

ООО "Мобильный Оценщик"

г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский,
ул. Марксистская, д. 34, к. 10, этаж А1, помещ. 1
ком. 49,55

ОГРН: 1077847398419 от 15.05.2007 г.

ИНН/КПП: 7842358640 / 770901001

Тел: 8-495-107-91-80, 8-800-707-91-80

Эл. почта: info@ocenka.mobi

Веб-сайт: <https://ocenka.mobi>



ОТЧЁТ № 1-230713-317848 ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ И ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ПРАВ ТРЕБОВАНИЯ НА КВАРТИРУ

Адрес объекта оценки:

**188320 РФ, Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, в
черте границ МО «Город Коммунар», квартира с условным номером 13.**

Дата определения стоимости:

20 июля 2023 года

Дата составления отчёта:

20 июля 2023 года

Заказчик:

Публичное акционерное общество «Сбербанк России»



ОЦЕНКА.МОБИ

г. Москва, 2023 год

Содержание

1	Общие сведения и выводы	4
1.1	Заключение о стоимости Объекта оценки	4
1.2	Задание на оценку	6
1.3	Сведения об оценщике	9
1.4	Сведения о заказчике	9
1.5	Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке	10
1.6	Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки	10
1.7	Термины и определения	11
2	Описание объекта оценки	14
2.1	Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	14
2.2	Характеристика местоположения объекта оценки	14
2.3	Общая характеристика здания	14
2.4	Характеристика объекта оценки	15
2.5	Имущественные права на объект оценки	15
3	Анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки	17
3.1	Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки	17
3.1.1	Анализ общеэкономической ситуации в Российской Федерации за январь-апрель 2023 г.	17
3.1.2	Анализ общей политической и социально-экономической обстановки Ленинградской области в январе-апреле 2023 года	18
3.1.3	Макроэкономика - данные за июнь 2023 года	19
3.1.4	Ключевые события 2023 года в области недвижимости	25
3.2	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	27
3.3	Анализ рынка жилой недвижимости в Ленинградской области, Ломоносовский район.	30
3.4	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка	31
3.5	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	32
3.5.1	Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки	32
3.6	Основные выводы	41
4	Анализ ликвидности объекта оценки	42
5	Анализ наиболее эффективного использования	43
6	Описание процесса оценки в части применения подхода (подходов) к оценке	44
6.1	Последовательность определения стоимости объекта оценки	44
6.2	Расчёт рыночной стоимости затратным подходом	45
6.3	Расчёт рыночной стоимости доходным подходом	45
6.4	Расчёт рыночной стоимости сравнительным подходом	45
6.4.1	Выбор и описание объектов-аналогов	46
6.4.2	Обоснование вносимых корректировок и порядок их внесения	49
6.4.3	Итоговая таблица расчёта рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода	59
7	Согласование результатов расчётов различными подходами	62

8	Расчёт ликвидационной стоимости объекта оценки	63
9	Заключение об итоговой величине рыночной стоимости	65
10	Фотографии объекта оценки	66
11	Копии объявлений о продаже объектов-аналогов	67
12	Копии документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	73
13	Документы оценщика	101

1 Общие сведения и выводы

1.1 Заключение о стоимости Объекта оценки

Основание для проведения оценки	Договор №50003821932 от 29.10.2021 г и Задание №1-230713-317848 на проведение оценки от 13.07.2023 г.
Объект оценки, включая права, учитываемые при определении стоимости, и связанные с ними ограничения и обременения	Объект оценки: Право требования на квартиру, назначение – жилое, общей площадью 50,9 м², расположенная по адресу: РФ, Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, в черте границ МО «Город Коммунар», квартира с условным номером 13. Имущественные права на объект оценки: Право требования Оцениваемое право: Право требования Правообладатели: Арбузова Юлия Вячеславовна Обременения объекта оценки: Ипотека в силу закона В соответствии с целью оценки, имущественные права третьих лиц, а также ограничения (обременения) оцениваемых прав при расчёте стоимости не учитываются.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости для реализации имущества на торгах. Результаты оценки не могут быть использованы для иных целей.
Вид стоимости	Рыночная и ликвидационная стоимости.
Предпосылки стоимости	Предпосылки рыночной стоимости: • Предполагается сделка с объектом оценки. • Участники сделки являются неопределёнными лицами (гипотетические участники). • Дата оценки - 20 июля 2023 г. • Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование. • Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях. Предпосылки ликвидационной стоимости: • Предполагается сделка с объектом оценки. • Участники сделки являются неопределёнными лицами (гипотетические участники). • Дата оценки - 20 июля 2023 г. • Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование. • Характер сделки – в условиях вынужденной продажи ограниченный срок экспозиции 3 мес.
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр объекта оценки проводить не требуется в соответствии с Заданием на Оценку. Фотоматериалы предоставлены заказчиком.
Дата составления отчета	20 июля 2023 года

Итоговая величина стоимостей объекта оценки с учётом округления:

Рыночная стоимость	2 873 000 (Два миллиона восемьсот семьдесят три тысячи) руб.
Ликвидационная стоимость	2 427 000 (Два миллиона четыреста двадцать семь тысяч) руб.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено договором возмездного оказания оценочных услуг. Мнение Исполнителя относительно итоговой стоимости действительно только на дату оценки объекта оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта оценки. В соответствии со ст.12 Федерального Закона № 135-ФЗ от 29.07.98, «итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки «в течение шести месяцев с даты составления отчета»»).

Оценку выполнил, и подготовил отчет оценщик: _____ Веричева Е.В.

Отчет утвердил Руководитель клиентского сервиса, действующий на основании доверенности №22-2/08 от 25.08.2022: _____ Ходаева О.В.

1.2 Задание на оценку

Объект оценки, включая права, учитываемые при определении стоимости, и связанные с ними ограничения и обременения	Объект оценки: Право требования на квартиру, назначение – жилое, общей площадью 50,9 м², расположенная по адресу: РФ, Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, в черте границ МО «Город Коммунар», квартира с условным номером 13. Имущественные права на объект оценки: Право требования Оцениваемое право: Право требования Правообладатели: Арбузова Юлия Вячеславовна Обременения объекта оценки: Ипотека в силу закона В соответствии с целью оценки, имущественные права третьих лиц, а также ограничения (обременения) оцениваемых прав при расчёте стоимости не учитываются.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Не имеет составных частей.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	Объект оценки: Право требования на квартиру, назначение – жилое, общей площадью 50,9 м ² , расположенная по адресу: РФ, Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, в черте границ МО «Город Коммунар», квартира с условным номером 13.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	Право требования. Обременения: Ипотека в силу закона. Ограничения (обременения) прав при расчёте стоимости не учитываются.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости для реализации имущества на торгах. Результаты оценки не могут быть использованы для иных целей.
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Вид стоимости	Рыночная и ликвидационная стоимости.
Предпосылки стоимости	Предпосылки рыночной стоимости: • Предполагается сделка с объектом оценки. • Участники сделки являются неопределёнными лицами (гипотетические участники). • Дата оценки - 20 июля 2023 г. • Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование. • Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях. Предпосылки ликвидационной стоимости: • Предполагается сделка с объектом оценки. • Участники сделки являются неопределёнными лицами (гипотетические участники). • Дата оценки - 20 июля 2023 г. • Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование. • Характер сделки – в условиях вынужденной продажи ограниченный срок экспозиции 3 мес.
Дата оценки	20 июля 2023 года

Специальные допущения, иные существенные допущения, известные на момент составления задания на оценку

- Имеющиеся обременения и ограничения оцениваемых прав при оценке не учитываются.
- Специальные допущения могут появиться в процессе оценки, которые будут реализуемы и соответствовать целям оценки и применяемым предпосылкам стоимости.
- При выявлении специальных допущений в процессе оценки Задание на оценку корректируется до даты составления отчета об оценке и подписывается сторонами договора на проведение оценочных услуг.
- Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной, существенной и надежной информации по объекту оценки.
- Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- Информация о титуле объекта оценки, правах на объекты оценки, а также техническая и финансовая документация по объектам оценки должна быть предоставлена Заказчиком.
- При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На оценщике не лежит ответственность ни по обнаружению подобных факторов, ни в случае их последующего обнаружения.
- Иные допущения, выявленные в процессе оценки, приводятся в Отчете.

Ограничения оценки, если они известны на момент составления задания на оценку

- Осмотр объекта оценки проводить не требуется. Фотоматериалы предоставлены заказчиком.
- Отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в Отчете. Оценщики не несут ответственности за распространение Заказчиком данных Отчета, выходящих за рамки целей оценки.
- Применяемые ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости в рамках данного Отчета об оценке достоверны только в тех объемах, которые указаны в предполагаемом использовании результатов оценки, прописанные Заказчиком в Задании на оценку.
- В рамках оказания услуг по оценке оценщики не проводят специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки и экологическую экспертизу объекта оценки, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию составных частей объекта оценки.
- Если с учетом выявленных ограничений в процессе оценки невозможно будет сформировать достаточные исходные данные или объем исследований будет недостаточен для получения достоверного результата оценки, то проведение оценочных услуг будет невозможно.
- Прочие ограничения, выявленные в процессе оценки, приводятся в Отчете.

Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации	Ни Заказчик, ни Оценщик, не могут использовать и распространять Отчёт об оценке иначе, чем это предусмотрено договором оказания оценочных услуг.
Форма составления отчета об оценке	В форме электронного документа
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Возможными/допустимыми пользователями результатами оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки) являются лица, на права и интересы которых, влияет такой результат оценки и/или отчет об оценке при реализации/достижении установленной цели оценки.
Состав и объем документов и материалов, представляемых Заказчиком оценки	Заказчик предоставляет Исполнителю документы и материалы по Объекту оценки, необходимые для оценки Объекта: • Фотоматериалы/видеоматериалы; • Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 03.04.2023г. № КУВИ-001/2023-77283724 • Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома №ГД/5-13/14 от 22.12.2014 г.
Форма представления итоговой стоимости	Итоговая стоимость объекта оценки указывается в российских рублях в виде числа с округлением по математическим правилам. После проведения процедуры согласования Оценщику не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость.
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, препятствующие проведению осмотра	Осмотр объекта оценки проводить не требуется. Фотоматериалы предоставлены заказчиком.
Специфические требования к Отчету об оценке	Отсутствуют.
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с ФСО	Проведение дополнительных исследований и определение иных расчетных величин не требуется.
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Отсутствует.

1.3 Сведения об оценщике

Сведения о юридическом лице, заключившем трудовой договор с оценщиком	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "Мобильный Оценщик"
Сокращенное наименование	ООО "Мобильный Оценщик"
ОГРН, дата присвоения ОГРН	1077847398419 от 15.05.2007
Юридический адрес организации	г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, ул Марксистская, д. 34, к. 10, этаж А1, помещ. 1 ком. 49,55
Адрес для корреспонденции	109147, г. Москва, а/я 132
Контактная информация	Телефон: 8-495-107-91-80, 8-800-707-91-80, эл. почта: info@ocenka.mobi, веб-сайт: https://ocenka.mobi
Банковские реквизиты	ИНН 7842358640, КПП 770901001, р/с 40702810824000004790, к/с 30101810500000000976 в АКБ «Абсолют Банк» (ПАО), БИК 044525976
Сведения о страховании ответственности	Страховой полис № 2200SB40R7220 от 08.09.2022 г., выдан САО «ВСК», на страховую сумму 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей срок действия с 24.09.2022 г. по 23.09.2023 г.
Независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Оценщик и ООО "Мобильный Оценщик" являются независимыми в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Сведения об оценщике	
ФИО	Веричева Евгения Викторовна
Информация о членстве в саморегулируемой организации	СФСО, рег. №883, дата включения в реестр 03.03.2021 г, адрес: город Москва, Марксистская улица, дом 34, корпус 10.
Сведения о получении профессионального образования в области оценочной деятельности	Профессиональный оценщик (диплом о профессиональной переподготовке №14 009081 по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», выдан ФГБОУ ВО «Санкт-Петербургский государственный университет» Институт дополнительного профессионального образования "Высшая экономическая школа"» 21.06.2016 г.)
Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 018303-1 от 11.12.2020 г. по направлению «Оценка недвижимости», выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»
Стаж работы в оценочной деятельности, лет	14 лет
Сведения о страховании гражданской ответственности	Полис страхования ответственности оценщика №2100SB40R9383, выдан САО «ВСК» 13.12.2022 на страховую сумму 5 000 000 (Пять миллионов) рублей, срок действия с 23.12.2022 по 22.12.2023
Контактная информация	Телефон: 8-800-707-9180; эл. почта: support@ocenka.mobi
Место нахождения оценщика	109147, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, ул Марксистская, д. 34, к. 10, этаж А1, помещ. 1 ком. 49,55
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	К проведению оценки и подготовке отчета об оценке иные организации и специалисты не привлекались.

1.4 Сведения о заказчике

Наименование организации полное	Публичное акционерное общество «Сбербанк России»
---------------------------------	--

ОГРН, дата присвоения ОГРН	1027700132195, 16.08.2002
ИНН/КПП	7707083893 / 773601001
Юридический адрес	117312, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19
Фактический адрес	117312, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19

1.5 Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке

В соответствии с Федеральным Законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Оценщик руководствуется общеобязательными федеральными стандартами, а также стандартами саморегулируемой организации, членом которой он является:

1. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
2. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
3. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
4. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
5. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
6. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г. с изменениями и дополнениями, внесенными приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 327 от 01.06.2015 г., с изменениями и дополнениями, внесенными приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
9. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией, в которой состоит оценщик: СФСО.

Методические рекомендации по оценке, одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, относящиеся к конкретной цели оценки и/или к объекту оценки, не разработаны. Таким образом, определение рыночной стоимости объекта оценки проводилось с учетом требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

1.6 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки

Допущение представляет собой 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.

Специальные допущения, иные существенные допущения, известные на момент составления задания на оценку

- Оценка производится без учёта имеющихся ограничений (обременений) прав.
- При выявлении специальных допущений в процессе оценки Задание на оценку корректируется до даты составления отчета об оценке и подписывается сторонами договора на проведение оценочных услуг.
- Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной, существенной и надежной информации по объекту оценки.
- Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- Информация о титуле объекта оценки, правах на объекты оценки, а также техническая и финансовая документация по объектам оценки должна быть предоставлена Заказчиком.
- При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На оценщике не лежит ответственность ни по обнаружению подобных факторов, ни в случае их последующего обнаружения.
- Иные допущения, выявленные в процессе оценки, приводятся в Отчете.

Ограничения оценки, если они известны на момент составления задания на оценку

- Осмотр объекта оценки проводить не требуется. Фотоматериалы предоставлены заказчиком.
- Отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в Отчете. Оценщики не несут ответственности за распространение Заказчиком данных Отчета, выходящих за рамки целей оценки.
- Применяемые ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости в рамках данного Отчета об оценке достоверны только в тех объемах, которые указаны в предполагаемом использовании результатов оценки, прописанные Заказчиком в Задании на оценку. Рыночная стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления Отчета (ст. 12, часть вторая введена Федеральным законом от 21.07. 2014 г. №225-ФЗ).
- В рамках оказания услуг по оценке оценщики не проводят специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки и экологическую экспертизу объекта оценки, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию составных частей объекта оценки.
- Если с учетом выявленных ограничений в процессе оценки невозможно будет сформировать достаточные исходные данные или объем исследований будет недостаточен для получения достоверного результата оценки, то проведение оценочных услуг будет невозможно.
- Прочие ограничения, выявленные в процессе оценки, приводятся в Отчете.

Допущения, принятые Оценщиком при проведении оценки

- Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
- В процессе оценки Оценщик исходит из допущений, что нет иной информации, кроме той, что используется в Отчете об оценке, которая может существенно повлиять на результат оценки.
- Выводы Оценщика о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, используемых при определении стоимости Объекта оценки, строятся на основе предоставленных Заказчиком документов, а также на результатах осмотра объекта оценки.
- Осмотр объекта оценки не производился. Фотографии были предоставлены Заказчиком. В связи с этим, оценщик делает допущение, что состояние оцениваемой квартиры соответствует уровню «Без отделки» согласно Договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №ГД/5-13/14 от 22.12.2014 г. Планировка квартиры соответствует предоставленному поэтажному плану.
- Объект оценки расположен в ЖК «Город детства». Строительство объекта было заморожено. Источник: <https://zhk-gorod-detstva-spb.cian.ru/> <https://nsp.ru/26523-bespoleznoe-bankrotstvo>. В ходе анализа и сбора информации, Оценщиком было сделано допущение, что Объекта оценки находится на третьей стадии строительства – от получения аккредитации банка до завершения работ по каркасу (стадия конструктива / каркаса, этап 2).
- Оценка объекта оценки проводилась путем расчетов, осуществляемых с учетом ограниченного количества значений после запятой (точность расчетов «как на экране»), что обеспечивает возможность проверки промежуточных и итоговых результатов проведенных расчетов, приведенных в настоящем Отчете.
- В процессе оценки Оценщик оставляет за собой право проводить округление полученных результатов, не оказывающих существенного влияния на итоговый результат стоимости Объекта оценки.

1.7 Термины и определения

Отчет об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке) представляет собой 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. (п.1 ФСО VI).

Объект оценки - объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Дата оценки - дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. (п.5 ФСО II).

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией (п.11 ФСО I).

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки. (п.12 ФСО I).

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения (п. 4 ФСО V).

