводка труб для сантехники; выравнивание пола (устройство стяжки или/и финишная подготовка наливными растворами); оштукатуривание потолка, устройство подвесных конструкций (ГКЛ) или же установка натяжного потолка; выравнивание поверхности стен, установленных перегородок растворами гипсовой штукатурки; шпательвание стен и потолка; укладка напольного покрытия (плитка, ламинат, паркетная доска); оклеивание стен обоями или их окрашивание (в последнем случае количество слоев шпательки увеличивается; возможно армирование малярной сеткой); окрашивание поверхности потолка; установка и подключение сантехнических приборов (ванна, душевая кабина, унитаз, раковина); крепление плинтусов. В данном типе отделки используются современные и качественные материалы
Комфортный (евро)	Комфортный тип представляет собой ремонт с использованием современных технологий, строительных и отделочных материалов высокого качества. Довольно часто для подобного вида ремонта разрабатывается дизайн-проект с учетом особенностей данного объекта. Как правило, комфортный ремонт служит для повышения комфортабельности вторичного жилья, поэтому чаще всего выполняются: перепланировка помещений с новым зонированием жилых зон и мест общего пользования, звуко-теплоизоляция в помещениях и на балконе/лоджии, устройство теплых полов, использование современных дизайнерских решений в оформлении и организации пространства с учетом особенностей конкретного помещения.
Элитный (дизайнерский)	Элитный ремонт подразумевает неповторимый дизайн интерьера. Элитный ремонт начинается с разработки дизайн-проекта. На объектах элитного класса, применяются лучшие и дорогостоящие материалы и оборудование. Технологически это самый сложный уровень с применением инновационных технологий и оборудования при выполнении работ. Такой уровень ремонта можно доверить только профессионалам-дизайнерам самого высокого класса. Элитный ремонт применяется при желании ввести какие-то сложные дизайнерские элементы, перестроить все с нуля.

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Корректировка на состояние отделки, руб./кв. м

Таблица 91

Состояние отделки объекта		объект-аналог						
		Требует капитального ремонта	Без отделки	Под чистовую отделку	Требует косметического ремонта	Современный	Комфортный	Элитный
объект оценки	Требует капитального ремонта	0	-1480	-6520	-6324	-12656	-18096	-24544
	Без отделки	1480	0	-8000	-4844	-10025	-14971	-20833
	Под чистовую отделку	6520	8000	0	196	4985	-9931	-15793
	Требует косметического ремонта	6324	4844	-196	0	-5182	-10127	-15989
	Современный	11505	10025	4985	5182	0	-4945	-10807
	Комфортный	16451	14971	9931	10127	4945	0	-5862
	Элитный	22313	20833	15793	15989	10807	5862	0

**Границы расширенного интервала значений
корректирующих коэффициентов**

Таблица 75

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности	1,07	1,03
Отношение удельной цены квартиры с хорошими видовыми характеристиками к удельной цене такой же квартиры без видовых характеристик		1,10

Матрица коэффициентов

Таблица 111

цены квартир из классов (групп): 3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности	аналог		
	собственность	право требования (строительство дома только что завершилось)	право требования (строительство дома завершится через год)
собственность	1,00	1,06	1,19
право требования (строительство дома только что завершилось)	0,95	1,00	1,13
право требования (строительство дома завершится через год)	0,84	0,89	1,00

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

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры и комнаты в многоквартирных жилых домах с мебелью и техникой в хорошем или новом состоянии	1,01	1,04	1,03

[← Назад](#)

01.10.2022

[Вперед →](#)

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/281-korrektirovki-kvartir-opublikovano-14-10-2022-g/2934-na-mebel-bytovuyu-tehniku-kvartir-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-na-01-10-2022-goda>

**на Площадь кухни квартиры - корректировки на
01.10.2022 года**

Категория: [Корректировки квартир \(опубликовано 14.10.2022 г.\)](#)



Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Площадь кухни.

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

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Характеристика параметра, соотношение	Нижняя граница*	Верхняя граница**	Среднее значение
1	Площадь кухни от 5 до 7,5 кв.м.	0,95	1,00	0,97
2	Площадь кухни от 7,5 до 10 кв.м.			1,00
3	Площадь кухни от 10 до 13 кв.м.	1,01	1,05	1,03
4	Площадь кухни от 13 до 16 кв.м.	1,01	1,07	1,04

Примечание:

* - Нижняя граница - квартиры с меньшей площадью кухни,

** - Верхняя граница - квартиры с большей площадью кухни

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/281-korrektirovki-kvartir-opublikovano-14-10-2022-g/2915-na-ploshchad-kukhni-kvartiry-korrektirovki-na-01-10-2022-goda>

на Тип и количество Санузлов квартиры - корректировки на 01.10.2022 года

Категория: [Корректировки квартир \(опубликовано 14.10.2022 г.\)](#)



Корректировки удельной рыночной стоимости на Тип и количество санузлов квартиры.

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

Итоги расчетов [СтатРиелт](#) на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Характеристика параметра, соотношение	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Раздельный один санузел (1 ванная и 1 туалет - отдельные комнаты)			1,00
2	Совмещенный один санузел (ванная и туалет - в одном помещении)	0,95	1,00	0,98
3	Два санузла (два туалета, ванны, душевые - отдельные)	1,00	1,05	1,02
4	Отсутствие в квартире собственного санузла (когда санузел расположен в местах общего пользования) / наличие в квартире собственного санузла	0,85	0,90	0,87

<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/281-korrektirovki-kvartir-opublikovano-14-10-2022-g/2913-na-tip-i-kolichestvo-sanuzlov-kvartiry-korrektirovki-na-01-10-2022-goda>

Приложение 4. Документы, регламентирующие деятельность оценщика и исполнителя

СТРАХОВАЯ АКЦИОНЕРНАЯ КОМПАНИЯ
ЭНЕРГОГАРАНТ

**ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ
№ 220005-035-000123 от 12.09.2022 г.**

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

1. Страховщик	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/ КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
2. Страхователь	ООО «Оценка и Консалтинг» 111396, г. Москва, Свободный пр-кт, д. 20/58 офис 100 ИНН 7720633680 р/с 40701810400000005686 в АО «Тинькофф Банк», Москва, 127287, ул. Хуторская 2-я, д. 38А, стр. 26 к/с 30101810145250000974 БИК 044525974
3. Объект страхования:	3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки, вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: <ul style="list-style-type: none"> • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма. Страховая премия.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: 30 000 000,00 (тридцать миллионов) рублей 00 коп. 5.2. Страховая премия в по настоящему договору составляет 13 500,00 (тринадцать тысяч пятьсот) рублей 00 коп. 5.3. Страховая премия уплачивается Страхователем путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок до 30.09.2022г. 5.4. Днем уплаты страховой премии (страхового взноса) считается день поступления денежных средств на расчетный счет Страховщика.