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгоды (п. 11 ФСО V).

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения (п. 24 ФСО V).

Предпосылки стоимости - исходные условия определения стоимости, формируемые целью оценки. (п.1 ФСО II).

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

Цена объекта оценки – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (п.8 ФСО I).

Стоимость - представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки (п.7 ФСО I).

Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Цель оценки представляет собой 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 представляет собой 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.

Типичный рыночный срок экспозиции объекта оценки – время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по его рыночной стоимости (типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки).

Сокращённый срок экспозиции объекта оценки – период времени, уменьшенный по сравнению с типичным рыночным сроком экспозиции в связи с вынужденным со стороны продавца характером продажи, который не позволяет ознакомиться с объектом и условиями его продажи числу потенциальных покупателей, достаточному для его реализации по рыночной стоимости.

Ликвидационная стоимость объекта оценки – 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.

Пользователи результата оценки - Заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

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

Наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей. Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости. Наиболее эффективное использование объекта может отличаться от его текущего использования, в частности, может представлять собой ликвидацию. Наиболее эффективное использование объекта, оцениваемого отдельно от других объектов, входящих в комплекс объектов, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе комплекса объектов. Особенности проведения анализа наиболее эффективного использования при определении стоимости отдельных видов объектов оценки могут быть установлены соответствующими специальными стандартами оценки.

Текущее использование представляет собой фактическое использование объекта на дату оценки.

Право собственности согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Аренда (имущественный найм) – срочное, возмездное владение и пользование чужой вещью на условиях и в порядке, определенных договором арендодателя и её арендатора.

2 Описание объекта оценки

2.1 Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

В рамках проведенных услуг Оценщику были представлены Заказчиком копии документов и информация, приведенные в разделе 12 настоящего Отчёта и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки:

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 03.04.2023г. № КУВИ-001/2023-77283724
2. Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома №ГД/5-13/14 от 22.12.2014 г.

По результату проведенного анализа представленных документов/материалов Заказчиком для проведения оценочных услуг, Оценщик пришел к выводу о том, что состав и объем представленных документов Заказчиком соответствуют целям оценки и специфики объекта оценки.

Дополнительная информация, использованная в данном Отчёте, получена из ряда других источников (базы данных и аналитические материалы, размещенные в сети «Интернет» и проч.) и архива Оценщика. Ссылки на прочие источники информации и их реквизиты приведены в соответствующих разделах настоящего Отчёта. Документы, не вошедшие в состав данного Отчёта, хранятся в архиве Оценщика.

2.2 Характеристика местоположения объекта оценки

Адрес	188320 РФ, Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, в черте границ МО «Город Коммунар», квартира с условным номером 13.
Объекты транспортной инфраструктуры	«Центр» (автобус, маршрутка) 190 м
Обеспеченность обществ. транспортом	Хорошая
Преобладающая застройка микрорайона	Жилая
Плотность застройки	Средняя
Объекты социальной инфраструктуры	Школа, детский сад, магазин
Субъективная оценка соц. инфраструктуры	Средняя
Объекты промышленной инфраструктуры	Не обнаружено
Экологическая обстановка	Относительно благоприятная
Придомовая территория	Зеленые насаждения
Состояние прилегающей территории	Удовлетворительное
Дополнительная существенная информация	Отсутствует

Источники информации: веб-сайт Яндекс.Карты (<http://maps.yandex.ru/>)

2.3 Общая характеристика здания

Год постройки	Стройка заморожена. Планируется завершение строительства, даты не найдены в открытых источниках.
Срок службы, лет	150
Группа капитальности	1
Кол-во этажей в здании	3-6
Тип/планировка здания	Монолитно-кирпичный
Материал стен	Монолитный железобетон
Лифт	Нет
Особенности дома	Дом переменной этажности (3-6 этажей)

Справка о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт

Объект оценки находится на третьей стадии строительства – от получения аккредитации банка до завершения работ по каркасу (стадия конструктива / каркаса, этап 2)

Дополнительная информация о здании

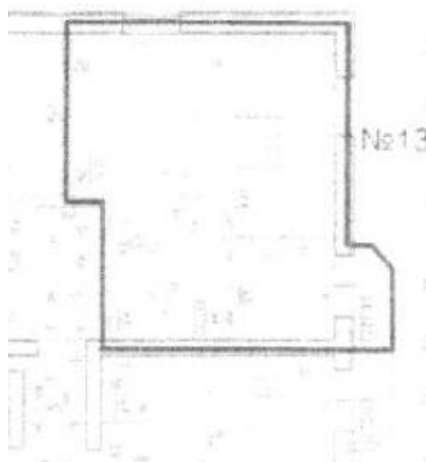
Отсутствует

Источники информации: <https://statirelt.ru/index.php/ekspluatatsiya-i-remont/275-srok-sluzhby-zdan>, Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома №ГД/5-13/14 от 22.12.2014 г.

2.4 Характеристика объекта оценки

Количество комнат	Данные не предоставлены
Этаж	2
Общая площадь с учётом летних помещений, м²	51,7
Общая площадь без учёта летних помещений, м²	50,9
Жилая площадь, м²	33,4
Площадь кухни, м²	Данные не предоставлены
Балкон/лоджия	балкон
Состояние внутренней отделки	Без отделки
Наличие перепланировки	Планировка квартиры соответствует поэтажному плану БТИ.

Поэтажный план



Текущее использование объекта	Жилое помещение
Дополнительная существенная информация	Отсутствует

Источники информации: Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома №ГД/5-13/14 от 22.12.2014 г.

2.5 Имущественные права на объект оценки

Определение стоимости построено на предпосылке, что имущество может реализоваться в результате заключения договора купли-продажи, от продавца к покупателю перейдет набор имущественных прав. Именно эти права и выступают объектом оценки.

Объект оценки — жилое помещение (квартира), зарегистрированные права — право требования, правообладателем является Арбузова Юлия Вячеславовна.

Согласно статье 209 «Содержание права собственности» Гражданского кодекса Российской Федерации, право собственности включает права владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Согласно пп. 1 и 6 ст. 131 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре учреждениями юстиции. Регистрации подлежит право собственности. Порядок государственной регистрации и основания отказа в регистрации устанавливаются в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и Федеральным законом от 21.07.1997 года №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

На основании ст. 28 Федерального закона от 13.07.2015 года №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» проведенная государственная регистрация возникновения или перехода прав на недвижимое имущество удостоверяются выпиской из Единого государственного реестра недвижимости. Форма выписки, состав сведений, включаемых в нее, а также требования к ее формату в электронной форме определяются в соответствии со статьей 62 настоящего Федерального закона.

В настоящем отчете производилась оценка прав требования, так как право собственности не зарегистрировано.

3 Анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

3.1 Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки

Влияние общей политической и социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки на сегмент рынка, к которому относится рассматриваемый объект, нашло отражение в сложившихся на дату оценки ценах предложений, в ставке доходности, в емкости рынка и объеме продаж.

3.1.1 Анализ общеэкономической ситуации в Российской Федерации за январь-апрель 2023 г.

Анализ общеэкономической ситуации в стране является основой для определения общих тенденций и перспектив развития рынка. На основе информации, полученной в результате данного исследования, возможно построение дальнейших прогнозов по развитию исследуемой отрасли и перспектив развития.

Показатели	Апрель 2023 г.	В % к		Январь-апрель 2023 г. в % к январю-апрелю 2022 г.	Справочно		
					апрель 2022 г. в % к		январь-апрель 2022 г. в % к январю-апрелю 2021 г.
		апрелю 2022 г.	марту 2023 г.		апрелю 2021 г.	марту 2022 г.	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		105,5	96,6	100,5	96,7	92,4	102,5
Индекс промышленного производства		105,2	95	100,6	97,3	91,4	103,1
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	463,8	103,2	114,1	103	108,9	114,2	106,6
Ввод в действие жилых домов, млн м² общей площади жилых помещений	7,1	85,7	82,5	95,9	138,3	92,9	158
Грузооборот транспорта, млрд т-км	455,1	97	94,6	97,9	98,6	94,3	102,8
в том числе железнодорожного транспорта	221,8	99,5	93,7	101,8	98,8	95	102,6
Оборот розничной торговли, млрд рублей	3668,5	107,4	99,9	96,4	90,4	88,2	101
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1187,3	106	97,6	104,8	101	97,1	106,6
Индекс потребительских цен		102,3	100,4	107	117,8	101,6	113,1
Индекс цен производителей промышленных товаров		87,3	102,4	91	131,3	106,2	126,3
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	2,5	82	94,5	83,9	77,1	97,6	75,4
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,5	76,4	97,1	79	44,6	103,4	34,1
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций) ¹							
номинальная, рублей	71334	106,3	109,5	110,7	120,9	116,4	115
реальная		102,7	109,1	101,9	103,6	108,2	103,1

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в апреле 2023 г. составил 1006,6 млрд рублей, или 105,7% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-апреле 2023 г. - 3261,6 млрд рублей, или 107,4%.

Жилищное строительство. В апреле 2023 г. возведено 615 многоквартирных домов. Населением построено 31,2 тыс. жилых домов. Всего построено 82,4 тыс. новых квартир. В январе-апреле 2023 г. возведено 3,1 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 148,7 тыс. жилых домов. Всего построено 438,4 тыс. новых квартир. Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 21,2 млн кв. метров, или 58,8% от общего объема жилья, введенного в январе-апреле 2023 года

Источник информации: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-04-2023.pdf>

3.1.2 Анализ общей политической и социально-экономической обстановки Ленинградской области в январе-апреле 2023 года

	Абсолютные данные		В % к соответствующему периоду предыдущего года		Справочно: январь-апрель 2022 в % к январю-апрелю 2021
	апрель	январь-апрель	апрель	январь-апрель	
Оборот организаций (в действующих ценах)	2129,0	9146,6	68,5	80,0	х ¹⁾
Индекс промышленного производства, %	х	х	108,5	103,9	99,2
Объем работ по виду деятельности "строительство"	42,1	149,8	115,0	108,4	97,7
Ввод в действие жилых домов, тыс. м ²	143,4	1186,2	56,4	84,7	1,7 р.
Инвестиции в основной капитал (январь-март)	х	161,3	х	105,1	95,8
Объем услуг по транспортировке и хранению (без субъектов малого предпринимательства, в действующих ценах)	127,6	496,8	124,3	117,7	146,1
Объем услуг в сфере телекоммуникаций (без субъектов малого предпринимательства, в действующих ценах)	13,4	50,4	104,4	100,6	110,7
Оборот оптовой торговли	1430,6	6619,7	71,5	70,1	106,1
Оборот розничной торговли	178,6	676,5	108,4	91,5	105,5
пищевыми продуктами, включая напитки, и табачными изделиями	65,9	256,8	102,8	100,7	106,2
непродовольственными товарами	112,7	419,7	112,0	86,6	105,2
Оборот общественного питания	14,0	54,0	92,5	97,7	123,1
Объем платных услуг населению	65,4	258,9	104,3	105,7	105,4
Индекс потребительских цен, %	100,2	102,1 ²⁾	102,5	106,6	111,1 ²⁾

	Абсолютные данные		В % к соответствующему периоду предыдущего года		Справочно: январь-апрель 2022 в % к январю-апрелю 2021
	апрель	январь-апрель	апрель	январь-апрель	
Оборот организаций (в действующих ценах)	330,9	1238,7	100,2	96,0	128,7
Индекс промышленного производства, %	x	x	102,6	100,4	102,2
Объем работ по виду деятельности "строительство"	11,4	47,2	72,1	80,8	107,1
Ввод в действие жилых домов, тыс. м ²	222,6	1293,8	51,8	82,6	115,4
Инвестиции в основной капитал (январь-март)	x	101,9	x	123,8	123,1
Объем услуг по транспортировке и хранению (без субъектов малого предпринимательства, в действующих ценах)	28,3	104,3	130,7	129,9	113,2
Объем услуг в сфере телекоммуникаций (без субъектов малого предпринимательства, в действующих ценах)	0,2	0,7	83,0	89,1	116,8
Объем продукции сельского хозяйства	7,7	30,4	102,5	102,8	103,3
Оборот оптовой торговли	62,5	228,0	95,2	81,0	94,4
Оборот розничной торговли	51,3	195,1	106,4	93,4	107,5
пищевыми продуктами, включая напитки, и табачными изделиями	25,1	95,6	104,1	100,9	106,6
непродовольственными товарами	26,2	99,5	108,8	87,1	108,3
Оборот общественного питания	1,6	7,0	99,2	97,7	108,9
Объем платных услуг населению	11,0	42,7	104,1	104,3	105,7
Индекс потребительских цен, %	100,2	102,4 ²⁾	103,4	107,4	109,7 ²⁾

1) Данные несопоставимы в связи с изменением круга отчетывающихся организаций.

2) Конец периода к декабрю предыдущего года.

Источник информации: <https://78.rosstat.gov.ru/folder/33441>

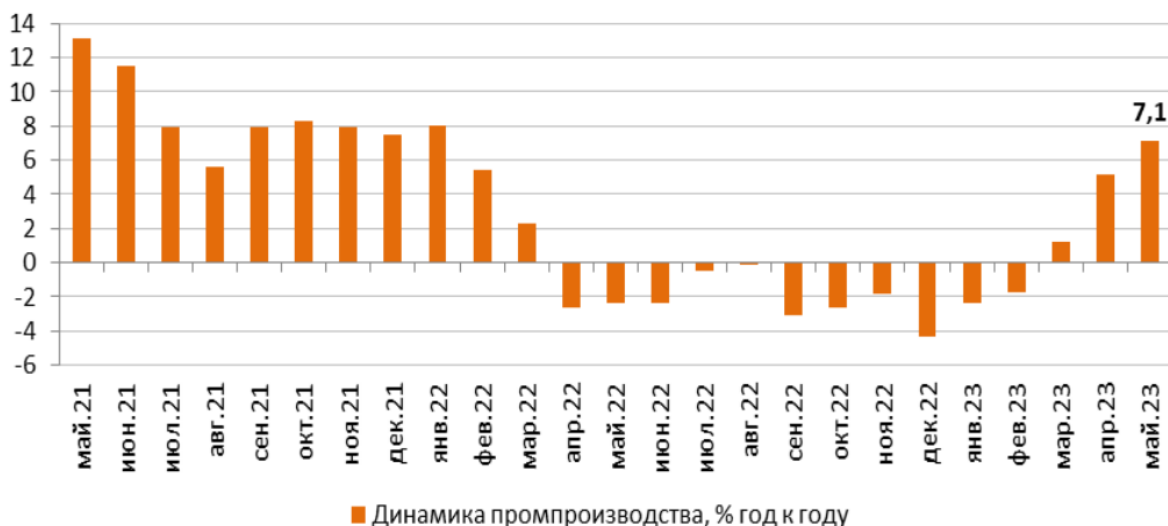
3.1.3 Макроэкономика - данные за июнь 2023 года

По оценке Минэкономразвития рост ВВП страны в годовом выражении в мае 2023 года в 5,4% после увеличения на 3,4% в апреле и снижения на 0,7% в марте. По итогам января-мая 2023 года, по оценке МЭР, ВВП страны увеличился на 0,6%.

Далее проанализируем ситуацию в ключевых отраслях экономики и рассмотрим динамику основных макроэкономических показателей. Начнем анализ традиционно со статистики промышленного производства.

По данным Росстата, в мае 2023 года рост промышленного производства ускорился до 7,1% к соответствующему периоду предыдущего года после увеличения на 5,2% в апреле. Ускорение темпов роста промпроизводства было обусловлено эффектом низкой базы мая 2022 года. По итогам января-мая промышленное производство показывает увеличение на 1,8%.

Динамика промпроизводства, % год к году



Переходя к анализу динамики производства в разрезе сегментов, отметим, что рост в сегменте «Добыча полезных ископаемых» на 3,1% в апреле замедлился до 1,9% в мае. В сегменте «Обрабатывающие производства» рост в мае ускорился до 12,8% после 8% в апреле. В сегменте «Электроэнергия, газ и пар» апрельское снижение выпуска на 1,4% замедлилось до 1,1% в мае. В свою очередь, отрицательная динамика выпуска в сегменте «Водоснабжение» на 1,2% в апреле усилилась до 6,3% в мае..

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Февраль'23	-3,2	-1,2	+2,7	-9,4
Март'23	-3,6	+6,3	-4,0	-13,3
Апрель'23	+3,1	+8,0	-1,4	-1,2
Май'23	+1,9	+12,8	-1,1	-6,3
Январь-май	-1,0	+4,8	-0,6	-7,6

Таким образом, ускорение роста совокупного индекса промышленного производства в мае в основном было обусловлено улучшением динамики в сегменте «Обрабатывающие производства». При этом два сегмента, «Электроэнергия, газ и пар» и «Водоснабжение» показали снижение в мае. Ситуация с динамикой производства в разрезе отдельных позиций представлена в следующей таблице:

Динамика выпуска отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности

Вид продукции	Январь-май 2023	Май 2023 / Май 2022	Январь-май 2023 / Январь-май 2022
Добыча угля, млн тонн	179,0	+7,9%	+1,2%
Природный газ, млрд м3	233,0	-19,3%	-15,3%
Сжиженный природный газ (СПГ), млн тонн	13,7	-1,2%	-5,7%
Мясо скота, млн тонн	1,5	+9,7%	+8,9%
Мясо домашней птицы, млн тонн	2,1	+1,3%	+1,2%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	1,8	-0,6%	+5,5%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	77,1	+13,1%	+4,5%
Спецодежда прочая, млрд руб.	19,1	+68,7%	+83,9%
Кирпич керамический, млрд усл. ед.	2,1	-5,3%	-4,8%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	10,2	+7,7%	+0,5%
Цемент, млн тонн	21,6	+6,9%	-0,4%
Бетон товарный, млн м3	20,4	+24,2%	+17,1%
Прокат готовый, млн тонн	21,3	+2,3%	-0,6%
Трубы стальные, млн тонн	4,4	+16,2%	+5,4%
Автомобили легковые, тыс. штук	155,0	> в 11 раз	-42,0%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	60,7	+72,0%	+0,3%

В **добывающем сегменте** отметим ускорение темпов роста добычи угля по итогам мая до 7,9% после 6,5%, при этом динамика с начала года перешла в плюс (+1,2%). Объемы добычи **природного газа** в мае ускорили снижение с 15,6% до 19,3% (с начала года отмечается падение на 15,3%). Что касается **СПГ**, то его производство после снижения в апреле на 1,2% выросло в мае на 4,1%. При этом динамика за 5 месяцев 2023 года по-прежнему отрицательная (-3,8%).

В продовольственном сегменте динамика выпуска мясной продукции как по итогам мая, так и с начала года оказалась положительной: так, производство **мяса скота** за январь-май выросло на 8,9%, а выпуск **мяса птицы** увеличился за этот же период на 1,2%. Производство **рыбной продукции**, в отличие от мясных продуктов, показало снижение в мае (-0,6%), в то время как по итогам пяти месяцев - увеличилось на 4,5%. В **легкой промышленности** выделяется производство **спецодежды**, показавшее в мае рост на 68,7% (однако в апреле рост составлял 2,5 раза), при этом темпы роста производства **трикотажных и вязаных изделий** не такие значительные (в мае рост на 13,1%, по итогам января-мая – всего на 4,5%).

Динамика производства **стройматериалов** в мае оказалась разнонаправленной (наибольшие темпы роста – у **бетона**(+24,2%), при этом в минусе из этой группы товаров – **кирпичи**(-5,3%), а также **строительные блоки**(-1,0%). С начала года выпуск **бетона** увеличился на 17,1%, в то время как производство **кирпичей** и **цемента** снизилось на 4,8% и 0,4% соответственно. При этом выпуск **строительных блоков** увеличился на 0,5%. В тяжелой промышленности динамика выпуска в мае также была разнонаправленной. Так, производство **готового проката** увеличилось на 2,3% после роста на 5,3% в апреле (по итогам января-мая снижение выпуска составляет 0,6%), в то время как выпуск **стальных труб** в мае вырос на 16,2% после увеличения на 1,2% месяцем ранее (с начала года производство выросло на 5,4%). Что же касается выпуска автомобилей, то здесь в мае произошел значительный скачок темпов роста производства. В частности, можно отметить сильный рост производства **легковых машин**, вероятно, на фоне низкой базы мая 2022 года(выпуск взлетел в 11 раз, при этом падение с начала года замедлилось до 42,0% после 57,2% месяцем ранее). Вероятно, продолжает сказываться выход на рынок китайских производителей, которые проводят сборку в России. Что же касается выпуска **грузовых авто**, то в мае он вырос на 72% после увеличения на 15,1% в апреле, а падение с начала года на 10% сменилось увеличением на 0,3%. Такую динамику объемов производства грузовых автомобилей могли поддержать госзаказы.

Росстат опубликовал данные о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам января-апреля 2023 года в конце июня. Этот показатель составил 9,02 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2022 года сопоставимый круг предприятий заработал 11,93 трлн руб. Таким образом, сальдированная прибыль снизилась на 24,4%.

Показатель	Январь-апрель 2023 г.	Справочно: Январь-апрель 2022 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+ 9 019,4	+ 11 930,9
Доля убыточных предприятий	30,1%	30,6%

Что касается доли убыточных организаций, то она сократилась на 0,5 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 30,1%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

Вид деятельности	Сальдированный результат в январе-апреле 2023 г., млрд руб.	Январь-апрель 2023 г. / Январь-апрель 2022 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+206,5	-31,7%
Добыча полезных ископаемых	+1 859,8	-40,2%
Обрабатывающие производства	+3 000,0	-29,1%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+807,6	+57,7%
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+680,3	+61,4%
Водоснабжение	+32,2	-6,9%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+1060,3	-60,8%
Строительство	+259,2	> в 2,3 раза
Транспортировка и хранение	+540,3	+41,2%
в т. ч. ж/д транспорт: пассажирские перевозки	3,0	-
Почтовая связь и курьерская деятельность	-5,9	-
Информация и связь	+285,5	> в 3,6 раза
Гостиницы и предприятия общественного питания	+15,5	> в 2,3 раза

С начала 2023 года подавляющее большинство представленных Росстатом видов деятельности, как и ранее, зафиксировали положительный сальдированный финансовый результат (далее – финрез). Убыточным оказался лишь сектор **Почтовая связь и курьерская деятельность** (-5,9 млрд руб.), тем не менее его сальдированный убыток в абсолютном выражении является незначительным. Что же касается динамики финреза по отраслям, то ситуация оказалась разнонаправленной. Среди отраслей, показавших рост финреза, выделяется **Строительство**, нарастившее свой финансовый результат в 2,3 раза (в I квартале рост составлял 2,1 раза), **Информация и связь** (рост в 2,3 раза). Также значительный рост (с учетом базы показателя) продемонстрировали виды деятельности **Транспортировка и хранение** (+41,2%) и **Обеспечение электроэнергией, газом и паром** (+57,7%). Что касается негативных моментов, то наиболее сильное снижение показателя в относительном выражении произошло в **Оптовой и розничной торговле** (-60,8%), что могло быть вызвано слабым потребительским спросом. Кроме того, обращает на себя внимание сегмент **Добыча полезных ископаемых**, показавший снижение на 40,2%, вероятно, на фоне снижения цен на основные товары российского экспорта.

Переходя к банковскому сектору, отметим, что прибыль сегмента в мае 2023 года составила 273 млрд руб., что почти на четверть выше 224 млрд руб. по итогам апреля. По пояснениям Банка России, прибыль поддержали меньшие отчисления в резервы, а также рост основных доходов на фоне расширения бизнеса. При этом доходы банков от валютной переоценки существенно сократились, так как курс рубля в мае практически не изменился. По итогам пяти месяцев 2023 года сектор заработал уже 1,4 трлн руб. по сравнению с убытком в 1,5 трлн руб. за аналогичный период 2022 года.

Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



Банк России в обзоре ключевых тенденций мая 2023 года отмечает замедление роста **корпоративного кредитного портфеля**. Так, в мае он вырос на 0,8% (+0,5 млрд руб.) до 63,7 трлн руб. после роста на 1,7% (+1 трлн руб.) месяцем ранее. По данным ЦБ, в основном были прокредитованы компании из транспортной, горно-металлургической, энергетической, телекоммуникационной, нефтегазовой отраслей, а также компании, занимающиеся коммерческой недвижимостью и строительством жилья. Что касается **ипотечных кредитов**, то по предварительным данным, ипотека в мае продолжила расти высокими темпами (+2,2%), что соответствует уровню марта-апреля. Объем портфеля при этом достиг 15,3 трлн руб. Банк России отмечает, что основным драйвером роста была ипотека с господдержкой, выдачи по которой выросли приблизительно на 9%. При этом доля проблемных ипотечных кредитов остается на исторически низком уровне в 0,6%. Переходя к **потребительскому кредитованию**, отметим, что в мае оно сохранило достаточно высокий рост, увеличившись на 1,7% после роста на 1,2% в апреле. Рост кредитования мог объясняться увеличением потребительской активности, а также более мягкой кредитной политикой банков. Помимо прочего, банки могли стремиться нарастить объем выдач до 1 июля, когда начинается ограничение выдач высокорискованных кредитов (на эту дату назначено так называемое ужесточение «макропруденциальных лимитов»).

Отметим также, что в мае, после значительного оттока **средств со счетов юридических лиц** в марте-апреле, связанного с налоговыми выплатами, корпоративные средства выросли на 548 млрд руб. (+1,2%). По пояснениям Банка России, основная причина роста – приток средств нефтегазовых и горнодобывающих компаний. Что же касается **средств населения**, то в мае продолжился их умеренный приток (+1,2% или 443 млрд руб.). На конец месяца их размер составил 38,2 трлн руб. Увеличение объема средств населения на банковских счетах может в дальнейшем способствовать ускорению потребительской активности.

Переходя к динамике цен на потребительском рынке в июне 2023 года, отметим, что недельные темпы роста держались в пределах 0,02%-0,21%. За весь июнь рост цен составил 0,37% (в июне прошлого года наблюдалась дефляция на 0,35%). По итогам первого полугодия 2023 года потребительские цены выросли всего на 2,76% (за I п/г 2022 года рост цен составлял 11,4%). При этом в годовом выражении по состоянию на конец июня инфляция ускорилась до 3,25% по сравнению со значением в 2,5%, которое наблюдалось месяцем ранее.

Динамика инфляции по месяцам в 2022-2023 гг.

Месяц	2022	2023
Март	7,61%	0,37%
Апрель	1,56%	0,38%
Май	0,12%	0,31%
Июнь	-0,35%	0,37%

Одним из ключевых факторов, влияющих на изменение потребительских цен, является динамика валютного курса. Несмотря на незначительное снижение средней цены на нефть по итогам июня 2023 года (менее чем на 1%, с 75,5 долл. за баррель до 74,8), курс рубля за это время значительно ослаб, а среднее значение курса доллара выросло до 83,3 руб. после 79,2 руб. месяцем ранее. При этом на конец июня его значение составило 87 руб. после 80,7 руб. месяцем ранее. Банк России объяснил ослабление рубля изменениями, произошедшими в платежном балансе страны (сокращением экспорта и ростом импорта). При этом, уже в июле появилась информация о том, что по предварительным данным, по итогам июня сальдо счета текущих операций платежного баланса страны перешло в область отрицательных значений впервые за три года. В свою очередь, этот факт ЦБ объяснил, в том числе, действием сезонного фактора – объявлением российскими компаниями дивидендов.

Динамика официального курса доллара США в 2023 г.

Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Март'23	75,4	77,1	76,1
Апрель'23	77,1	80,5	81,0
Май'23	80,5	80,7	79,2
Июнь'23	80,7	87,0	83,3

В долгосрочной перспективе фундаментальная картина на валютном рынке должна определяться платежным балансом (в части потоков от торговли товарами и услугами, а также потоками капитала). В июне Банк России опубликовал данные об оценке ключевых агрегатов платежного баланса страны по итогам января-мая 2023 года.

Показатель	Январь-май 2022	Январь-май 2023	Изменение
Сальдо счета текущих операций, \$ млрд	123,8	22,8	< в 5,4 раза
Торговый баланс	144,3	44,7	< в 3,2 раза
Баланс услуг	-5,7	-9,3	+63,2%
	1.07.22	1.07.23	
Объем золотовалютных резервов ЦБ, \$ млрд	582,4	584,1	+0,3%

Профицит счета текущих операций упал в 5,4 раза до \$22,8 млрд за счет значительного уменьшения сальдо торгового баланса. В свою очередь, сальдо внешней торговли товарами сократилось в 3,2 раза до \$44,7 млрд на фоне уменьшения стоимостных объемов экспорта товаров из-за снижения объемов поставок и мировых цен на основные товары российского экспорта при одновременном увеличении импорта товаров. Что касается баланса услуг, то его дефицит расширился на 63,2% до \$9,3 млрд.

Что касается оттока капитала, то Банк России публикует данные о величине сальдо **финансового счета** только поквартально. По состоянию на 1 апреля 2023 года, сальдо финансового счета равнялось \$13,3 млрд. Из них \$10,8 млрд «ушло» на **сокращение внешних обязательств** экономики (прямые инвестиции сократились в связи с погашения кредитов в рамках замещения облигаций, портфельные инвестиции снизились за счет сокращения вложений иностранных инвесторов в российские суверенные ценные бумаги, а прочие инвестиции - выросли за счет увеличения объемов средств, размещенных нерезидентами на текущих счетах и депозитах российских кредитных организаций). Оставшиеся \$2,5 млрд составили **приобретение зарубежных финансовых активов**.

На фоне такой динамики ключевых агрегатов платежного баланса страны, интересным будет отметить, что объем золотовалютных резервов на годовом окне по состоянию на начало июля не претерпел существенных изменений, увеличившись на 0,3% до \$584,1 млрд.

Выводы:

- Минэкономразвития заявило, что на фоне низкой базы ВВП в мае вырос на 5,4% после повышения на 3,4% в апреле и снижения на 0,7% в марте. При этом по итогам января-мая ведомство оценило увеличение ВВП страны в 0,6% к соответствующему периоду 2022 года;
- Промпроизводство в мае 2023 года в годовом выражении выросло на 7,1% после увеличения на 5,2% месяцем ранее. За январь-май промпроизводство увеличилось на 1,8%;
- Сальдированный финансовый результат нефинансовых организаций по итогам января-апреля 2023 года составил 9,02 трлн руб., снизившись на 24,4% по сравнению с аналогичным периодом годом ранее;

- На потребительском рынке в июне 2023 года цены выросли на 0,37% после увеличения цен на 0,31% в мае, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 июля инфляция ускорилась до 3,25% после 2,5% месяцем ранее;
- Среднее значение курса доллара США в июне 2023 года выросло до 83,3 руб. после 79,2 руб. месяцем ранее. При этом на конец июня курс доллара составил 87,0 руб.;
- Сальдо счета текущих операций, согласно предварительной оценке, по итогам января-мая 2023 года упало в 5,4 раза по отношению к аналогичному периоду предыдущего года до \$22,8 млрд, при этом сальдо внешней торговли товарами упало в 3,2 раза до \$44,7 млрд, а отрицательное сальдо внешней торговли услугами выросло на 63,2% до \$9,3 млрд;
- Объем золотовалютных резервов России по состоянию на 1 июля 2023 года на годовом окне увеличился на 0,3% и составил \$584,1 млрд.

Источник информации: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_zaiyun_2023/

3.1.4 Ключевые события 2023 года в области недвижимости

Голосование в СНТ

С 1 января 2023 года вступил в силу федеральный закон, согласно которому члены садового некоммерческого товарищества получают возможность проводить заочное голосование с использованием портала госуслуг. Изменения позволяют упростить и унифицировать порядок принятия решений общим собранием членов садового товарищества.

Договор аренды

С 1 января также вступил в силу закон, согласно которому снизилась пошлина за регистрацию изменений в договоре аренды жилья. За регистрацию этих изменений физическим лицам нужно заплатить 350 руб., а юридическим — 1 тыс. руб. Раньше сумма пошлины была выше: 2 тыс. руб. для обычных граждан и 22 тыс. руб. для организаций».

Выписки из ЕГРН

С 1 марта 2023 года заработал закон, согласно которому Росреестр перестал публиковать сведения о собственниках в выписке из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), если ее заказывали третьи лица. «Выписку с указанием собственника, в пользу которого установлены обременения, третьи лица могут получить только через нотариуса на основании заявления, от самого собственника, непосредственно из Росреестра путем подачи заявления по нотариальной доверенности от правообладателя или без нотариальной доверенности, если отметка о возможности предоставления персональных данных третьим лицам была предварительно внесена самим собственником».

Госдума засекретила данные ЕГРН. Что это значит.

Ограничения не затронули нотариусов, кадастровых инженеров, супругов правообладателей, арендаторов в отношении арендодателей и наоборот — все они смогут получать выписки без каких-либо ограничений, отметил юрист. Нововведения привели к усложнению оборота недвижимости, увеличению временных и материальных затрат потенциальных участников сделки, считает партнер юридической фирмы. По его мнению, выгоду от внесенных изменений, несомненно, извлекут нотариусы, которые будут получать вознаграждение за предоставление сведений по заявлению заинтересованных лиц.

Сведения об изъятых участках

С 1 января вступил в силу закон, позволяющий вносить в реестр недвижимости отметки о споре об изъятии сельскохозяйственного участка. Нововведение позволит потенциальным приобретателям таких земель заблаговременно узнать о соответствующих рисках, утверждают юристы.

Ранее действующее регулирование не позволяло внести в реестр недвижимости отметку о наличии судебного спора в отношении участка сельскохозяйственного назначения, в отношении которого ведется судебный спор о его изъятии в связи с нецелевым или ненадлежащим использованием. Нововведение устраняет этот недостаток. Кроме того, законом допускается возможность подачи собственником заявления о невозможности совершения регистрационных действий без его личного участия при помощи портала госуслуг. Ранее действующее регулирование допускало лишь очное обращение в регистрирующий орган».

Выдача земель

С 1 января 2023 года также вступил в силу закон, благодаря которому граждане или крестьянские (фермерские) хозяйства смогут без торгов получить в аренду на срок до пяти лет земельные участки сельскохозяйственного назначения государственной или муниципальной собственности для ведения своей деятельности. Однако такие земли можно получить при соблюдении условий:

- не допускаются изменение целевого назначения земельного участка и его передача третьему лицу;
- запрещается передавать земельный участок в субаренду, в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив.