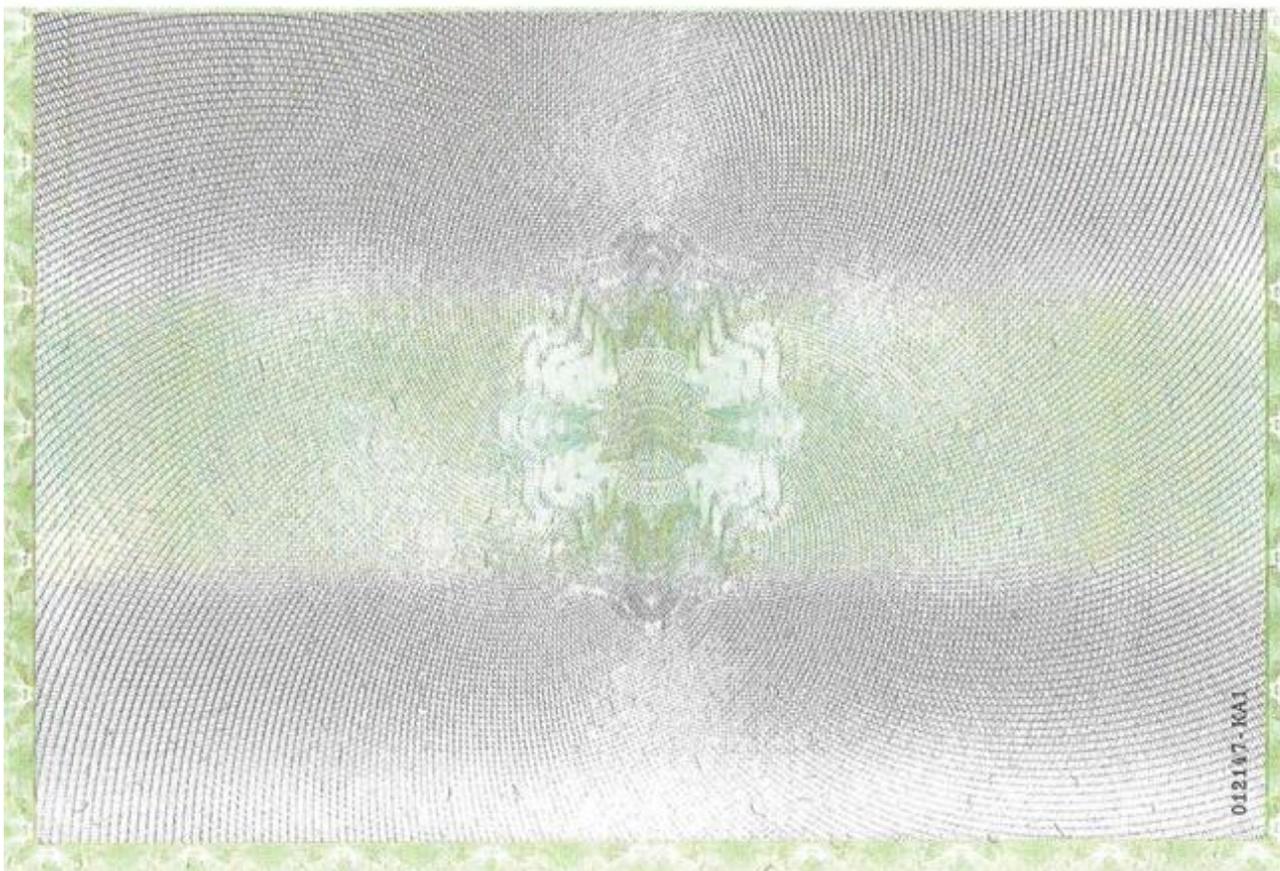
	<p>5.5. Если внесение очередного страхового взноса просрочено, то страхование, обусловленное договором страхования, не распространяется на страховые случаи, произошедшие с того момента, когда страховой взнос должен быть уплачен и до момента фактической уплаты всех просроченных взносов в полном объеме.</p> <p>Если внесение очередного страхового взноса просрочено более чем на 30 календарных дней, Страховщик может принять решение о прекращении договора страхования с 24 часов последнего из предоставленных Страхователю дней на оплату просроченных взносов. Уплаченная Страховщику часть страховой премии возврату не подлежит.</p>
6. Срок действия договора	<p>6.1. Срок действия настоящего Договора с 30 сентября 2022 г. по 29 сентября 2023 г.</p> <p>6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления первого страхового взноса в размере и сроки, указанные п.5.2 настоящего Договора.</p> <p>6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.</p>
7. Определение размера страховой выплаты	<p>7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности.</p> <p>7.2. В сумму страхового возмещения включаются:</p> <p>7.2.1. реальный ущерб, причисленный Выгодоприобретателям, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества;</p> <p>7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки);</p> <p>7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.</p>
8. Заключительные положения	<p>8.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон Договора.</p> <p>8.2. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора.</p> <p>8.3. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством.</p> <p>8.4. Страхователь Правила страхования получил, с условиями страхования согласен.</p> <p>8.5. Договор подготовлен О.И.Блиновой.</p>
Приложения:	<p>Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.</p>

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



М.П. Рудкий С.Г.

На основании Доверенности № 02-15/505/21-с от 26.10.2021 г.



СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 111
к ДОГОВОРУ №433-191-099174/20 от «04» ДЕКАБРЯ 2020 Г.
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Санкт-Петербург

Настоящий Страховой Полис подтверждает факт того, что ответственность Застрахованного лица застрахована по договору страхования №433-191-099174/20 от «04» декабря 2020 г. (далее – Договор страхования), заключенного между Страховщиком и Страхователем на условиях, содержащихся в Договоре страхования.

СТРАХОВАТЕЛЬ: Саморегулируемая организация Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов

оценки» (далее – Страхователь)

Россия, 190000, Санкт-Петербург, пер. Гринцова, д. 5

СТРАХОВЩИК:

СПАО «ИНГОССТРАХ» (далее – Страховщик)

117991, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2

ИНН 7703042179

Лицензия Центрального банка Российской Федерации № 0928 от 23.09.2015 г.

Филиал СПАО «Ингосстрах» в г. Санкт-Петербурге

Россия, 197110 г. Санкт-Петербург, Песочная наб., д.40

тел. (812) 332-10-10, факс (812) 332-26-08

ЗАСТРАХОВАННОЕ ЛИЦО:

Федотова Евгения Владимировна

195231, г. Санкт-Петербург, ул. Коллонтай д. 23, к. 1, кв.5

50 04 773310, выдан УВД Дзержинского района города Новосибирска, 25.05.2005 г.

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

Объектом страхования по Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Застрахованного лица по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

По Договору страхования страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Застрахованного лица в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных СРО Ассоциация оценщиков «СПО», членом которой являлось Застрахованное лицо на момент причинения ущерба.

ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):

С 01.10.2021г. по 31.12.2022г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке предусмотренном Договором.

Договор покрывает исключительно требования (исключительные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Перiode страхования, заключенном Застрахованному лицу в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации. При этом действия (бездействия) Застрахованного лица, приводящие к наступлению страхового случая, могут быть совершены Застрахованным лицом в течение Периода страхования

ФРАНШИЗА:

По условиям Договора страхования франшиза не установлена

ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:

Лимит ответственности Страховщика по Договору страхования в отношении Застрахованного лица по всем страховым случаям устанавливается в размере 10000000рублей.

ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

В соответствии с условиями Договора страхования.

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____ М.П.

Начальник отдела сопровождения ответственности
Филиала СПАО «Ингосстрах» в г. Санкт-Петербурге,
Доверенность № 794/02/82-19/20 от 20.12.2020г.)



Приложение 5. Документы, предоставленные Заказчиком

ДОГОВОР № Д-к452-ЛМ/3
Долевого участия в строительстве жилого дома по адресу:
г. Санкт-Петербург, город Ломоносов, Михайловская улица, д.51, лит. А, кадастровый номер земельного участка: 78:40:0020513:2, ЖК " Ломоносов" Корпус 3
г. Санкт-Петербург
22 ноября 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью "ПЕТРОСТРОЙ", ИНН 7839405032, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 78 № 007080250, зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 27 мая 2009 года. Свидетельство о постановке на учет Российской организации в налоговом органе по месту нахождения на территории Российской Федерации серия 47 № 002925047 выдано 06 июля 2010 года Инспекцией Федеральной налоговой службы по Голенищевскому району Ленинградской области, в лице Салимгареева Фаниса Аскатовича, действующего на основании доверенности бланк 78 АБ 7822243, уполномоченной Ююной Екатериной Анатольевной, временно исполняющей обязанности нотариуса нотариального округа Санкт-Петербург: Ивашицкой Марии Николаевны, 09.10.2019 г., зарегистрировано в реестре: №78/102-н/78-2019-11-690, именуемое в дальнейшем "Застройщик", с одной стороны,

и гражданка **Бобрышина Ольга Идзисевна**, 26 марта 1968 года рождения, место рождения: гор. Екаблине Латвийской ССР, гражданство: Россия, пол женский, паспорт 40 12 680680 выдан 24.05.2013 г. ТП №39 Отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской обл. в Красносельском р-не г. Санкт-Петербурга, код подразделения 780-039, зарегистрированная по адресу: 198412, г. Санкт-Петербург, ул. Победы, д. 6, к. 1, лит. А, кв. 309, именуемая в дальнейшем «Дольщик», именуемые совместно "Стороны", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить на земельном участке по адресу: г. Санкт-Петербург, город Ломоносов, Михайловская улица, д.51, лит. А, кадастровый номер земельного участка: 78:40:0020513:2, ЖК " Ломоносов" Корпус 3 (далее – «Жилой комплекс») и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать Дольщику объект договора строительства, определенный настоящим Договором, а Дольщик обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства по акту приема-передачи в частную собственность.

Указанный в настоящем Договоре адрес является строительным адресом жилого дома, которому после завершения строительства будет присвоен административный адрес.
 Объектом долевого строительства является жилое помещение в Жилом комплексе (далее – «Многоквартирный дом»), общее имущество в Многоквартирном доме, подлежащее передаче Дольщику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома на условиях настоящего договора.

1.2. Заключением настоящего договора Стороны соглашаются с тем, что Объектом долевого строительства является квартира в кирпично-монолитном 8-9-10 этажном жилом доме - Материал поэтажных перекрытий: монолитные железобетонные, материал наружных стен: Трехслойные из: газобетонных блоков, γ = 400 кг/м³+утеплитель Косквоол Кавити Battt толщиной 60 мм + облицовочный кирпич КОЛПУ 1НФ/150/1.4/100, Класс сейсмостойкости: район характеризуется сейсмической интенсивностью менее 6 баллов, поэтому объект по сейсмостойкости не категоризируется. Класс энергетической эффективности: С (нормальный). Общая площадь корпуса/секции, 22130,54 м2 со следующими параметрами:

Условный номер	Назначение	Этаж расположен	Номер подъезда	Количество комнат	Проектная общая площадь	Общая площадь балкона с коэф.30%/площадки с коэф.50% (м.кв)
452-Ж	Квартира	4	Ж	Студия	24,40	1,43
Комната					13,62	
Кухня					4,15	
Коридор					2,22	
Санузел					2,98	
Тип квартиры/Строительные оси					1с в осях Бж-Вж	
Корпус					3	

(далее «Квартира»). Расположение Квартиры отражено на **плане №1670/РПР-ГР** прилагаемом к настоящему договору и является его неотъемлемой частью (Приложение № 2) и не подлежит изменению.