Информация о прописанных

С 1 января 2023 года собственники жилых помещений могут получать данные о прописанных в них третьих лицах, в том числе иностранных гражданах, без их согласия. Объем предоставляемых данных будет включать сведения, позволяющие идентифицировать данных лиц, — Ф. И. О., дату и место рождения, дату регистрации по месту жительства (месту пребывания), а в отношении иностранных граждан — также информацию о гражданстве, дате и сроках регистрации по месту жительства и постановки на учет по месту пребывания. Порядок предоставления соответствующих сведений будет установлен МВД России.

Согласно действующему законодательству, территориальные органы внутренних дел предоставляют адресно-справочную информацию физическим и юридическим лицам по их запросам только при наличии согласия лица, в отношении которого такая информация запрашивается, уточнил юрист.

Собственнику при реализации права на предоставление во владение или в пользование принадлежащего ему жилья другим лицам крайне необходимо наличие официальной информации о количестве лиц, зарегистрированных по месту жительства (пребывания) в его жилом помещении, а также сведений, позволяющих идентифицировать данных лиц. Кроме того, при наследовании жилого помещения новый собственник зачастую не обладает объективной картиной о зарегистрированных в жилом помещении гражданах, имеющих право им пользоваться, и несет существенные риски, совершая юридически значимые действия в отношении своего имущества. Нововведение поможет устранить эту проблему.

Подписи и документы

С 1 января вступил в силу закон, согласно которому без усиленной квалифицированной электронной подписи можно подать следующие заявления:

- о государственном кадастровом учете в связи с изменением основных сведений об объекте недвижимости;
- о государственном кадастровом учете и государственной регистрации права собственности на созданный или реконструированный объект индивидуального жилищного строительства, садовый дом;
- о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав в отношении земельного участка или земельных участков, образуемых путем перераспределения земель, а также в случае образования двух и более объектов путем раздела или объединения земельных участков;
- о внесении в ЕГРН сведений о ранее учтенном объекте недвижимости.

Согласно ранее действующему законодательству, все эти заявления можно было подать в электронном виде только при заверении усиленной квалифицированной электронной подписью.

Определение помещений

С 1 января 2023 года также вступил в силу закон, согласно которому законодательно будут закреплены назначения зданий: «нежилое», «многоквартирный дом», «жилой дом», «садовый дом», «гараж». При этом, по его словам, назначение «жилое строение» из законодательства в новом году исключается.

Также закреплено следующее определение понятия «помещение»: помещением признается обособленная часть здания или сооружения, пригодная для постоянного проживания граждан (жилое помещение) либо для других целей, не связанных с проживанием граждан (нежилое помещение), и подходящая для использования в соответствующих целях.

Сокращение данных в выписках ЕГРН

Также с 1 марта 2023 года заработало нововведение, согласно которому выписка из ЕГРН, запрашиваемая на едином портале об основных характеристиках и зарегистрированных правах в форме электронного документа, может не включать в себя графическую часть (план, чертеж, схему) по желанию заявителя. Это будет возможно сделать путем проставления соответствующей отметки в графе «без графической части (не включать план, чертеж, схему)» запроса.

Описание границ

С 1 марта 2023 года вступил в силу приказ Росреестра, уточняющий новые формы графического и текстового описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, требования к точности определения координат характерных точек их границ:

- из графического описания исключен раздел «План границ объекта»;
- уточнено, что в разделе «Сведения о местоположении границ объекта» указывается система координат, используемая для ведения ЕГРН;
- форма текстового описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон заполняется при необходимости;

- в графе «Описание прохождения границы» в виде связного текста приводится описание прохождения границы объекта, расположенной между двумя точками, если такие части границ совпадают с местоположением внешних границ природных объектов и (или) объектов искусственного происхождения, в том числе линейных объектов. В случае если границы объекта не совпадают с указанными объектами, данная форма заполнению не подлежит.

Сокращение числа документов из ЕГРН

С 1 января 2023 года также заработал закон, согласно которому россияне могут оплачивать предоставление сведений из ЕГРН в многофункциональных центрах одним платежным документом.

До этого предоставление сведений из ЕГРН при обращении в МФЦ возможно было только двумя квитанциями. С нового года граждане смогут оплачивать данную госуслугу одним платежным документом. Такое нововведение сделает процедуру получения выписок еще более удобной и сэкономит время граждан.

Индексация маткапитала

Программу материнского капитала в России продлили до 2026 года. В 2023 году его сумма увеличилась на 12,4%. В результате на первого ребенка сумма выплаты составляет почти 590 тыс. руб., а на второго — около 780 тыс. руб. Одним из самых популярных способов использования этой формы господдержки по-прежнему остается улучшение жилищных условий и оплата ипотеки.

Источник информации: <https://realty.rbc.ru/news/63a937899a79472b5e9ea9ff>

Вывод

Оценщик не может достоверно оценить влияние текущей экономической ситуации на Объект оценки, как с точки зрения продолжительности данного кризиса в общем, так и с точки зрения его влияния на стоимость Объекта оценки, в частности. Принятые ограничения не проявились еще в полной мере в рыночных показателях — наблюдаемых ценах, арендных ставках, рентабельности бизнеса, процентных ставках, ставках дисконтирования и капитализации и других показателях, однако, могут привести к серьезным экономическим последствиям: торможение или остановка инвестиционных проектов, снижение спроса и др.

Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной новой экономической ситуацией, степень влияния которой на рынок недвижимости на данный момент неизвестна и не прогнозируема. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно.

3.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Не застроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например линейные объекты, гидротехнические сооружения, водонапорные башни, насосные станции, котельные, инженерные сети).

В настоящем отчете оцениваются имущественные права на жилое помещение — квартиру. Таким образом, сегмент рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект — жилая недвижимость.

Рынок жилой недвижимости, в свою очередь, можно сегментировать следующим образом (источник — «Справочник оценщика недвижимости — 2022. Жилая недвижимость, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2022 г.)

1. Старый фонд, в том числе:

Старый фонд. Дома дореволюционной постройки различных архитектурных стилей, некоторые из которых нуждаются в капитальном ремонте, в частности, в замене деревянных покрытий. Вместе с тем многие квартиры в этих домах отличаются большими размерами, удачной планировкой комнат. Большинство квартир перестроены в разное время.

Дома, построенные за период с 1917 г. до конца 30-х гг. 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.

Народные стройки. Года постройки – середина 50-х годов XX века. Материал стен – кирпич, шлакоблок, реже – бревенчатые. Перекрытия – часто деревянные. Высотность – двух-трехэтажные.

Отопление чаще всего от системы АГВ. Горячее водоснабжение может быть от ГТВ или газовой колонки.

2. Массовое жилье советской постройки, в том числе:

Сталинки (полногабаритные квартиры). Дома, построенные в период с начала 30-х до конца 50-х годов для рабочих людей (Элитные Сталинки см. 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 изолированы, кухни просторные до 15 кв. м, санузлы раздельные.

Хрущевки. Дома, построенные в 1960-ые годы по массовому проекту, 4- или 5-этажные. Основным строительным материалом – железобетонные блоки, реже – кирпич; лестничные клетки маленькие, лифт и мусоропровод отсутствуют. Квартиры компактной площади (от 30 до 50 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.

Брежневки. 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, раздельных в большинстве своем санузлов, просторных коридоров, высоты потолков до 2,7 м. Газовые колонки в Брежневках чаще всего отсутствуют.

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.

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.

Гостинки (малосемейки). Дома гостиничного типа – это малоэтажные здания (как правило, до 16 этажей) с очень большим количеством маленьких квартир. Такие дома стали строить в СССР в 1960-1970 годы. 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 вида разделяются на два вида: с однокомнатными квартирами, в которых есть отдельная кухня и совмещенный санузел, и с комнатами без кухни и с 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 ванную.

Стандартная (современная типовая) планировка. Дома следующего (после хрущевско-брежневского времени) поколения. 9-и 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-х комнатных), комнаты в 2-х комнатных изолированные, в 3-х и 4-х комнатных смежно-изолированные, имеются балконы и лоджии.

Улучшенная планировка. Типы домов массовых серий, с троившихся 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 начале 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.

3.Массовое современное жилье (постройки после 90 года), в том числе:

Современное жилье эконо класса. Типовой проект домов создается без каких-либо архитектурных изысков; обычно дома имеют порядка 9-18 этажей, на его лестничной клетке могут располагаться до 8 квартир. Общая площадь однокомнатной квартиры составляет от 28 кв. м, 2-комнатной от 44 кв. м, 3-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 метра. Квартиры эконо класса не предусматривают наличия дополнительных помещений, например, второй ванной комнаты. Иногда дома эконо 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.

Современное жилье комфорт-класса. 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 эконо классе: однокомнатные квартиры начинаются от 35 кв. м, двухкомнатные – от 65 кв. м. Площадь кухни – от 8 кв. м. По расположению особых требований нет.

4.Жилье повышенной комфортности. (современное (постройки после 90-х годов) и реконструированное в соответствии с современными требованиями) в том числе:

Современное жилье бизнес-класса. 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 для зимних садов. В домах бизнес-класса часто отсутствуют однокомнатные квартиры. Если же они есть, то их площади начинаются от 45 кв. м, двухкомнатных – от 65 кв. м, трехкомнатных – от 85 кв. м, четырехкомнатных – от 120 кв. м, пятикомнатных – от 15 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».

Современное элитное жилье. Монолитно-кирпичные элитные дома построены исключительно по уникальным архитектурным проектам известных архитектурных бюро. Во внешней и внутренней отделке дома используются самые дорогие 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 25 кв. м. Высота потолков – от 3 м, два санузла, кухни-столовые от 20 кв. м, террасы. На лестничной площадке расположено не более 4-х квартир. Квартиры в новостройках премиум-класса сдаются с эксклюзивной отделкой и авторским дизайном или под чистовую отделку с шумо-изоляцией 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, объекты коммерческого и административного назначения. Неотъемлемые черты таких домов – отличная транспортная доступность и хорошие видовые характеристики.

Элитные Сталинки (Полногабаритные квартиры). 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 жилье середины прошлого века по-прежнему сохранило некоторые элитные черты.

Большие квартиры в старых купеческих домах, реконструированные в современном стиле. 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.

Сегмент рынка, к которому относится объект «массовое современное жильё».

3.3 Анализ рынка жилой недвижимости в Ленинградской области, Гатчинский район

Регион

Ленинградская обл

Район

Гатчинский

Тип недвижимости

Квартиры

Период

1 год

Зависимость

Нет

Стоимость в валюте

☒ рубли
☐ доллары
☐ евро

Перестроить

Рассчитываем по параметрам: Ленинградская область. Квартиры в новостройке. Квартиры вторичка. Квартиры. Гатчинский. Продажа. Цена за м²



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 13.07.2023)
Квартиры в новостройке (м ²)	130 113 руб.	- 19 238 руб. За м ²	2 790 000 ... 11 112 000 руб. за объект
Квартиры вторичка (м ²)	104 535 руб.	+ 3 282 руб. За м ²	2 150 000 ... 10 900 000 руб. за объект

Динамика средних цен

Даты	Квартиры в новостройке, за м ² , руб.	Изменение	Квартиры вторичка, за м ² , руб.	Изменение
13 июл. 2023	130113.1	-4.63%	104535	-0.19%
29 июн. 2023	136137.6	-4.88%	104734.5	+0.67%
15 июн. 2023	142781.1	-0.05%	104037.5	+2.97%
01 июн. 2023	142857.3	-1.31%	100951.1	-7.92%
18 мая 2023	144731.2	-1.29%	108943.6	+0.02%
04 мая 2023	146592.4	+4.46%	108919.7	-0.33%
21 апр. 2023	140047.4	-1.39%	109282.6	-0.38%
06 апр. 2023	141993.3	+0.59%	109696.5	+1.72%
23 мар. 2023	141157.3	-3.94%	107815	+0.5%
03 мар. 2023	146723.2	+1.42%	107277.7	+0.16%
17 фев. 2023	144636.5	-0.07%	107110.9	+2.48%
06 фев. 2023	144737.4	+0.25%	104456.5	-2.46%
18 янв. 2023	144379.3	-0.03%	107023	+5.31%
30 дек. 2022	144418.5	+0.76%	101340.4	-1.09%
15 дек. 2022	143325.9	+0.67%	102441.5	-0.97%
02 дек. 2022	142358.7	+6.93%	103431.4	-0.94%
17 ноя. 2022	132496.5	-6.07%	104403.6	-0.02%
03 ноя. 2022	140539	+0.02%	104426.9	+2.72%
20 окт. 2022	140507.1	-3.17%	101586.4	-3.45%
06 окт. 2022	144964.8	+0.38%	105086.4	+1.3%
23 сен. 2022	144410.6	-1.29%	103717	-2.6%
09 сен. 2022	146274.3	-0.31%	106415.7	+5.26%
25 авг. 2022	146724.8	-1.47%	100823	+0.64%
12 авг. 2022	148887.5	-0.93%	100175	-0.54%
30 июл. 2022	150275.6	+0.62%	100718.9	-0.53%
21 июл. 2022	149350.7		101252.9	

Источник информации: <https://spb.restate.ru/graph/lo/ceny-prodazhi-kvartir/#form1>

3.4 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка

В том случае если для анализа ценовой ситуации в общедоступных источниках информации не удастся найти достаточное количество предложений по продаже сопоставимых объектов, расположенных в том же районе и ценовой зоне, что и объект оценки, в соответствии с п. 116 ФСО № 7 выборка может быть расширена и дополнена информацией из соседних или близлежащих районов, ценовых зон.

Ниже приведен анализ фактических данных о ценах сделок и/или предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому относится оцениваемый объект.

Таблица 1. Анализ предложений квартир, расположенных в районе расположения объекта оценки

Адрес	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость за 1 кв.м., руб.	Источник информации
Ленинградская область, Гатчинский район, Коммунар, Железнодорожная ул., 35	26,3	2 500 000	95 057	https://spb.cian.ru/sale/flat/273872353/
Ленинградская область, Гатчинский район, Коммунар, Железнодорожная ул., 35	24,8	3 500 000	141 129	https://spb.cian.ru/sale/flat/284811287/
Ленинградская область, Гатчинский район, Коммунар, Железнодорожная ул., 31	27	2 690 000	99 630	https://spb.cian.ru/sale/flat/282461592/

Адрес	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость за 1 кв.м., руб.	Источник информации
Ленинградская область, Гатчинский район, Коммунар, Железнодорожная ул., 39	32,4	3 050 000	94 136	https://spb.cian.ru/sale/flat/281107117/
Ленинградская область, Гатчинский район, Коммунар, Железнодорожная ул., 33	32,8	3 300 000	100 610	https://spb.cian.ru/sale/flat/283330763/
Ленинградская область, Гатчинский район, Коммунар, Железнодорожная ул., 39	26,4	2 700 000	102 273	https://spb.cian.ru/sale/flat/289749117/
Мин. значение за 1 кв.м., руб.	Макс. значение за 1 кв.м., руб.		Средн. значение за 1 кв.м., руб.	
94 136	141 129		105 473	

Необходимо отметить, что приведенный диапазон определен по предложениям о продаже аналогичных объектов, при этом на данном этапе не учитываются параметрические различия между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами (местоположение, различие в общей площади, состоянии отделки, условии торга и т.п.). Конечная стоимость оцениваемого объекта может не попасть в выделенный диапазон после введения корректировок на параметрическое различие между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами.

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

Основными факторами влияния на стоимость товаров и услуг являются факторы спроса и предложения. Результатом взаимодействия факторов спроса и предложения являются действующие рынки продавцов и покупателей.

Факторы, влияющие на рынок недвижимости:

- Макроэкономические параметры;
- Политическая и общеэкономическая ситуация в стране;
- Ситуация на финансовом рынке;
- Микроэкономические параметры.

Факторы, влияющие на величину спроса:

- Платежеспособность населения;
- Динамика численности населения с учетом прошлых и будущих тенденций;
- Уровень миграции, соотношения различных слоев населения, количество разводов, браков;
- Предпочтения населения. Изменения в предпочтениях потребителей – сложно улавливаемый параметр. Многие эксперты в сфере недвижимости рассчитывают на собственные наблюдения и опыт в вопросе определения предпочтений покупателей. Определение и прогнозирование вкусов – процесс субъективный, что делает сложным количественное определение вкуса покупателей.
- Доступность и условия финансирования.

Факторы, влияющие на величину предложения:

- Резерв свободных объектов недвижимости в сегменте рынка;
- Объемы строительства, затраты на строительство, включая интенсивность строительства, положение в индустрии, изменения в технологии, соотношение затрат и цен продажи объектов, затраты на улучшение.

3.5.1 Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки

Примечание: согласно п. 11г ФСО №7 «необходимо производить анализ факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых для оценки объекта с приведением интервалов значений этих факторов. Также согласно п. 11. ФСО №7 «объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности». Согласно п. 10 ФСО III «В процессе оценки оценщик собирает информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки».

Таким образом, ценообразующие факторы, по которым есть аналитическая информация по данному сегменту рынка в открытых источниках, будут приведены с указанием интервала значений. Остальные ценообразующие факторы, по которым отсутствует аналитическая информация по данному сегменту в открытых источниках, будут приведены без указания интервала значения

С целью выявления ценообразующих факторов оценщик проанализировал следующие открытые источники данных:

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.;
- предложения к продаже, опубликованные на общедоступных ресурсах: cian.ru, avito.ru;
- «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Жилая недвижимость, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2022 г.

- данные аналитического исследования «СтатРиэлт» по состоянию на 01.07.2023 г. Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-gynka/statistika-na-01-07-2023g>

В ходе изучения вышеуказанных источников были выявлены следующие факторы, влияющие стоимость объектов оценки из сопоставимого с объектом оценки сегмента.