Дополнительное офисное "Частное" удостоверение Санкт-Петербурга
 Мельникова Юлия Владимировна
 20 г.

Площадь Квартиры, указанная в настоящем пункте, подлежит уточнению после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома на основании документов ПИБ (Проектно-инвентаризационное бюро).
 1.3. По соглашению сторон в Квартире, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, Застройщик выполняет отделочные работы, перечисленные в Приложении № 1 к настоящему Договору, что включается в размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком, согласно п. 4.1. Договора.

1.4. Плановый срок окончания строительства 30.06.2020 г.

1.5. В соответствии со ст.77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ Квартира считается находящейся в залоге у ПАО «Санкт-Петербург» (Первичная лицензия на осуществление банковских операций № 436, выдана Центральным Банком РФ 31 декабря 2014г, место нахождения: 195112, г. Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., 64, лит. А, ИНН 7831000027, БИК 044030790), (именуемое в дальнейшем «Банк») в силу закона с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре прав, которая осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности Дольщика на Квартиру. Права Банка как залогодержателя по обеспеченному ипотекой обязательству с момента государственной регистрации права собственности Дольщика на Квартиру удостоверяются Закладной по правилам Главы III Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ.

1.6. С момента государственной регистрации Договора, права требования Дольщика, вытекающие из Договора, считаются находящимися в залоге (ипотеке) у Банка, на основании п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77.2 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ. При регистрации Договора одновременно подлежит государственной регистрации обременение прав требований Дольщика, вытекающих из Договора, в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона. Залог прав требований действует до момента государственной регистрации права собственности Дольщика на Квартиру в многоквартирном доме.

2. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным Законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» №214-ФЗ от 30.12.2004г.

2.2. Основанием для заключения настоящего Договора являются:

2.2.1. Право собственности Застройщика на указанный земельный участок, зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу: бланк 78-ЛИ 11282. Свидетельство о регистрации кадастровый (или условный) номер 78:40:0020513:2. Дата регистрации "21" октября 2015 года. Номер регистрации 78-78/005-78/082/008/2015-3232. Существующие ограничения (обременения) права: 1. Зона магистральных кабелей электрооборудования площадью 17 кв.м. 2. Зона магистральных кабелей электрооборудования площадью 136 кв.м. 3. Охранная зона подстанций и других электротехнических сооружений площадью 260 кв.м. 4. Зона воздушных линий электропередач площадью 1186 кв.м.

2.2.2. Разрешение на строительство № 78-014-0130.1 -2015 от 12.02.2016 г.

3. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА СТОРОН

3.1. После завершения строительства Многоквартирного жилого дома и выполнения Дольщиком всех условий настоящего Договора Дольщик получает Квартиру, указанную в п. 1.2 настоящего Договора, по акту приема-передачи для оформления в собственности.

3.2. После завершения строительства Многоквартирного жилого дома, в соответствии с данными обмеров Проектно-инвентаризационного бюро (далее - ПИБ), Стороны уточняют размер общей площади Квартиры и ее фактический номер.

3.3. Право собственности на Квартиру возникает у Дольщика с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке. Дольщик самостоятельно за свой счет осуществляет государственную регистрацию своего права собственности на Квартиру.

3.4. Застройщик гарантирует, что права на Квартиру, указанную в п.1.2. настоящего Договора, не находятся под залогом, арестом, не обременены другими способами, предусмотренными действующим законодательством РФ.

3.5. В соответствии со ст. 36, ст. 37, ст. 38 Жилищного кодекса РФ земельный участок, на котором осуществляется строительство Многоквартирного дома, будет являться общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме. Доля в праве общей собственности на данный земельный участок, будет пропорциональна размеру общей площади квартиры Дольщика. В случае изменения размера земельного участка, с учетом условий п. 3.2. настоящего Договора.

Дополнительное офисное "Частное" удостоверение Санкт-Петербурга
 Мельникова Юлия Владимировна
 20 г.

4. РАЗМЕР, ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

4.1. По взаимной договоренности Сторон размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком (Цена долевого строительства), составляет: **1 854 400,00 (Один миллион восемьсот пятьдесят четыре тысячи четыреста рублей 00 копеек, далее – денежные средства), исходя из расчета: 76 000,00 (Семьдесят шесть тысяч) рублей 00 копеек за 1 кв. м. общей площади Квартиры, включая отделочные работы, предусмотренные пунктом 1.3. настоящего Договора.**

Размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком, может быть изменен в случаях, предусмотренных п.п. 4.3., 5.1.1.1. настоящего Договора.

4.2. Дольщик вносит Цену долевого строительства частично за счет собственных средств и частично за счет кредитных средств, предоставляемых Дольщику Банком на основании Кредитного договора № 0145-19-018187 от «22» ноября 2019 г. заключенного между Банком и Дольщиком в городе Санкт-Петербурге (далее – Кредитный договор).

4.2.1. Кредит предоставляется Банком Дольщику в сумме **1 668 960,00 (Один миллион шестьсот шестьдесят восемь тысяч девятьсот шестьдесят рублей 00 копеек на срок 217 месяцев, с взыманием 9,75 % годовых за пользование кредитом на этапе строительства Объекта и 9,75 % годовых со дня предоставления документов, подтверждающих оформление права собственности Дольщика на квартиру и ипотеки в силу закона) по Банку.**

Оплата Цены долевого строительства осуществляется Дольщиком в следующем порядке:

4.2.2. В размере **185 440,00 (Сто восемьдесят пять тысяч четыреста рублей 00 копеек за счет собственных денежных средств).**

4.2.3. В размере **1 668 960,00 (Один миллион шестьсот шестьдесят восемь тысяч девятьсот шестьдесят рублей 00 копеек за счет кредитных средств, предоставляемых Дольщику по Кредитному договору).**

Цена Договора, указанная в п. 4.1. оплачивается по безотзывному покрытию аккредитиву, исполняемому без акцепта плательщика (далее – аккредитив). Открытие аккредитива осуществляется за счет Дольщика.

Стороны устанавливают следующие правила расчетов по аккредитиву:

Не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора, Дольщик открывает в Банке в пользу Застройщика аккредитив на следующих условиях:

- Вид аккредитива: **покрытый, безотзывный;**
- Плательщик: **Бобрышева Ольга Игоревна**
- Банк-эмитент: **ПАО «Банк «Санкт-Петербург»;**
- Исполняющий банк: **ПАО «Банк «Санкт-Петербург»;**
- Получатель: **ООО «ПЕТРОСТРОЙ»**
- Срок действия аккредитива – **180 (Сто восемьдесят) календарных дней с даты открытия**

Все связанные с аккредитивом комиссии оплачивает Дольщик.

4.2.3.1. Днем открытия аккредитива в Банке-эмитенте считается день предоставления от исполняющего банка в адрес Застройщика уведомления об открытии аккредитива.

Оплата по аккредитиву (исполнение аккредитива) производится путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика (получателя по аккредитиву) против предоставления в Исполняющий банк Застройщиком (получателем средств по аккредитиву) следующих документов:

– оригинала или заверенной Застройщиком копии настоящего Договора с отметкой федерального органа исполнительной власти, уполномоченного в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним о государственной регистрации настоящего Договора и отметкой о регистрации залога имущественных прав (прав требования) Дольщика в силу закона в пользу Банка.

4.2.3.2. Если Застройщик не сможет получить денежные средства с аккредитива по причинам, вызванным действиями/бездействиями Дольщика, последний будет обязан либо продлить срок действия аккредитива, либо внести сумму, указанную в п. 4.1 Договора в течение 5 (пяти) дней с момента фактического получения Договора с отметкой о государственной регистрации. В противном случае Дольщик будет считаться нарушившим срок платежа.

4.2.3.3. Если по причинам, вызванным действиями Застройщика, последний не получит денежные средства с аккредитива закрытия аккредитива, хотя будет иметь такую возможность, Дольщик не будет считаться просрочившим уплату соответствующей части цены Договора. При этом Дольщик будет обязан уплатить ее в течение 5 (пяти) дней по истечении срока действия аккредитива, а если к этому моменту Договор не будет по каким-либо причинам зарегистрирован, то в течение 5 (пяти) дней с момента фактического получения Договора с отметкой о государственной регистрации. В противном случае Дольщик будет считаться нарушившим срок платежа.

4.2.3.4. Положения пункта 4.2.3 Договора, несмотря ни на что иное, указанное в настоящем Договоре, рассматриваются Сторонами как включенные в текст Договора **отдельное соглашение – порядке открытия аккредитива, в обеспечение исполнения обязательств Дольщика по оплате Цены долевого строительства, которые возникнут после заключения (государственной регистрации) Договора.**

Договор составлен в 2-х экземплярах, один из которых хранится в архиве ООО «ПЕТРОСТРОЙ», второй – у Дольщика. Датой подписания Договора считается дата подписания последнего экземпляра Договора.

Мельникова Юлия Владимировна
20__ г.

Положения пункта 4.2.3. Договора рассматриваются Сторонами как действующие отдельно от прочих положений Договора – с момента подписания Договора, вне зависимости от государственной регистрации Договора. С момента государственной регистрации Договора все положения об аккредитиве и расчетах по нему будут считаться частью Договора, регулирующей порядок и сроки оплаты цены Договора, а в части правил открытия аккредитива они будут рассматриваться как положения, регулирующие отношения Сторон, возникшие до заключения Договора, согласно п. 2 ст. 425 ГК РФ.

4.3. Если общая площадь Квартиры, передаваемой Дольщику, после обмеров ПИБ будет более чем на 1 (одни) кв.м. больше либо меньше размера, указанного в п.1.2. настоящего Договора, то Стороны провозвоят взаиморасчеты в срок до подписания Акта приема-передачи Квартиры, исходя из стоимости одного квадратного метра общей площади Квартиры, указанной в п. 4.1. настоящего Договора.

4.4. В соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004 г. №214-ФЗ, уплачиваемые Дольщиком по настоящему Договору денежные средства целевого финансирования используются Застройщиком для финансирования, проектирования и строительства Многоквартирного дома, иных объектов недвижимости, которые необходимы для эксплуатации Многоквартирного дома, в т.ч. на оплату услуг по привлечению других Дольщиков, погашение кредитов, займов и уплату процентов по полученным займам и кредитам, привлеченным Застройщиком для строительства Многоквартирного дома, оплату услуг Застройщика, оплату расходов в связи с вводом в эксплуатацию Многоквартирного дома и инженерных сетей, осуществления информационно-рекламных мероприятий и иных мероприятий.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Права и обязанности Дольщика:

5.1.1. Дольщик обязан полностью внести денежные средства в размере, порядке и сроки, предусмотренные п. 4.2. настоящего Договора.

5.1.2. Дольщик обязан после завершения строительства (Получения Застройщиком разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию) и подписания Акта приема-передачи квартиры, в течение 6 (шести) месяцев проинвестировать все необходимые действия для регистрации права собственности на Квартиру.

5.1.3. Уступка Дольщиком прав требования по настоящему Договору допускается только с одновременным переводом долга на нового Дольщика в порядке, установленном Гражданским Кодексом РФ с письменного согласия Застройщика и Банка.

5.1.4. Дольщик обязан своевременно, т.е. в пятнадцатидневный срок, уведомить Застройщика о любых изменениях своих данных, указанных в статье 10 настоящего Договора, в том числе изменении фамилии, места жительства, замене паспорта.

5.1.5. Дольщик обязуется по требованию Застройщика своевременно совершать необходимые юридические действия, связанные с подготовкой к оформлению передачи квартиры.

5.1.6. До момента государственной регистрации права собственности Дольщика на Квартиру Дольщик обязуется не провозводить в Квартире самовольных переустройств и (или) перепланировок.