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Наиболее распространенные виды передаваемых прав, на рынке купли-продажи недвижимости, являются:

- индивидуальная собственность;
- доля в общей собственности;
- право требования.

Как правило, объекты-аналоги подбираются полностью сопоставимые по данному параметру с объектом оценки. Если требуется введение поправки по данному фактору, то она определяется индивидуально, исходя из сравниваемых объектов.

Условия финансирования

Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки.

На практике, рекомендуется подбирать объекты-аналоги сопоставимые с оцениваемым объектом по данному фактору. Поскольку в настоящее время базой для определения рыночной стоимости выступают цены предложения по продаже, а нефактические цены сделок, необходимость корректировки на финансовые условия пропадает.

При необходимости определения поправки по данному фактору, ее размер определяется путем анализа рынка исходя из индивидуальных особенностей рассматриваемой ситуации.

Условия продажи (чистота сделки)

Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости.

Время продажи/предложения

Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени. В данном случае учитывается различие в изменении уровне цен на рынке от даты предложения (или сделки) объекта-аналога до даты оценки объекта оценки.

Как правило, аналоги подбираются наиболее приближенные к дате оценки, для того чтобы избежать поправки по данному параметру. По данным аналитического исследования, приведенного на сайте группы компаний «Индикаторы рынка недвижимости IRN.RU» средний срок экспозиции квартиры на рынке недвижимости — от двух с половиной до четырех месяцев (<https://www.irn.ru/articles/40271.html>).

Факт сделки (уторгование)

Корректировка на торг учитывает, насколько цена предложения отличается от реальной цены сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов. Обычно цена сделки при купле-продаже жилой недвижимости ниже цены начального предложения, так как изначальная цена включает возможность «торга».

В соответствии с информацией, приведенной в справочнике «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Жилая недвижимость, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2022 г., возможные диапазоны значений скидки на торг имеют следующие значения:

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений квартир			
1. Старый фонд	9,5%	8,6%	10,5%
2. Массовое жилье советской постройки	8,1%	7,2%	9,0%
3. Массовое современное жилье	7,2%	6,4%	8,0%
4. Жилье повышенной комфортности	7,3%	6,4%	8,2%

Местоположение

Данная поправка характеризует локальные особенности местоположения, расположение в жилом комплексе, наличие огороженной придомовой территории, наличие парковки у дома, близость к остановкам общественного транспорта. Данные параметры оказывают существенное влияние на стоимость объекта.

- близость к остановкам общественного транспорта

Близость к остановкам общественного транспорта характеризует объект оценки с точки зрения удобства его жильцов, не имеющих личного транспорта. Близость определяется, как правило, временем за которое можно добраться пешком до остановки общественного транспорта.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Жилая недвижимость, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2022 г.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1.Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье			
Отношение удельной цены квартиры, в доме непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной цене такой же квартиры в доме на удалении от остановки	1,05	1,04	1,06

Материал стен

Данный элемент сравнения отражает разницу в стоимостях 1 кв.м в квартирах, расположенных в домах из различного материала постройки. Дома, построенные с использованием панелей, кирпича или монолита, имеют не только различные физические, технические и эксплуатационные характеристики, но и экономические.

Материал стен жилого дома является одним из наиболее значимых ценообразующих факторов для потенциальных покупателей жилья. Этот фактор влияет на долговечность службы объекта, экологичность, на его тепло и шумоизоляционные характеристики.

Размер корректировки определялся на основании данных аналитического исследования «СтатРиэлт» по состоянию на 01.07.2023 г. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/299-korrektirovki-kvartir-opublikovano-12-07-2023-g/3141-na-material-sten-mnogokvartirnogo-zhilogo-doma-korrektirovki-na-01-07-2023-goda>

Тип многоквартирного жилого дома	Характеристика конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Кирпичные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - преимущественно кирпичные			1,00
Монолитные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из монолитного железобетона. Стены - из монолитного железобетона, кирпичные или блочные - утепленные	0,99	1,06	1,02
Панельные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - крупнопанельные из ячеистого железобетона	0,93	0,98	0,95
Смешанного типа	Фундамент - каменный ленточный. Стены - каменные из легких материалов. Балки перекрытия и покрытия - металлические или деревянные. Крыша - скатная деревянная	0,89	0,96	0,92
Деревянные здания	Фундамент - каменный. Перекрытия - деревянные или по металлическим балкам. Стены, перегородки, крыши - деревянные	0,44	0,73	0,57

Стадия строительства

Так как строительство дома занимает длительный промежуток времени, в скидку заложена также ожидаемая инфляция за период строительства. Более высокие скидки иногда (не всегда!) могут свидетельствовать о высоких рисках проекта и попытке застройщика финансировать проект по принципу финансовой пирамиды – использовании денежных средств на завершение строительства предыдущей очереди жилого комплекса.

Старт продаж – момент с которого застройщик начинает продавать квартиры в ещё не построенном доме участникам долевого строительства. Наступает после получения застройщиком разрешения на строительство и опубликования проектной декларации на сайте застройщика. На строительной площадке в этот момент обычно происходит обустройство котлована.

Сдача дома – получение застройщиком разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию, после чего дольщики начинают процесс подписания актов приемки-передачи квартир и оформления их в собственность.

Цена в период старта продаж обычно значительно ниже, чем в момент сдачи дома. Однако величина скидки может существенно варьироваться на разных объектах (этот параметр очень индивидуален для разных жилых комплексов). Он зависит:

- От маркетинговой и финансовой политики застройщика – если застройщик остро нуждается в денежных средствах для финансирования строительства, то размер скидки может достигать до 40-45% от цены в момент сдачи дома
- От репутации застройщика – застройщики с большим количеством успешных сданных проектов предлагают более низкий дисконт
- От целевой аудитории жилого комплекса – в проектах элитной недвижимости и недвижимости бизнес-класса скидка может быть минимальной – на уровне 5-10%

Среднестатистический срок реализации проекта в сфере жилой недвижимости - 3 года (цифра верна для монолитных домов, на которые приходится 80% предложения новостроек). При этом первый год обычно занимают предпроектные и проектные работы, оформление прав на земельный участок, получение разрешения на строительство. Непосредственно на строительные-монтажные работы у застройщика остается в среднем 2 года. В течение этого периода график изменения цены обычно выглядит следующим образом:



Рисунок 1 Изменение цен на новостройки

Начальная стадия – от старта продаж до завершения работ по фундаменту (стадия котлована)

Получив разрешение на строительство, застройщик выходит на площадку и приступает к обустройству котлована и заливке фундамента. В некоторых случаях этому могут предшествовать работы по выносу коммуникаций с площадки и её освобождению от старых построек. Одновременно обычно объявляется старт продаж. Данный этап характеризуется следующими особенностями:

- Наиболее низкая цена – скидка в среднем составляет от 22% до 25%
- Средняя длительность стадии – 3-4 месяца
- Наиболее широкий выбор квартир – можно подобрать предпочтительную планировку, этаж, вид из окна и т.д.

Вторая стадия – от начала работ по каркасу до возведения нескольких этажей и/или получения аккредитации проекта банком (стадия конструктива / каркаса, этап 1)

После того, как построено 2-3 этажа (иногда больше), проект становится более осязаем для большинства покупателей (как правило, в этот момент дом становится возможно увидеть из-за пределов строительного забора, что само по себе является хорошей рекламой). Кроме того, именно в этот период проект обычно аккредитуют банки (мы вновь говорим о некоем среднестатистическом объекте, для крупных застройщиков аккредитация может быть осуществлена банком и ранее, более того, банк в некоторых случаях может сам выступать одним из инвесторов строительства).

- Скидка от конечной цены составляет от 15-16% до 22%
- Средняя длительность стадии – от 4 до 6 месяцев
- Выбор квартир ещё достаточно широк
- Риск проекта уже можно обозначить как умеренный

Третья стадия – от получения аккредитации банка до завершения работ по каркасу (стадия конструктива / каркаса, этап 2)

Наряду с предыдущей стадией на данную стадию обычно приходится наиболее активный объем продаж квартир в жилом комплексе. Причины здесь также во многом в психологии – для большинства покупателей каркас здания является визуальным доказательством того, что строительство дома будет завершено. Оговоримся, что разделение стадии каркаса на 2 этапа иногда бывает достаточно условным, мы советуем привязываться здесь либо к моменту получения банковской аккредитации, либо к моменту завершения строительства нескольких этажей.

- Скидка на квартиры варьируется в интервале от 9% до 16%
- Средняя длительность стадии – около от 4 до 6 месяцев
- Выбор квартир постепенно сокращается
- Риск проекта по-прежнему умеренный, с тенденцией к снижению
- Себестоимость возведения каркаса (обе стадии в совокупности) составляет приблизительно 10-15%

Четвертая стадия – от завершения работ по каркасу здания до получения разрешения на ввод в эксплуатацию (стадия фасада и внутренних работ)

После завершения работ по каркасу у строителей остается ещё достаточно большой объем работ – это обустройство фасада и кровли (включая утепление, гидроизоляцию и т.д.), "разводка" внутридомовых коммуникаций (водоснабжение, электроснабжение, газоснабжение и пр.), а также все прочие внутренние работы (в первую очередь обустройство межкомнатных и межквартирных стен).

- Скидка на квартиры варьируется в интервале от 3% до 9%
- Средняя длительность стадии – около 6 месяцев, в некоторых случаях до года
- Выбор квартир уже невелик и продолжает сокращаться
- Риск проекта постепенно снижается от умеренного в сторону низкого
- Данный этап самый «дорогой» по себестоимости – на него приходится 30-35% всех затрат по проекту (из-за более активного использования дорогих материалов и ручного труда, чем на этапе сооружения каркаса)

Пятая стадия – от получения разрешения на ввод в эксплуатацию до завершения продаж (стадия ввода в эксплуатацию)

Завершение строительства дома предполагает получение разрешения на ввод в эксплуатацию. Самые существенные расходы застройщика на этом этапе – это так называемое технологическое присоединение (подключение к городским сетям электро-, водо- и газоснабжения, городской канализации). В этот момент:

- Цена становится окончательной, она почти равна (может быть чуть ниже) цены на вторичном рынке на аналогичную недвижимость
- В продаже остается небольшое количество квартир, как правило, с наименее выгодными параметрами, что отчасти компенсируется большим количеством имеющихся на рынке "инвестиционных квартир" (их предлагают дольщики, вошедшие в проект на более ранних стадиях)
- Риск проекта низкий, сопоставим с инвестициями во вторичное жилье
- Затраты застройщика на проект на этой стадии составляют примерно 10% от всей себестоимости строительства

Таким образом, исходя из полученных данных, можно составить матрицу корректирующих коэффициентов. Принимая во внимание тот факт, что Застройщик, занимавшийся строительством дома, в котором расположен объект оценки обанкротился, и информации о окончании строительства данного дома нет, Оценщик использует максимальные значения (верхний диапазон) скидок на стадию строительства. (Источник информации: <https://welfare-economy.com/article.php?idarticle=78>)

Стадия строительства		Объект-аналог				
		Начальная стадия (стадия котлована)	Вторая стадия (стадия конструктива / каркаса, этап 1)	Третья стадия (стадия конструктива / каркаса, этап 2)	Четвертая стадия (стадия фасада и внутренних работ)	Благоустройство территории
Объект оценки	Начальная стадия (стадия котлована)	1	0,77	0,71	0,66	0,60
	Вторая стадия (стадия конструктива / каркаса, этап 1)	1,3	1	0,93	0,86	0,78
	Третья стадия (стадия конструктива / каркаса, этап 2)	1,4	1,08	1	0,92	0,84
	Четвертая стадия (стадия фасада и внутренних работ)	1,52	1,17	1,08	1	0,91
	Благоустройство территории	1,67	1,28	1,19	1,10	1

Состояние (износ) многоквартирного дома, в котором находится квартира

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Состояние многоквартирного жилого дома - отношение удельных рыночных цен квартир, расположенных в домах с разной степенью износа, при прочих аналогичных характеристиках.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, тип, этажность и окружение дома, этаж, лифт, количество комнат, общая площадь квартиры, площадь кухни, санузел, лоджия / балкон), отличающихся техническим состоянием многоквартирного дома.

Размер корректировки определялся на основании данных аналитического исследования «СтатРиэлт» по состоянию на 01.07.2023 г. (источник информации: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/299-korrektirovki-kvartir-opublikovano-12-07-2023-g/3140-na-sostoyanie-iznos-mnogokvartirnogo-doma-v-kotorom-nakhoditsya-kvartira-korrektirovki-na-01-07-2023-goda>)

Итоги расчета СтатРиэлт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Оценка технического состояния здания	Характеристика технического состояния конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Отличное и очень хорошее	Новое или почти новое (без внешних признаков износа)			1,00
Хорошее	Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным частичным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,90	0,99	0,96
Удовлетворительное	Без изменений несущих конструкций, с видимым износом ограждающих конструкций (локальные трещины), видимым износом оконных, дверных блоков и инженерных систем, износом внешней и внутренней отделки	0,58	0,85	0,71
Условно-удовлетворительное	С незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Для продолжения эксплуатации необходима реконструкция или капитальный ремонт всего здания	0,40	0,51	0,45
Ветхое	Деформации несущих и ограждающих конструкций. Необходимы полная реконструкция или капитальный ремонт несущих конструкций, ограждающих и других элементов здания или слом и новое строительство	0,11	0,22	0,15

Общая площадь

Данная корректировка позволяет увидеть, как снижается цена кв. м., если увеличивается площадь объекта недвижимости.

Квартиры в многоквартирных домах имеют традиционное разделение в соответствии с количеством комнат. На рынке недвижимости удельная цена жилья меньшего размера намного больше удельной цены квартиры большего размера.

Размер корректировки определялся на основании данных аналитического исследования «СтатРиэлт» по состоянию на 01.07.2023 г. (источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/299-korrektirovki-kvartir-opublikovano-12-07-2023-g/3154-na-obshchuyu-ploshchad-kvartiry-korrektirovki-na-01-07-2023-goda>)

So – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.

Sa – общая площадь аналогичной по остальным параметрам квартиры, ед.

Исследование рынка квартир за истекший квартал показало, что зависимость рыночной стоимости единицы площади квартиры от общей площади квартиры выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. квартиры, ден.ед./кв.м.,

S – общая площадь квартиры, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади квартиры.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади квартиры снижается. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов. Аналогичные квартиры не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это квартиры разных сегментов рынка. Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади ($R^2=0,707$) выявило коэффициент торможения $n = -0,12$. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^{-0,12}$$

Этаж расположения

Этаж расположения квартиры является одним из значимых факторов для потенциальных покупателей жилья. Наименьшим спросом пользуются квартиры на первых этажах домов. Последние этажи квартир, как правило, также несколько дешевле по сравнению с другими этажами.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Жилая недвижимость, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2022 г.

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

Наличие балкона или лоджии

Данная поправка отражает разницу в стоимостях объектов, имеющих различное количество балконов или лоджий.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Жилая недвижимость, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2022 г.

Наличие балкона/лоджии		Аналог	
		есть	нет
Объект оценки	есть	1,00	1,08
	нет	0,93	1,00

Наличие / отсутствие бытовой техники и мебели

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

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

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

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

Размер корректировки определялся на основании данных аналитического исследования «СтатРиэлт» по состоянию на 01.07.2023 г. (источник информации: <https://statrilt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/299-korrektirovki-kvartir-opublikovano-12-07-2023-g/3139-na-mebel-bytovuyu-tehniku-kvartir-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-na-01-07-2023-goda>)

Итоги расчета СтатРиэлт на основе актуальных рыночных данных

№	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	1,02	1,05	1,04

Тип отделки

Одним из важнейших ценообразующих факторов для квартир является отделка внутренних помещений, которая характеризуется уровнем отделки и потребностью в ремонте. Как правило, объекты жилой недвижимости с повышенным уровнем отделки стоят дороже, чем те объекты, отделка которых выполнена из более дешевых материалов.

Существуют различные виды ремонта (уровни отделки) жилой недвижимости. Проведенный анализ сети Интернет, в частности сайтов строительных организаций, показали, что названия уровней отделки разнообразны, однако по содержанию можно выделить следующие.

Виды ремонта (уровень отделки)

-Капитальный. В капитальный ремонт квартиры входит полный спектр работ по обновлению покрытий (пола, потолка, стен), коммуникационных сетей, сантехники, работы по перепланировке и по замене оконных и дверных проемов. Данный вид ремонта включает в себя и предварительные демонтажные работы, поэтому его стоимость в квартирах, относящихся к вторичному жилью, выше, чем при выполнении ремонта в квартире в новостройке, которая передается собственнику в состоянии «Без отделки».

-Под чистовую отделку. Конструктивные элементы объекта недвижимости подготавливаются под нанесение декоративных покрытий: шпательются стены, потолок, производится чистовая стяжка (применяют специальные шпаклевочные 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 низшей 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 ремонт является самым недорогим.

-Современный. Основу такой отделки составляют работы, которые типичны для большинства квартир. Они, как правило, не связаны с перепланировкой. В перечень выполняемых работ, как правило, входят: разводка труб для сантехники; выравнивание пола устройством стяжки и/или 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. 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 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. 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.

Стоимость ремонта складывается из общей стоимости всех строительных материалов и сметной стоимости отделочных работ по установке и монтажу этих материалов.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Жилая недвижимость, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2022 г.