5.1.7. Дольщик имеет право ингерироваться ходом строительства Многоквартирного жилого дома.

5.1.8. До момента государственной регистрации права собственности Дольщика на Квартиру Дольщик обязуется не провозводить в Квартире самовольных переустройств и (или) перепланировок.

5.1.9. Принять от Застройщика указанную в п. 1.2 Договора Квартиру в установленном Договором срок.

5.1.10. Стороны признают, что полученное разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома возмещения расходов, указанных в п. 5.1.2. настоящего Договора.

5.1.11. Стороны признают, что полученное разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома возмещения расходов, указанных в п. 5.1.2. настоящего Договора.

5.1.11.1. В случае увеличения объема денежных средств, составляющих цену долевого строительства по настоящему договору (п.4.1. настоящего договора), в связи с обмерами Квартиры проектно-инвентаризационным бюро (ПИБ) и увеличением общей площади, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, более чем на 1 (одни) кв.м., доплатить Застройщик за счет собственных средств недостающую сумму в соответствии с п.4.3. Договора до подписания Акта приема-передачи Квартиры.

5.1.12. Перед осуществлением действий по государственной регистрации права собственности на Квартиру, осуществить совместно с Банком все действия, необходимые для оформления, регистрации и выдачи Банку Закрытой по правилам п. 1.5. настоящего Договора, удостоверяющей возникновение в силу закона ипотеки Квартиры в пользу Банка. Дольщик обязуется не подавать заявление о государственной регистрации права собственности на Квартиру до выполнения своих обязательств по оформлению. Заключением, подтверждающим выполнение на государственную регистрацию одновременно с государственной регистрацией Дольщика на Квартиру.

Договор составлен в 2-х экземплярах, один из которых хранится в архиве ООО «ПЕТРОСТРОЙ», второй – у Дольщика. Датой подписания Договора считается дата подписания последнего экземпляра Договора.

Мельникова Юлия Владимировна
20__ г.

5.1.13. В течение 10 (десяти) дней представить в Банк заверенную Застройщиком копию акта приема-передачи Квартиры, оформленного между Застройщиком и Дольщиком, и свидетельствующего о передаче Дольщику Квартиры.

5.1.14. В течение 5 (пяти) рабочих дней уведомить Банк о намерении Застройщика или Дольщика досрочно расторгнуть настоящий Договор или о намерении внесения изменений в настоящий Договор.

5.1.15. До полного погашения Банку задолженности по Кредитному договору, указанному в п.4.2.1. Договора, без предварительного письменного согласия Застройщика и Банка не обеспечивать исполнение своих обязательств перед третьими лицами залогом принадлежащих ему по Договору прав, а также иным образом обременять указанные права, за исключением залога прав Банку, без предварительного письменного согласия Застройщика и Банка до оформления в установленном законом порядке права собственности Дольщиком на Квартиру. После полного погашения Банку задолженности по Кредитному договору, указанному в п. 4.2.1 настоящего Договора, без согласия Застройщика не передавать свои права, предусмотренные Договором, третьим лицам, а также не обеспечивать свои обязательства перед третьими лицами залогом принадлежащего ему права требования предоставления Квартиры до оформления в установленном законом порядке права собственности Дольщика на Квартиру. Указанные действия допускаются только в момент государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи. Замена Дольщика в договоре считается состоявшейся с момента государственной регистрации уступки прав по договору в органе, регистрирующем права на недвижимость и сделок с ней. Все действия для совершения регистрации замены Дольщика производит Дольщик (или лицо, принимающее права и обязанности Дольщика) самостоятельно, за свой счет.

5.2. Права и обязанности Застройщика:

5.2.1. Застройщик обязан осуществлять строительство Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией, градостроительными нормами, а также обеспечить ввод дома в эксплуатацию.

5.2.2. Застройщик обязан предоставлять по требованию Дольщика всю необходимую информацию о ходе строительства Многоквартирного дома.

5.2.3. Застройщик обязан уведомить Дольщика о необходимости принятия Квартиры по акту приема-передачи в срок, указанный в п. 5.2.4. настоящего Договора.

5.2.4. При наделении Дольщиком всех обязательств по настоящему Договору, Застройщик обязуется передать Дольщику Квартиру по акту приема-передачи в срок до 30.12.2020 г. При этом стороны договора согласились, что передача Квартиры может быть осуществлена досрочно, но не ранее для получения Застройщиком разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

5.2.5. Срок гарантии по объекту долевого строительства составляет 5 (пять) лет. Гарантийный срок для технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года с момента передачи квартиры Дольщиком по акту приема-передачи.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, если они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или его частей, нарушения технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие его ненадлежащего ремонта, проведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами.

5.2.6. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до ее передачи Дольщику несет Застройщик.

5.2.7. В случае уменьшения объема денежных средств, составляющих цену долевого строительства по настоящему договору (п.4.1. настоящего договора), в связи с обменами Квартиры проектно-инвестиционным бюро (ПИБ), и уменьшения общей площади, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, более чем на 1 (один) кв.м., Застройщик обязан вернуть Дольщику излишнюю сумму денежных средств в соответствии с п.4.3. Договора до подписания Акта приема-передачи Квартиры и/или проинвестировать зачет излишне внесенных денежных средств в счет оплаты штрафных санкций, подлежащих уплате Дольщиком при нарушении условий настоящего договора.

5.2.8. В течение 10 рабочих дней с даты получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома Застройщик обязуется обеспечить передачу в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу для государственного разрешения.

5.2.9. В течение 5 (пяти) рабочих дней уведомить Банк о намерении Застройщика или Дольщика досрочно расторгнуть настоящий Договор.

5.2.10. В течение 5 (пяти) рабочих дней уведомить Банк о невыполнении или ненадлежащем выполнении Дольщиком обязательств по настоящему Договору, в т.ч. обязательств Дольщика по приему Квартиры.

5.2.11. В течение 5 (пяти) рабочих дней уведомить Банк по факсу или по электронной почте о намерении Застройщика и/или Дольщика внесения любых изменений в настоящий Договор.