Состояние отделки объекта		объект-аналог						
		Требуется капитальный ремонт	Без отделки	Под чистовую отделку	Требуется косметического ремонта	Современный	Комфортный	Элитный
объект оценки	Требуется 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
	Требуется 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

3.6 Основные выводы

Исходя из анализа рынка квартир в районе местоположения объекта оценки предложений в сопоставимых домах достаточно для определения рыночной стоимости объекта оценки, поэтому использовать предложения, расположенные в домах другого типа, не имеет смысла. Также, во всех предложениях, прослеживается снижение или увеличение цены, в зависимости от местоположения, этажом расположения, общей площади, наличия или отсутствия летних помещений, а также уровня отделки и потребности в ремонте.

Оценщиком были найдены предложения квартир, расположенных непосредственно в районе расположения объекта оценки, на их основе можно сделать выводы о минимальной, максимальной и средней стоимости предложения за 1 кв. м.

Мин. значение за 1 кв.м., руб.	Макс. значение за 1 кв.м., руб.	Средн. значение за 1 кв.м., руб.
94 136	141 129	105 473

Источник: составлено Оценщиком

4 Анализ ликвидности объекта оценки

При продаже отдельных позиций товара на вторичном рынке особое значение имеет ликвидность. Условиями ликвидности, как правило, служат такие характеристики, как:

- стандартность товара;
- наличие вторичного рынка;
- достаточное качество товара, позволяющее сохранить приемлемую ликвидационную стоимость в течение достаточно длительного срока;
- общая площадь;
- местонахождение;
- другие факторы.

Вопрос оценки ликвидности имущества достаточно сложный, и связано это с тем, что количественных методик оценки ликвидности нет, а само понятие ликвидности в большей степени воспринимается как понятие интуитивное, качественное. Поэтому на практике более удобно характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы, степени в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. Ниже в таблице приведена градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации.

Шкала ликвидности

Показатель ликвидности

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая	Отсутствует
Примерный срок реализации, дни	0-90	90-365	Более 365 (предполагается, что достоверное определение срока экспозиции возможно)	Достоверное определение/ прогнозирование срока экспозиции невозможно

Источник информации: «Методические рекомендации по анализу ликвидности объектов недвижимости для целей залога»

(Рекомендовано к применению решением Комитета по залогам и оценке АБР от 27.04.2021г.).

На основании анализа рынка, срок экспозиции (ликвидности) объектов, аналогичных оцениваемому, в среднем составляет от 4 до 7 месяцев. Исходя из произведенного анализа, оцениваемый объект характеризуется средней степенью ликвидности. (Источник информации: <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/299-korrektirovki-kvartir-opublikovano-12-07-2023-g/3163-sroki-likvidnosti-sroki-ekspozitsii-sroki-prodazhi-po-rynochnoj-stoimosti-tipichnye-dlya-rynka-kvartir-na-01-07-2023-goda>)

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	4	7	5	4	5	6
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	4	9	6	5	6	7
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	5	12	8	7	8	10
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	6	15	10	8	9	12
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	2	6	4	3	4	5
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	3	7	5	4	5	6
7	Парковочные места, машино-места	2	6	4	3	4	5

5 Анализ наиболее эффективного использования

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости. Результаты данного анализа будут использоваться при использовании всех подходов оценки.

Для получения варианта наиболее эффективного использования учитываются четыре основных критерия:

1. Физическая возможность – физическая возможность наиболее эффективного использования объекта оценки.
2. Правомочность – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника (пользователя) объекта.
3. Финансовая целесообразность – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.
4. Максимальная продуктивность – кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

В соответствии с ГК РФ собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания его членов семьи, размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое.

Перевод помещений из жилых в нежилые производится в порядке, установленном законодательством. На основании проведенного анализа изменение текущего использования объекта представляется оценщикам финансово нецелесообразным. Учитывая спрос на рынке жилой недвижимости, наиболее эффективным использованием объекта оценки является его нынешнее использование в качестве **жилой квартиры**.

6 Описание процесса оценки в части применения подхода (подходов) к оценке

6.1 Последовательность определения стоимости объекта оценки

В соответствии с п. 1 Федерального стандарта оценки III «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г., проведение оценки включает следующие этапы:

- 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 (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчётов;
- согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке объекта оценки.

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учёта и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достоверности, надежности и существенности для цели оценки. Признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации. Информация может быть получена от заказчика оценки, правообладателя объекта оценки, экспертов рынка и отрасли, а также из других источников. Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки. Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы. Если в качестве информации, существенной для определения стоимости объекта оценки, используется экспертное суждение оценщика или привлеченного оценщиком специалиста (эксперта), для характеристик, значение которых оценивается таким образом, должны быть описаны условия, при которых указанные характеристики могут достигать тех или иных значений. Если при проведении оценки оценщиком привлекаются специалисты (эксперты), оценщик должен указать в отчете их квалификацию и степень их участия в проведении оценки, а также обосновать необходимость их привлечения. Оценщик при проведении оценки не может использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Согласно п.1 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 16.04.2022 г. №200, при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

6.2 Расчёт рыночной стоимости затратным подходом

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 (ФСО № V, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200, п. 24).

Рыночная стоимость недвижимости при использовании затратного подхода определяется как сумма стоимости участка земли, как свободного, и стоимости строительства улучшений (недвижимости) с учётом 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.

Применение затратного подхода для определения рыночной стоимости квартир, по мнению Оценщика, является некорректным, поскольку строительство отдельно взятой квартиры является объективно невозможным, расчет же рыночной стоимости квартиры пропорционально ее объему в общем строительном объеме здания дает в высшей степени спорные результаты, т. К. такой подход не учитывает существенные отличия в стоимости строительства различных конструктивных элементов здания (фундаменты, подвальные и чердачные помещения, технические инженерные системы).

Принимая во внимание весомость приведённых выше аргументов, Оценщик принял решение **отказаться от применения затратного подхода** в рамках данного Отчёта.

6.3 Расчёт рыночной стоимости доходным подходом

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. (ФСО №V, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200, п. 11).

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, говорящий о том, что стоимость недвижимости определяется величиной будущих выгод её 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) основывается на анализе и прогнозе доходов, генерируемых недвижимостью за ряд лет, второй же (капитализации) позволяет пересчитать годовой доход в стоимость собственности.

Доходность от сдачи в аренду жилых помещений носит непостоянный характер, договоры аренды в большинстве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде необлагаемой налогом наличной суммы. Эти обстоятельства не позволяют Оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам. Использовать информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования, Оценщик считает невозможным.

Также, несмотря на развитый рынок аренды жилья, определить чистый доход от аренды квартиры практически невозможно, так как квартиры на рынке аренды предлагаются частично или полностью меблированными. А значит доход, который они генерируют, учитывает, в том числе, и доход от сдачи в аренду мебели. Это обстоятельство не позволяет Оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере чистой арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам.

Учитывая вышеизложенное, Оценщик счел возможным **отказаться от применения доходного подхода** к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

6.4 Расчёт рыночной стоимости сравнительным подходом

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами) (ФСО № V, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200, п. 4, 5, 6).

Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

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

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений).

Сравнительный подход основан на принципе сравнения, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит за собственность больше, чем цена приобретения другой собственности, имеющей равную полезность. Данный подход служит для оценки рыночной стоимости объекта, исходя из данных о совершаемых на рынке сделках купли-продажи или цен предложений. При этом рассматриваются сопоставимые объекты, которые были проданы или предлагаются к продаже. Учитываются различия, которые существуют между оцениваемым и сопоставимым объектом.

Сравнительный подход к оценке стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. В рамках сравнительного подхода использовался метод сравнительного анализа продаж. Данный метод определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по размеру, доходу, который они производят, и использованию.

Основным критерием выбора информации, которая может быть использована для оценки методом сравнительного анализа продаж, является следующий: потенциальный покупатель, владеющий информацией о рынке данного вида недвижимости, сочтет сопоставимый объект разумной заменой оцениваемому объекту.

Метод сравнительного анализа продаж, включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым объектом. Затем цены на аналогичные объекты корректируются, с учётом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

- исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках и предложениях по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки;
- отбор информации с целью повышения её достоверности, и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях;
- сопоставление объекта оценки и отобранных для сравнения аналогичных объектов, проданных или продающихся на рынке, по отдельным критериям. Корректировка цены оцениваемого объекта;
- определение итоговой стоимости оцениваемого объекта, путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю.

По мнению Оценщика, единственно возможным подходом к оценке квартиры в многоквартирном доме из трёх существующих можно считать сравнительный подход, который благодаря наличию на рынке недвижимости достаточного количества предложений по продаже жилых помещений, даёт **наиболее объективные результаты**.

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтверждённых данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов. Причиной послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтверждённая информация об условиях сделок по продаже объектов жилой недвижимости.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных ofert) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой квартиры, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, оценщик сделал вывод, что данные публичных ofert наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (ст. 435 и 437). Следовательно, оценщик гипотетически (с учётом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

В рамках Сравнительного подхода был использован метод сравнения продаж.

6.4.1 Выбор и описание объектов-аналогов

Согласно п. 10 ФСО III «В процессе оценки оценщик собирает информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки».

Для оценки методом сравнения продаж были проведены исследования и анализ рынка жилой недвижимости. На основе этого анализа была подготовлена выборка аналогов, наиболее близких по характеристикам к объекту оценки. При выборе аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками. При подборе аналогов, в первую очередь учитывалось сходство местоположения, фонда жилья, общей площади, состояния объекта.

Из выборки аналогов, представленной выше, для расчета принимаются аналоги, которые наиболее сопоставимы с объектом оценки. Для расчета не используются аналоги, отобранные по критериям: стоимость которых выпадает из общего ряда стоимости предложений (экстремумы); имеют существенные отличия в ценообразующих параметрах с объектом оценки; не имеют подтвержденной с помощью интервьюирования информации, представленной в тексте объявления.

В процессе анализа рынка и подбора аналогов Оценщик проверил, уточнил и дополнил информацию, приведенную в объявлениях, путем интервьюирования представителя продавца. В ходе интервьюирования уточнялись как физические характеристики аналогов, так и ценовая информация (например, состояние мест общего пользования и отделки и пр.). Оценщик принимает информацию, предоставленную представителем продавца, как достоверную. Вся полученная и уточненная информация была описана в расчетных таблицах. В случае перепроверки устной информации после даты оценки (даты выпуска Отчета) Оценщик не может гарантировать, что представитель продавца полностью подтвердит сведения об объекте. Тем более, что такая информация, как правило, изменяется со временем.

Краткая характеристика объектов-аналогов приведена в таблице:

Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Адрес	Ленинградская область, Гатчинский район, Коммунар, Железнодорожная ул., 35	Ленинградская область, Гатчинский район, Коммунар, Железнодорожная ул., 31	Ленинградская область, Гатчинский район, Коммунар, Железнодорожная ул., 39	Ленинградская область, Гатчинский район, Коммунар, Железнодорожная ул., 33
Площадь общая, м ²	26,3	26,4 ¹	32,1 ²	32,8
Тип дома ²	монолитно-кирпичный	монолитно-кирпичный	монолитно-кирпичный	монолитно-кирпичный
Год постройки	2016	2021	2021	2021
Этаж/этажность	3/3	1/3	1/3	2/3
Состояние	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки
Балкон/Лоджия	балкон	нет	нет	балкон
Наличие мебели	нет	нет	нет	нет
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность
Вид сделки	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа
Источник информации	Ольга	Юлия	Частное лицо	Частное лицо
Ссылка на источник	https://www.cian.ru/sale/fat/273872353	https://www.cian.ru/sale/fat/282461592	https://www.cian.ru/sale/fat/281107117	https://www.cian.ru/sale/fat/283330763
Дата предложения	27.06.2023	09.07.2023	18.04.2023	22.06.2023
Контакты продавца	9692033638	9117226292	9681879468	9681960173
Цена предложения, руб.	2 500 000	2 690 000	3 050 000	3 300 000
Цена за 1 м ² , руб.	95 057	101 894	95 016	100 610