5.2.12. В период действия настоящего Договора не заключать с третьими лицами каких-либо сделок в отношении Квартиры.

5.2.13. В случае досрочного расторжения настоящего Договора вернуть Дольщику денежные средства, внесенные последним по настоящему Договору в качестве оплаты Цены Договора, а также на условиях, определенных настоящим Договором, путем перечисления денежных средств на банковский счет Дольщика, открытый в Банке и указанный в разделе 10 настоящего Договора.

КОПИЯ БЕРНА
Дополнительно подписана: Чарльз Берн
ПАО «Банк Санкт-Петербург»
20__ г.
Мельникова Юлия Владимировна

5.2.14. Застройщик вправе обеспечить уведомление Дольщика о наступлении (истечении) сроков платежа, о состоянии задолженности по Договору, о завершении строительства Многоквартирного дома, о получении разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, о готовности передать Дольщику Квартиру по Акту приема-передачи, а также об иных сведениях по поводу исполнения обязательств по Договору, в том числе с использованием средств оператора мобильной (сотовой) связи посредством SMS – уведомлений (сообщений) на телефонный номер (телефонные номера) средств мобильной (сотовой) связи Дольщика, указанный (указанные) в Договоре.

При изменении телефонного номера (телефонных номеров) средств мобильной (сотовой) связи Дольщик обязан в течение пяти дней письменно уведомить об этом Застройщика, сообщив новый телефонный номер (новые телефонные номера) средств мобильной (сотовой) связи.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. При нарушении Дольщиком сроков, указанных в разделе 4 настоящего Договора, Дольщик выплачивает неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.2. В случае систематического нарушения Дольщиком сроков внесения платежей Застройщик вправе предъявить требование о расторжении настоящего Договора в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004 г. №214-ФЗ.

6.3. В случае нарушения Дольщиком обязательств, предусмотренных п. 5.1.8. настоящего Договора, Дольщик несет предусмотренную законодательством ответственность.

6.4. Застройщик несет ответственность за исполнение условий настоящего Договора в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004 г. №214-ФЗ.

6.5. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Дольщику объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Дольщику неустойку (пени) в размере, предусмотренном действующим законодательством РФ. Указанные неустойка (пени) начисляются со дня, следующего за днем срока исполнения обязательств.

6.6. Все штрафы и пени по настоящему договору начисляются и взыскиваются в день подписания акта приема-передачи квартиры.

6.7. Любые суммы, подлежащие удержанию с Дольщика/уплате Дольщиком в соответствии с условиями настоящего Договора, не распространяются на сумму кредитных средств, предоставляемых Дольщику Банком по Кредитному договору, и не могут быть удержаны из указанной суммы.

6.8. Ответственность Застройщика обеспечивается:

6.8.1. Исполнение обязательства Застройщика по передаче Квартиры Участнику долевого строительства обеспечивается уплатой Застройщиком обязательных взносов (отчислений) в компенсационный фонд публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6.8.2. Залогом в порядке, предусмотренном статьями 13-15 Федерального закона РФ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

7. ДЕЙСТВИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ним, вступает в силу с момента его регистрации и действует до момента подписания акта приема-передачи Квартиры.

7.2. Расторжение договора в результате несудебного одностороннего отказа одной из сторон договора возможно в случаях, прямо предусмотренных действующим законодательством.

7.3. Во всех иных случаях, прямо предусмотренных действующим законодательством, расторжение договора осуществляется по соглашению сторон, при этом условия расторжения и порядок возврата денежных средств согласовываются сторонами при подписании соглашения о расторжении договора.

7.4. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения настоящего Договора, по основаниям, предусмотренным законодательством РФ и/или условиями настоящего Договора, – Договор считается расторгнутым со дня направления уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора другой Стороне. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

7.5. В случае расторжения Договора Дольщик не имеет права требовать от Застройщика передачи ему Квартиры.

7.6. В случае расторжения Договора по любым причинам, в том числе по инициативе Дольщика, в результате виновных действий одной из Сторон Договора, а равно как и по соглашению Сторон, в результате

КОПИЯ БЕРНА
Дополнительно подписана: Чарльз Берн
ПАО «Банк Санкт-Петербург»
20__ г.
Мельникова Юлия Владимировна

10. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик:
ООО «ПЕТРОСТРОЙ»
 ИНН 7839405032, КПП 470301001, ОГРН 1097847152260,
 Р/сч 40702810855160001730 в Северо-Западном банке ПАО «Сбербанк России»
 К/сч 301018105000000000653, БИК 044030653,
 Юридический адрес: 188678, Ленинградская область, Всеволожский район, город Мурино, Петровский бульвар, дом 7, помещение 64-Н
 Фактический адрес: 196233, г. Санкт-Петербург, ул. Звездная, дом 11, корп. 1, тел. (812) 456-25-25
Спец.счет для оплаты 40702810215810000040 в Ф. ОПЕРУ Банка ВТБ (ПАО) в Санкт-Петербурге, БИК 044030704, К/сч 301018102000000000704

Дольщик
Бобрышева Ольга Ияззиевна
 место рождения: гор. Екаблинск Латвийской ССР
 гражданство: Россия, пол женский
 паспорт № 40 12 680680 выдан 24 мая 2013 г.
 ПП №39 Отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской обл. в Красносельском р-не г. Санкт-Петербурга
 зарегистрированная по адресу:
 198412, г. Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Победы, д. 36, к. 1, лит. А, кв. 309
 +7 (921) 3951949
 Счет № 40817810690450068175, открытый в ДО «Нарвский» ПАО «Банк «Санкт-Петербург».


 О.И. Бобрышева



случаях, когда Застройщик обязан или будет обязан осуществить возврат Дольщику уплаченных денежных средств по настоящему Договору (в том числе в принудительном порядке) в силу того, что настоящий Договор утратил силу по любым причинам, а также в иных случаях, когда Дольщик не приобретает право собственности на Квартиру и/или ипотека в силу закона в пользу Банка не возникает в установленном порядке. Застройщик обязан уведомить Банк по адресу его местонахождения, указанному в Договоре, путем направления письменного сообщения по почте заказным письмом с уведомлением о вручении, в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты расторжения (прекращения) Договора.