¹ Площадь указана в соответствие с поэтажным планом, представленным в объявление

² Источник информации: <https://zhk-gorod-detstva-spb.cian.ru/>

Рис. 1 Местоположение объекта и аналогов. Вид 1

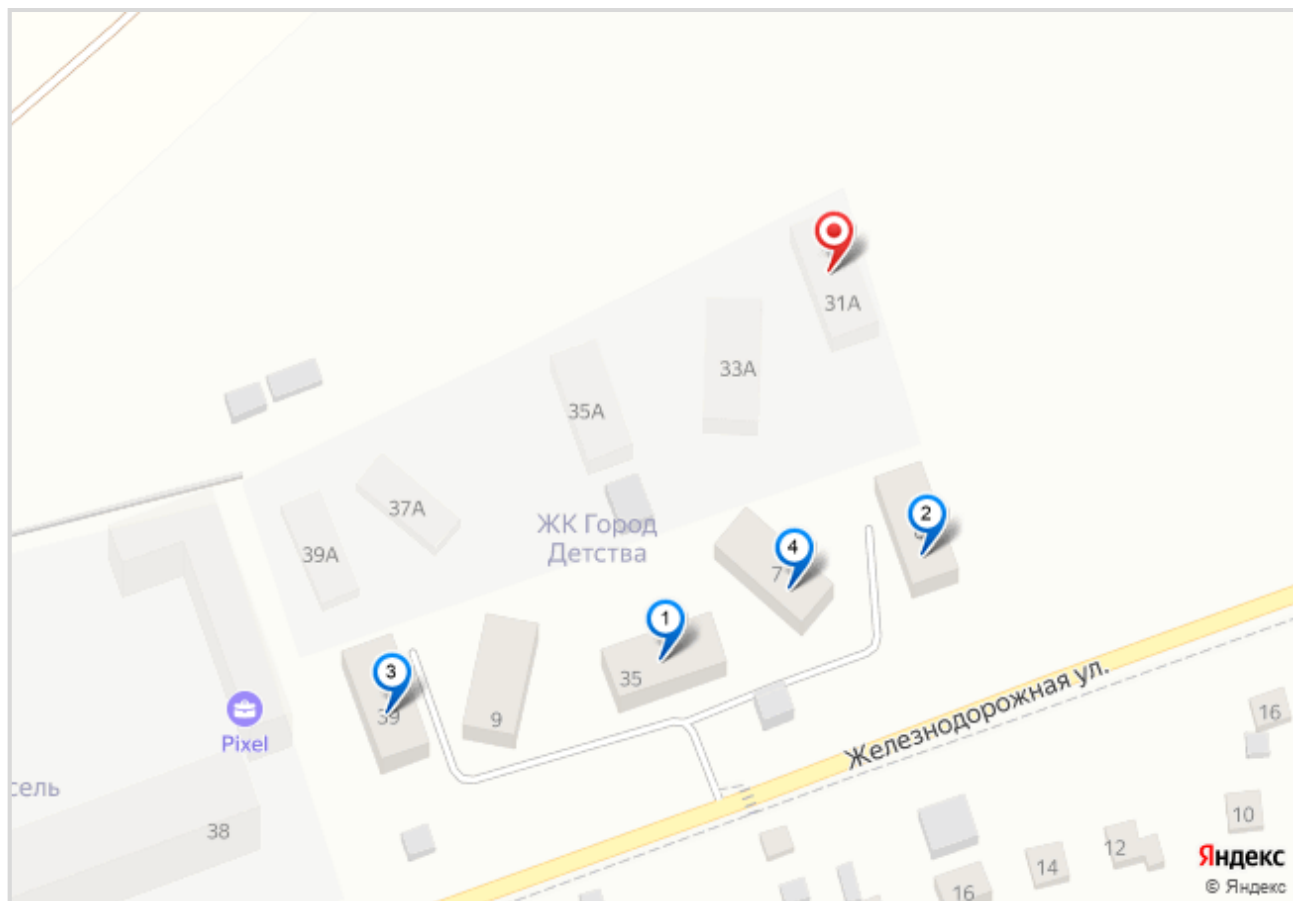


Рис. 2 Местоположение объекта и аналогов. Вид 2

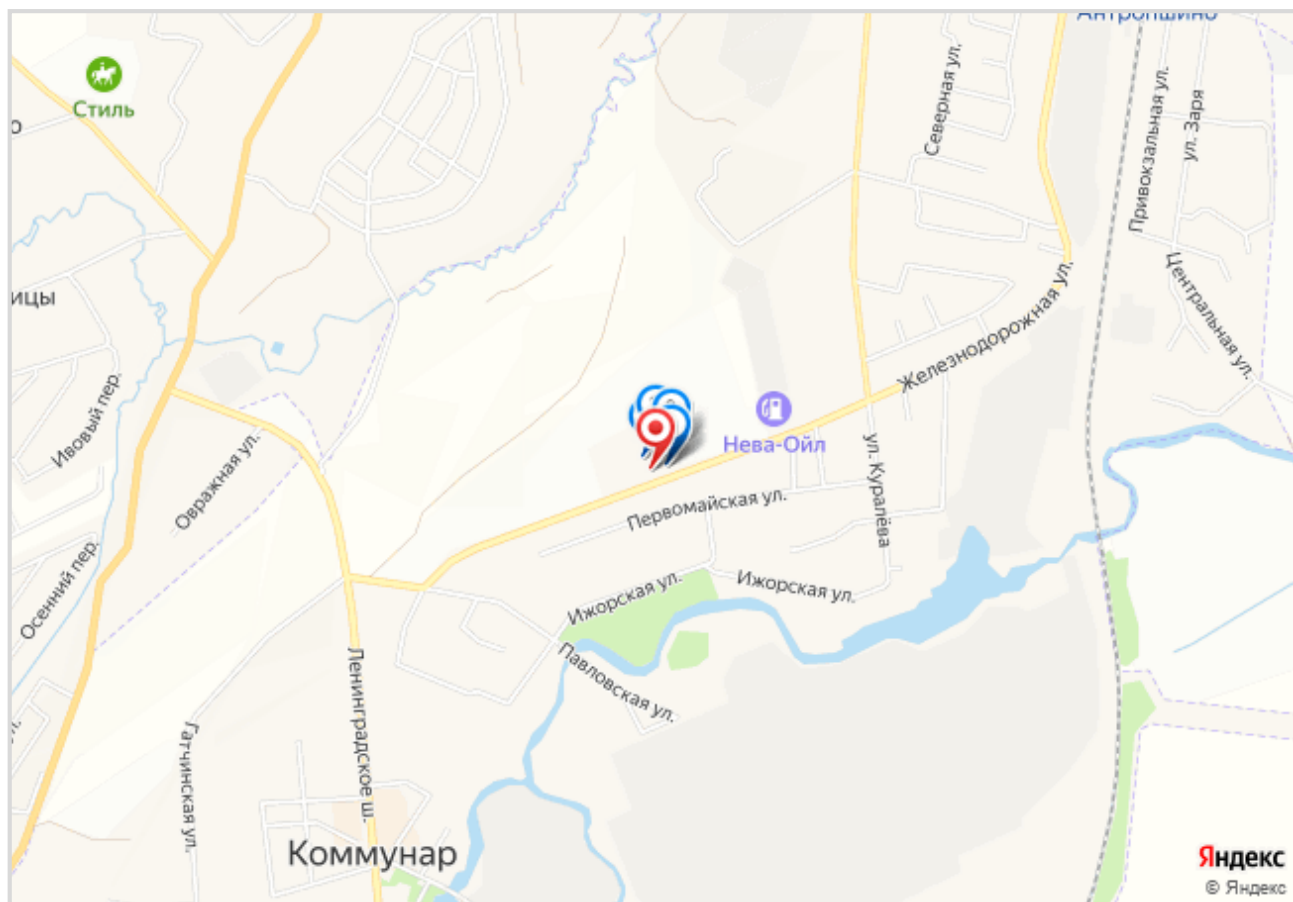
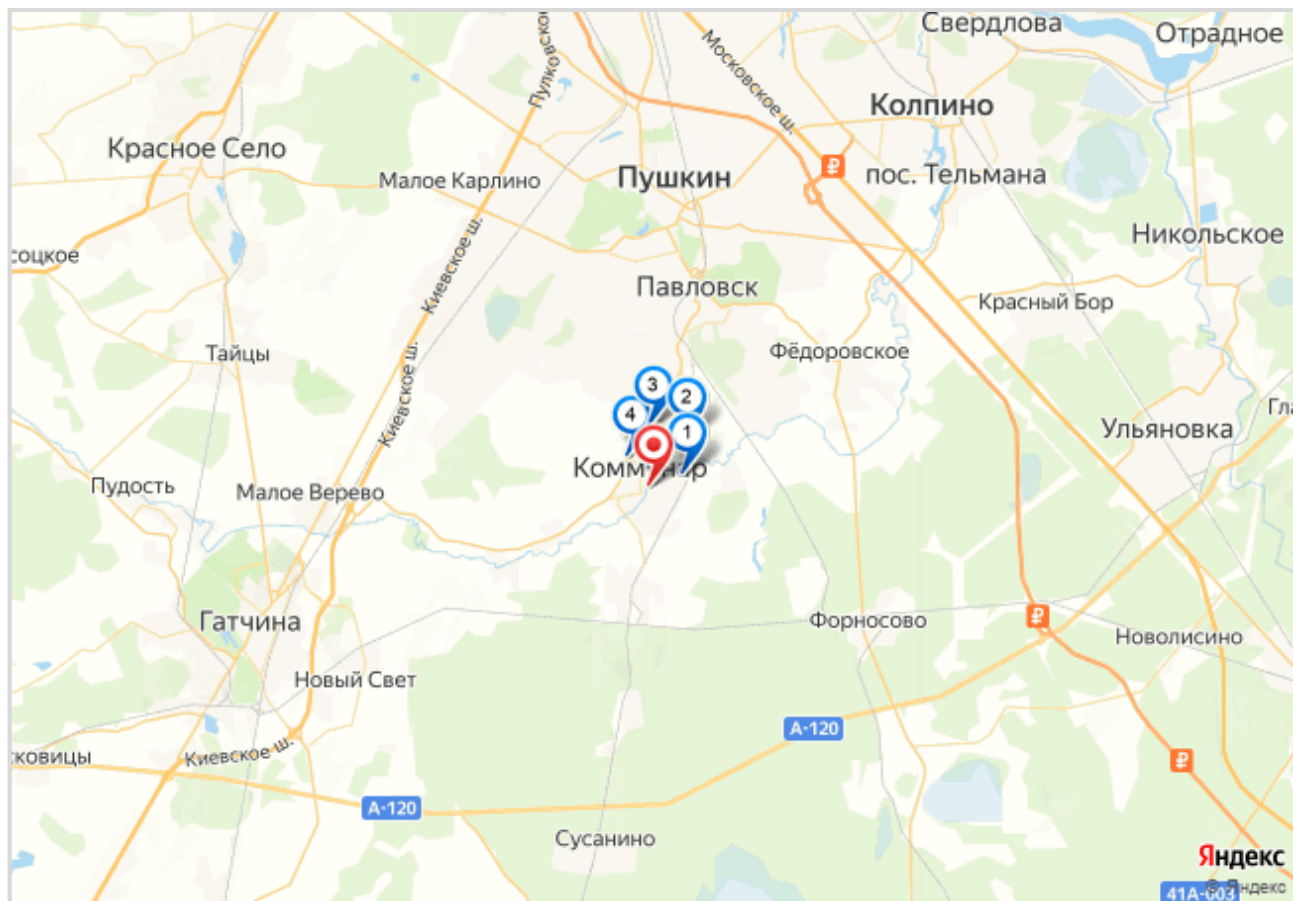


Рис. 3 Местоположение объекта и аналогов. Вид 3



6.4.2 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».

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Данная корректировка отображает разницу в стоимости объектов при различии имущественных прав на них. Корректировка вводится в стоимости объектов-аналогов, предлагаемых к продаже, имущественные права на которые отличаются от имущественных прав рассматриваемого объекта оценки. В данном случае корректировки не вносились. Все объекты сравнения сопоставимы.

При анализе рынка недвижимости установлено, что отсутствуют предложения о продаже прав требования на недвижимость. Покупатели готовы приобретать только объекты недвижимости с оформленным правом собственности.

Оценщиком рассчитывается рыночная стоимость 100% доли собственности на объект инвестиционной деятельности. К полученному результату необходимо внесение поправки, учитывающей вид оцениваемых прав.

Поправка учитывает период оформления прав собственности, а именно:

-минимальный срок оформления прав собственности возникает в ситуации, когда инвестор и собственник пришли к предварительному соглашению. В данном случае период 3 месяца определяется сроками на согласование и подписание договоров, выделение помещений в натуре и оформление документов БТИ, оформление прав собственности;

-максимальный срок возникает при спорных ситуациях, когда предварительны договоренности не достигнуты и договор не подписан. В данном случае возникает дополнительное время на арбитражное производство. В данном случае срок оформления прав собственности будет не менее 9 месяцев.

В данной оценке принят срок оформления 3 месяца (среднее значение).

Отсрочка передаваемых прав на период оформления прав собственности инвестором долю города можно условно рассматривать как дебиторскую задолженность инвестора. Задолженность к дате оценки определяется методом дисконтирования.

Расчет поправки на вид передаваемых прав осуществлялся по формуле:

$$C = \frac{1}{(1+r)^n}, \text{ где}$$

C – скидка на вид передаваемых прав;

r – ставка дисконтирования;

n – период дисконтирования.

Ставка дисконтирования принята по депозитным ставкам нефинансовых организаций сроком от 1 до 3 месяцев в размере 7,35% по данным «Статистического бюллетеня Банка России» №5 2023 (табл. № 4.2.3, стр. 82) (дата наиболее приближенная к дате оценки, по которой представлены данные). Период дисконтирования принят по сроку оформления 0,25.

Расчет поправки на вид передаваемых прав

Показатели	Значение
Ставка дисконтирования, %	7,35%
Период дисконтирования	0,25
Дисконтный множитель	0,982
Скидка на вид передаваемых прав	1,80%

Корректировка применялась к объектам-аналогам №1-4 в размере -1,8%, так как у них оформлено право собственности, а у объекта оценки право требования.

Условия продажи

Данная корректировка отображает разницу в стоимости 1 кв. м объекта оценки и объектов аналогов, предлагаемых к продаже по альтернативной продаже. Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты из ряда сравнимых либо провести по ним корректировки цен при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи (чистой продажи), предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения объекта. Ввиду того, что при альтернативной сделке покупатель связан с ожиданием подбора продавцом иного жилья взамен продаваемого, цены на альтернативную сделку ниже цен при чистой продаже. В данном случае корректировки не вносились. Все объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру.

Время продажи/предложения

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.

В соответствии с данным, приведенными в разделе 4 настоящего отчета: «На основании анализа рынка, срок экспозиции (ликвидности) объектов, аналогичных оцениваемому, в среднем составляет от 3 до 6 месяцев».

Все объекты-аналоги подобраны в сроки, значительно меньшие типичного строка экспозиции, корректировка не требуется

Факт сделки (уторгование)

Корректировка на торг учитывает, насколько цена предложения отличается от реальной цены сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов. Обычно цена сделки при купле-продаже жилой недвижимости ниже цены начального предложения, так как изначальная цена включает возможность «торга».

В соответствии с информацией, приведенной в справочнике «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Жилая недвижимость, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2022 г., возможные диапазоны значений скидки на торг имеют следующие значения:

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений квартир			
1. Старый фонд	9,5%	8,6%	10,5%
2. Массовое жилье советской постройки	8,1%	7,2%	9,0%
3. Массовое современное жилье	7,2%	6,4%	8,0%
4. Жилье повышенной комфортности	7,3%	6,4%	8,2%

Оценщиком была применена корректировка по неактивному рынку, так как объект оценки и объекты-аналоги расположены в недостроенных домах и есть риски, что дома не будут достроены, **корректировка на торг составляет -7,2%.**

Местоположение

Данная поправка характеризует локальные особенности местоположения, расположение в жилом комплексе, наличие огороженной придомовой территории, наличие парковки у дома, близость к остановкам общественного транспорта. Данные параметры оказывают существенное влияние на стоимость объекта.

- близость к остановкам общественного транспорта

Близость к остановкам общественного транспорта характеризует объект оценки с точки зрения удобства его жильцов, не имеющих личного транспорта. Близость определяется, как правило, временем за которое можно добраться пешком до остановки общественного транспорта. Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Жилая недвижимость, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2022 г.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье			
Отношение удельной цены квартиры, в доме непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной цене такой же квартиры в доме на удалении от остановки	1,05	1,04	1,06

Объект оценки и все объекты-аналоги имеют сопоставимую удаленность от остановки общественного транспорта, корректировка по данному фактору не требуется.

Материал стен / Тип дома

Данный элемент сравнения отражает разницу в стоимостях 1 кв.м в квартирах, расположенных в домах из различного материала постройки. Дома, построенные с использованием панелей, кирпича или монолита, имеют не только различные физические, технические и эксплуатационные характеристики, но и экономические.

Материал стен жилого дома является одним из наиболее значимых ценообразующих факторов для потенциальных покупателей жилья. Этот фактор влияет на долговечность службы объекта, экологичность, на его тепло и шумоизоляционные характеристики.

Размер корректировки определялся на основании данных аналитического исследования «СтатРиэлт» по состоянию на 01.07.2023 г. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/299-korrektirovki-kvartir-opublikovano-12-07-2023-g/3141-na-material-sten-mnogokvartirnogo-zhilogo-doma-korrektirovki-na-01-07-2023-goda>

Тип многоквартирного жилого дома	Характеристика конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Кирпичные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - преимущественно кирпичные			1,00
Монолитные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из монолитного железобетона. Стены - из монолитного железобетона, кирпичные или блочные - утепленные	0,99	1,06	1,02
Панельные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - крупнопанельные из ячеистого железобетона	0,93	0,98	0,95
Смешанного типа	Фундамент - каменный ленточный. Стены - каменные из легких материалов. Балки перекрытия и покрытия - металлические или деревянные. Крыша - скатная деревянная	0,89	0,96	0,92
Деревянные здания	Фундамент - каменный. Перекрытия - деревянные или по металлическим балкам. Стены, перегородки, крыши - деревянные	0,44	0,73	0,57

Объекты аналоги сопоставимы с Объектом оценки по данному фактору. Корректировка не требуется.

Стадия строительства

Так как строительство дома занимает длительный промежуток времени, в скидку заложена также ожидаемая инфляция за период строительства. Более высокие скидки иногда (не всегда!) могут свидетельствовать о высоких рисках проекта и попытке застройщика финансировать проект по принципу финансовой пирамиды – использовании денежных средств на завершение строительства предыдущей очереди жилого комплекса.

Старт продаж – момент с которого застройщик начинает продавать квартиры в ещё не построенном доме участникам долевого строительства. Наступает после получения застройщиком разрешения на строительство и опубликования проектной декларации на сайте застройщика. На строительной площадке в этот момент обычно происходит обустройство котлована.

Сдача дома – получение застройщиком разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию, после чего дольщики начинают процесс подписания актов приемки-передачи квартир и оформления их в собственность.

Цена в период старта продаж обычно значительно ниже, чем в момент сдачи дома. Однако величина скидки может существенно варьироваться на разных объектах (этот параметр очень индивидуален для разных жилых комплексов). Он зависит:

- От маркетинговой и финансовой политики застройщика – если застройщик остро нуждается в денежных средствах для финансирования строительства, то размер скидки может достигать до 40-45% от цены в момент сдачи дома
- От репутации застройщика – застройщики с большим количеством успешных сданных проектов предлагают более низкий дисконт
- От целевой аудитории жилого комплекса – в проектах элитной недвижимости и недвижимости бизнес-класса скидка может быть минимальной – на уровне 5-10%

Среднестатистический срок реализации проекта в сфере жилой недвижимости - 3 года (цифра верна для монолитных домов, на которые приходится 80% предложения новостроек). При этом первый год обычно занимают предпроектные и проектные работы, оформление прав на земельный участок, получение разрешения на строительство. Непосредственно на строительные-монтажные работы у застройщика остается в среднем 2 года. В течение этого периода график изменения цены обычно выглядит следующим образом:



Рисунок 2 Изменение цен на новостройки

Начальная стадия – от старта продаж до завершения работ по фундаменту (стадия котлована)

Получив разрешение на строительство, застройщик выходит на площадку и приступает к обустройству котлована и заливке фундамента. В некоторых случаях этому могут предшествовать работы по выносу коммуникаций с площадки и её освобождению от старых построек. Одновременно обычно объявляется старт продаж. Данный этап характеризуется следующими особенностями:

- Наиболее низкая цена – скидка в среднем составляет от 22% до 25%
- Средняя длительность стадии – 3-4 месяца
- Наиболее широкий выбор квартир – можно подобрать предпочтительную планировку, этаж, вид из окна и т.д.

Вторая стадия – от начала работ по каркасу до возведения нескольких этажей и/или получения аккредитации проекта банком (стадия конструктива / каркаса, этап 1)

После того, как построено 2-3 этажа (иногда больше), проект становится более осязаем для большинства покупателей (как правило, в этот момент дом становится возможно увидеть из-за пределов строительного забора, что само по себе является хорошей рекламой). Кроме того, именно в этот период проект обычно аккредитуют банки (мы вновь говорим о некоем среднестатистическом объекте, для крупных застройщиков аккредитация может быть осуществлена банком и ранее, более того, банк в некоторых случаях может сам выступать одним из инвесторов строительства).

- Скидка от конечной цены составляет от 15-16% до 22%
- Средняя длительность стадии – от 4 до 6 месяцев
- Выбор квартир ещё достаточно широк
- Риск проекта уже можно обозначить как умеренный

Третья стадия – от получения аккредитации банка до завершения работ по каркасу (стадия конструктива / каркаса, этап 2)

Наряду с предыдущей стадией на данную стадию обычно приходится наиболее активный объем продаж квартир в жилом комплексе. Причины здесь также во многом в психологии – для большинства покупателей каркас здания является визуальным доказательством того, что строительство дома будет завершено. Оговоримся, что разделение стадии каркаса на 2 этапа иногда бывает достаточно условным, мы советуем привязываться здесь либо к моменту получения банковской аккредитации, либо к моменту завершения строительства нескольких этажей.