7.7. При расторжении Договора по любым причинам, в том числе по инициативе или в результате виновных действий одной из Сторон Договора, а равно как и по соглашению Сторон, по решению суда, и в иных случаях, когда Застройщик обязан или будет обязан осуществить возврат Дольщику уплаченных денежных средств по настоящему Договору (в том числе в принудительном порядке) в силу того, что настоящий Договор утратил силу по любым причинам, а также в иных случаях, когда Дольщик не приобретает право собственности на квартиру и/или ипотека в силу закона в пользу Банка не возникает в установленном порядке, возврат денежных средств, оплаченных Дольщиком за счет кредитных средств, предоставленных Дольщику в соответствии с Кредитным договором, производится Застройщиком на счет Дольщика, открытый в Банке, и указанный в разделе 10 Договора, в течение 30 (тридцати) рабочих дней с даты направления Застройщиком уведомления Банку о расторжении настоящего Договора, если иные сроки возврата денежных средств не предусмотрены Федеральным законом № 214-ФЗ.

8. ФОРС-МАЖОР

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы, т.е. событиями чрезвычайного характера, возникшими после заключения Договора, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными способами. При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства или их последствия.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Подписанием настоящего Договора Дольщик, в порядке п. 4 ст. 11.2 "Земельного кодекса Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ, дает свое согласие на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, межевания земельного участка, его раздела или выдела (кадастрового раздела или выдела) в отношении земельного участка с кадастровым номером 78:40:0020513:2, площадью 26 575 кв.м., залогодержателем которого Дольщик является в силу ст.13 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

9.2. Стороны обязуются хранить в тайне конфиденциальную информацию, представленную каждой из Сторон в связи с настоящим Договором, не раскрывать и не разглашать факты и информацию какой-либо третьей стороне без предварительного письменного согласия другой Стороны настоящего Договора.

9.3. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего Договора или в связи с ним, должны решаться Сторонами прежде всего путем переговоров. В случае если договоренность при этом не будет достигнута, Стороны должны обращаться для их урегулирования к судебным органам в соответствии действующим законодательством, с обязательным претензионным порядком урегулирования возникшего спора.

9.4. Обо всех изменениях платежных и почтовых реквизитов Стороны обязаны извещать друг друга в течение 15 дней. Действия, совершенные по адресам и счетам, указанным в настоящем Договоре до поступления уведомления об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств.

9.5. Все изменения и дополнения к настоящему Договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

9.6. Настоящий Договор составлен в четырех подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр для Дольщика, один для Застройщика, один для Банка и один для Управления федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу.



ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

Перечень работ по внутренней отделке квартиры
к Договору № Д-к452-ЛМ/3
долевого участия в строительстве жилого дома от 22 ноября 2019 г.

По взаимной договоренности сторон квартира передается Дольщикам по акту приема-передачи в следующем состоянии:

С выполнением следующих работ:

- Пол - цементная стяжка;
- входная деревянная дверь;
- приборы отопления – стальные штампованные радиаторы;
- электрическая разводка согласно проекту;
- системы холодного, горячего водоснабжения и канализации – стояки;
- установка оконных блоков – однокамерные стеклопакеты;
- установка балконных блоков - однокамерные стеклопакеты;
- Квартира передается Дольщику без выполнения следующих видов работ:
- Без чистой отделки;
- Без внутриквартирных дверей и встроенной мебели;
- Без настилки всех видов полов;
- Без приобретения и оклейки стен обоями;
- Без приобретения и установки сантехнического оборудования;
- Без установки газовой и электроплиты.

Дольщик:
Бобрышева Ольга Игоревна

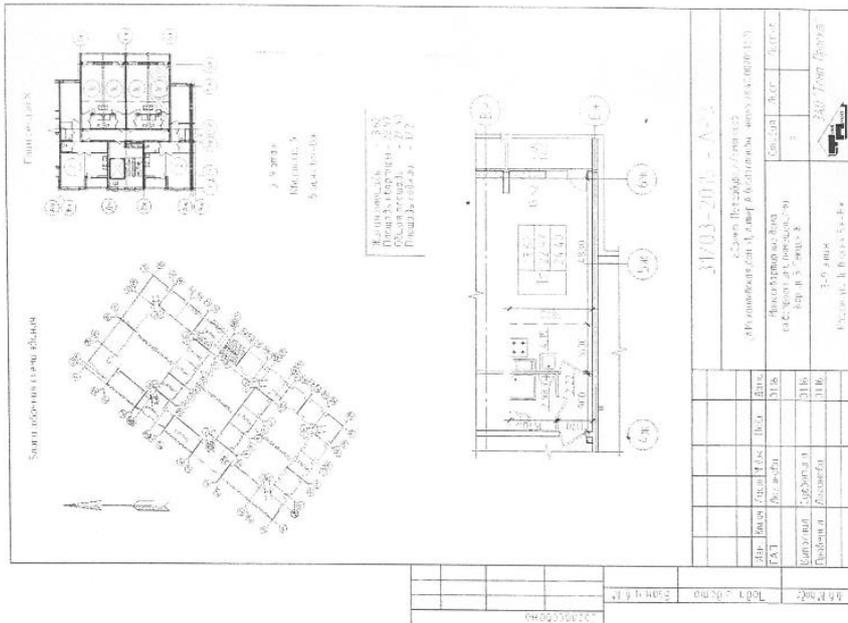
Застройщик:
ООО «ПЕТРОСТРОЙ»

О.И. Бобрышева



ПРИЛОЖЕНИЕ № 2

РАСПОЛОЖЕНИЕ КВАРТИРЫ В ДОМЕ
к Договору № Д-к452-ЛМ/3
долевого участия в строительстве жилого дома от 22 ноября 2019 г.



Дольщик:
Бобрышева Ольга Игоревна

Застройщик:
ООО «ПЕТРОСТРОЙ»

О.И. Бобрышева