- Скидка на квартиры варьируется в интервале от 9% до 16%
- Средняя длительность стадии – около от 4 до 6 месяцев
- Выбор квартир постепенно сокращается
- Риск проекта по-прежнему умеренный, с тенденцией к снижению
- Себестоимость возведения каркаса (обе стадии в совокупности) составляет приблизительно 10-15%

Четвертая стадия – от завершения работ по каркасу здания до получения разрешения на ввод в эксплуатацию (стадия фасада и внутренних работ)

После завершения работ по каркасу у строителей остается ещё достаточно большой объем работ – это обустройство фасада и кровли (включая утепление, гидроизоляцию и т.д.), "разводка" внутридомовых коммуникаций (водоснабжение, электроснабжение, газоснабжение и пр.), а также все прочие внутренние работы (в первую очередь обустройство межкомнатных и межквартирных стен).

- Скидка на квартиры варьируется в интервале от 3% до 9%
- Средняя длительность стадии – около 6 месяцев, в некоторых случаях до года
- Выбор квартир уже невелик и продолжает сокращаться
- Риск проекта постепенно снижается от умеренного в сторону низкого
- Данный этап самый «дорогой» по себестоимости – на него приходится 30-35% всех затрат по проекту (из-за более активного использования дорогих материалов и ручного труда, чем на этапе сооружения каркаса)

Пятая стадия – от получения разрешения на ввод в эксплуатацию до завершения продаж (стадия ввода в эксплуатацию)

Завершение строительства дома предполагает получение разрешения на ввод в эксплуатацию. Самые существенные расходы застройщика на этом этапе – это так называемое технологическое присоединение (подключение к городским сетям электро-, водо- и газоснабжения, городской канализации). В этот момент:

- Цена становится окончательной, она почти равна (может быть чуть ниже) цены на вторичном рынке на аналогичную недвижимость
- В продаже остается небольшое количество квартир, как правило, с наименее выгодными параметрами, что отчасти компенсируется большим количеством имеющихся на рынке "инвестиционных квартир" (их предлагают дольщики, вошедшие в проект на более ранних стадиях)
- Риск проекта низкий, сопоставим с инвестициями во вторичное жилье
- Затраты застройщика на проект на этой стадии составляют примерно 10% от всей себестоимости строительства

Таким образом, исходя из полученных данных, можно составить матрицу корректирующих коэффициентов. Принимая во внимание тот факт, что Застройщик, занимавшийся строительством дома, в котором расположен объект оценки обанкротился, и информации о окончании строительства данного дома нет, Оценщик использует максимальные значения (верхний диапазон) скидок на стадию строительства. (Источник информации: <https://welfare-economy.com/article.php?idarticle=78>)

Стадия строительства		Объект-аналог				
		Начальная стадия (стадия котлована)	Вторая стадия (стадия конструктива / каркаса, этап 1)	Третья стадия (стадия конструктива / каркаса, этап 2)	Четвертая стадия (стадия фасада и внутренних работ)	Благоустройство территории
Объект оценки	Начальная стадия (стадия котлована)	1	0,77	0,71	0,66	0,60
	Вторая стадия (стадия конструктива / каркаса, этап 1)	1,3	1	0,93	0,86	0,78
	Третья стадия (стадия конструктива / каркаса, этап 2)	1,4	1,08	1	0,92	0,84
	Четвертая стадия (стадия фасада и внутренних работ)	1,52	1,17	1,08	1	0,91
	Благоустройство территории	1,67	1,28	1,19	1,10	1

Объект оценки расположен в доме на третьей стадии строительства, корректировка не требуется. Объекты-аналоги №1,2,3,4 расположены в домах на пятой стадии строительства, корректировка принимается в размере - 16%.

Состояние (износ) многоквартирного дома, в котором находится квартира

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Состояние многоквартирного жилого дома - отношение удельных рыночных цен квартир, расположенных в домах с разной степенью износа, при прочих аналогичных характеристиках.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, тип, этажность и окружение дома, этаж, лифт, количество комнат, общая площадь квартиры, площадь кухни, санузел, лоджия / балкон), отличающихся техническим состоянием многоквартирного дома.

Размер корректировки определялся на основании данных аналитического исследования «СтатРиэлт» по состоянию на 01.07.2023 г. (источник информации: <https://statrilt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/299-korrektirovki-kvartir-opublikovano-12-07-2023-g/3140-na-sostoyanie-iznos-mnogokvartirnogo-doma-v-kotorom-nakhoditsya-kvartira-korrektirovki-na-01-07-2023-goda>)

Итоги расчета СтатРиэлт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Оценка технического состояния здания	Характеристика технического состояния конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Отличное и очень хорошее	Новое или почти новое (без внешних признаков износа)			1,00
Хорошее	Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным частичным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,90	0,99	0,96
Удовлетворительное	Без изменений несущих конструкций, с видимым износом ограждающих конструкций (локальные трещины), видимым износом оконных, дверных блоков и инженерных систем, износом внешней и внутренней отделки	0,58	0,85	0,71
Условно-удовлетворительное	С незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Для продолжения эксплуатации необходима реконструкция или капитальный ремонт всего здания	0,40	0,51	0,45
Ветхое	Деформации несущих и ограждающих конструкций. Необходима полная реконструкция или капитальный ремонт несущих конструкций, ограждающих и других элементов здания или снос и новое строительство	0,11	0,22	0,15

Объект оценки расположен в доме в удовлетворительном состоянии, так как стройка была заморожена, корректировка не требуется. Объекты-аналоги №1,2,3,4 расположены в домах в хорошем состоянии, корректировка принимается в размере -26% (0,71/0,96).

Общая площадь

Данная корректировка позволяет увидеть, как снижается цена кв. м., если увеличивается площадь объекта недвижимости.

Квартиры в многоквартирных домах имеют традиционное разделение в соответствии с количеством комнат. На рынке недвижимости удельная цена жилья меньшего размера намного больше удельной цены квартиры большего размера.

Размер корректировки определялся на основании данных аналитического исследования «СтатРиэлт» по состоянию на 01.07.2023 г. (источник информации: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/299-korrektirovki-kvartir-opublikovano-12-07-2023-g/3154-na-obshchuyu-ploshchad-kvartiry-korrektirovki-na-01-07-2023-goda>)

Исследование рынка квартир за истекший квартал показало, что зависимость рыночной стоимости единицы площади квартиры от общей площади квартиры выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. квартиры, ден.ед./кв.м.,

S – общая площадь квартиры, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади квартиры.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади квартиры снижается. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов. Аналогичные квартиры не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это квартиры разных сегментов рынка. Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади ($R^2=0,707$) выявило коэффициент торможения $n = -0,12$. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^{-0,12}$$

S_o – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.

S_a – общая площадь аналогичной по остальным параметрам квартиры, ед.

	Объект оценки	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3	Объект - аналог №4
Площадь	50,9	26,3	26,4	32,1	32,8
Поправка		-7,6%	-7,6%	-5,4%	-5,1%

Таким образом, для аналогов №1-4 приняты соответствующие вышеуказанные корректировки.

Этаж расположения

Этаж расположения квартиры является одним из значимых факторов для потенциальных покупателей жилья. Наименьшим спросом пользуются квартиры на первых этажах домов. Последние этажи квартир, как правило, также несколько дешевле по сравнению с другими этажами.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Жилая недвижимость, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2022 г.

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

Объект аналог №4 как и Объект оценки расположен на среднем этаже, корректировка не применялась. Объект-аналог №1 расположен на последнем этаже, в связи с этим была применена корректировка 2%. Объекты-аналоги №2,3 расположен на первых этажах, в связи с этим была применена корректировка 8%.

Наличие балкона или лоджии

Данная поправка отражает разницу в стоимостях объектов, имеющих различное количество балконов или лоджий.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Жилая недвижимость, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2022 г.

Наличие балкона/лоджии		Аналог	
		есть	нет
Объект оценки	есть	1,00	1,08
	нет	0,93	1,00

Объекты аналоги №1 и №4 сопоставимы с Объектом оценки по данному фактору, не имеют летних помещений. Корректировка не требуется. Объекты аналоги №2-3 имеют летние помещения, применяется корректировка 8%.

Наличие / отсутствие бытовой техники и мебели

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

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

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

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

Размер корректировки определялся на основании данных аналитического исследования «СтатРиэлт» по состоянию на 01.07.2023 г. (источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/299-korrektirovki-kvartir-opublikovano-12-07-2023-g/3139-na-mebel-bytovuyu-tehniku-kvartir-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-na-01-07-2023-goda>)

Итоги расчета СтатРиэлт на основе актуальных рыночных данных

№	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	1,02	1,05	1,04

Объекты аналоги сопоставимы с Объектом оценки по данному фактору. Корректировка не требуется.

Состояние отделки

Одним из важнейших ценообразующих факторов для квартир является отделка внутренних помещений, которая характеризуется уровнем отделки и потребностью в ремонте. Как правило, объекты жилой недвижимости с повышенным уровнем отделки стоят дороже, чем те объекты, отделка которых выполнена из более дешевых материалов.

Существуют различные виды ремонта (уровни отделки) жилой недвижимости. Проведенный анализ сети Интернет, в частности сайтов строительных организаций, показали, что названия уровней отделки разнообразны, однако по содержанию можно выделить следующие.

Виды ремонта (уровень отделки)

-Капитальный. В капитальный ремонт квартиры входит полный спектр работ по обновлению покрытий (пола, потолка, стен), коммуникационных сетей, сантехники, работы по перепланировке и по замене оконных и дверных проемов. Данный вид ремонта включает в себя и предварительные демонтажные работы, поэтому его стоимость в квартирах, относящихся к вторичному жилью, выше, чем при выполнении ремонта в квартире в новостройке, которая передается собственнику в состоянии «Без отделки».

-Под чистовую отделку. Конструктивные элементы объекта недвижимости подготавливаются под нанесение декоративных покрытий: шпательются стены, потолок, производится чистовая стяжка (применяют специальные шпаклевочные 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 низшей 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. Основу такой отделки составляют работы, которые типичны для большинства квартир. Они, как правило, не связаны с перепланировкой. В перечень выполняемых работ, как правило, входят: разводка труб для сантехники; выравнивание пола устройством стяжки и/или 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. 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 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. 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.

Стоимость ремонта складывается из общей стоимости всех строительных материалов и сметной стоимости отделочных работ по установке и монтажу этих материалов.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Жилая недвижимость, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2022 г.

Состояние отделки объекта		объект-аналог						
		Требуется капитальный ремонт	Без отделки	Под чистовую отделку	Требуется косметического ремонта	Современный	Комфортный	Элитный
объект оценки	Требуется 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
	Требуется 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

Объекты аналоги сопоставимы с Объектом оценки по данному фактору. Корректировка не требуется.

Весовые коэффициенты аналогов

Т.к. вследствие внесения оценочных корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается, то для определения средней взвешенной величины рыночной стоимости 1 м² оцениваемых площадей оценщик рассчитал весовые коэффициенты для объектов-аналогов пропорционально величине внесённых корректировок (общей валовой коррекции) по каждому аналогу, используя формулу:

$$K = (1 - M / S) / (N - 1), \text{ где}$$

- **K** – весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;
- **M** – сумма взятых по модулю корректировок, без учёта корректировки на торг в силу того, что она не отражает различия объекта оценки от объектов аналогов (общая валовая коррекция), введённых по рассматриваемому объекту-аналогу;
- **S** – сумма взятых по модулю корректировок (чистых валовых коррекций) по всем использованным объектам-аналогам;
- **N** – количество объектов-аналогов, участвующих в расчётах.

Значения общей площади, используемые в расчётах

При расчётах использовалась площадь объекта оценки без учёта летних помещений (в соответствии с Жилищным Кодексом РФ). Площадь объектов-аналогов была уменьшена на величину площади балконов и лоджий (при их наличии).

6.4.3 Итоговая таблица расчёта рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода

<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог №1</i>	<i>Аналог №2</i>	<i>Аналог №3</i>	<i>Аналог №4</i>
Адрес	РФ, Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, в черте границ МО «Город Коммунар», квартира с условным номером 13.	Ленинградская область, Гатчинский район, Коммунар, Железнодорожная ул., 35	Ленинградская область, Гатчинский район, Коммунар, Железнодорожная ул., 31	Ленинградская область, Гатчинский район, Коммунар, Железнодорожная ул., 39	Ленинградская область, Гатчинский район, Коммунар, Железнодорожная ул., 33
Общая площадь, м²	50,9	26,3	26,4	32,1	32,8
Цена предложения, руб.	-	2 500 000	2 690 000	3 050 000	3 300 000
Цена за 1 м², руб.		95 057	101 894	95 016	100 610
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право требования	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		-1,8%	-1,8%	-1,8%	-1,8%
Скорректированная цена, руб./м ²		93 346	100 060	93 305	98 799
Условия продажи	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		93 346	100 060	93 305	98 799
Время продажи/предложения	20.07.2023	27.06.2023	09.07.2023	18.04.2023	22.06.2023
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		93 346	100 060	93 305	98 799
Факт сделки (уторгование)		возможен	возможен	возможен	возможен
Корректировка		-7,2%	-7,2%	-7,2%	-7,2%
Скорректированная цена, руб./м ²		86 625	92 856	86 587	91 685
Местоположение	РФ, Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, в черте границ МО «Город Коммунар», квартира с условным номером 13.	Ленинградская область, Гатчинский район, Коммунар, Железнодорожная ул., 35	Ленинградская область, Гатчинский район, Коммунар, Железнодорожная ул., 31	Ленинградская область, Гатчинский район, Коммунар, Железнодорожная ул., 39	Ленинградская область, Гатчинский район, Коммунар, Железнодорожная ул., 33
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		86 625	92 856	86 587	91 685
Материал стен / Тип дома	монолитно-кирпичный	монолитно-кирпичный	монолитно-кирпичный	монолитно-кирпичный	монолитно-кирпичный
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		86 625	92 856	86 587	91 685

ООО "Мобильный Оценщик"

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Стадия строительства	Третья стадия строительства	Пятая стадия строительства	Пятая стадия строительства	Пятая стадия строительства	Пятая стадия строительства
Корректировка		-16%	-16%	-16%	-16%
Скорректированная цена, руб./м²		72 765	77 999	72 733	77 016
Состояние (износ) многоквартирного дома, в котором находится квартира	Удовлетворительное, так как стройка была заморожена. Объект незавершенного строительства	Хорошее. Дом достроен	Хорошее. Дом достроен	Хорошее. Дом достроен	Хорошее. Дом достроен
Корректировка		-26%	-26%	-26%	-26%
Скорректированная цена, руб./м²		53 846	57 719	53 823	56 992
Общая площадь	50,9	26,3	26,4	32,1	32,8
Корректировка		-7,6%	-7,6%	-5,4%	-5,1%
Скорректированная цена, руб./м²		49 754	53 332	50 916	54 085
Этаж расположения	2/6	3/3	1/3	1/3	2/3
Корректировка		2%	8%	8%	0%
Скорректированная цена, руб./м²		50 749	57 599	54 990	54 085
Наличие балкона или лоджии	балкон	балкон	нет	нет	балкон
Корректировка		0%	8%	8%	0%
Скорректированная цена, руб./м²		50 749	62 207	59 389	54 085
Наличие / отсутствие бытовой техники и мебели	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м²		50 749	62 207	59 389	54 085
Состояние отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Корректировка		0 руб./м²	0 руб./м²	0 руб./м²	0 руб./м²
Скорректированная цена, руб./м²		50 749	62 207	59 389	54 085
Общая валовая коррекция, %		53	67	65	49
Весовые коэффициенты		26%	24%	24%	26%
Взвешенные значения		13 195	14 930	14 253	14 062
Стоимость 1 м² объекта оценки, руб.				56 440	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.				2 872 796	

<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог №1</i>	<i>Аналог №2</i>	<i>Аналог №3</i>	<i>Аналог №4</i>
Рыночная стоимость объекта оценки, округлённо, руб.				2 873 000	

7 Согласование результатов расчётов различными подходами

В рамках используемых подходов к оценке недвижимости не использовалось несколько методов оценки, в связи с чем предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом не требуется.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки проводился в применении одного из подходов и одного метода к оценке Сравнительным подходом методом сравнения продаж, соответственно согласование полученных результатов не требуется.

Наименование подхода	Значение	Удельный вес	Удельное значение
Затратный подход	0	0,00	-
Сравнительный подход	2 873 000	1,00	2 873 000
Доходный подход	0	0,00	-
Рыночная стоимость объекта, руб.			2 873 000

В результате проведённого анализа и расчётов с использованием изложенных методик оценки жилой недвижимости, Оценщик определил итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки с учётом ограничительных условий и сделанных допущений:

Рыночная стоимость Объекта оценки

по состоянию на 20 июля 2023 г.

составляет (округлённо)

2 873 000 руб. (Два миллиона восемьсот семьдесят три тысячи рублей)

8 Расчёт ликвидационной стоимости объекта оценки

Согласно статье 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 №135-ФЗ, «под **ликвидационной стоимостью** понимается 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».

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

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

При определении ликвидационной стоимости в качестве фактора вынужденной продажи объекта оценки и при выборе срока экспозиции следует рассматривать условия реализации объекта оценки, соответствующие процедурам обращения взыскания на предмет залога, установленным действующим на дату оценки законодательством или предусмотренным договором. Соответственно, величина стоимости предоставленного в залог имущества должна превышать величину кредита и упущенную выгоду банка. Задачей является определение такой стоимости, которая, с одной стороны будет являться адекватной рыночной стоимости, с другой стороны, в случае невозвращения кредита, позволит банку быстро реализовать заложенное имущество. Соответственно, объявленная цена должна позволить привлечь покупателей, т.е. должна быть ниже рыночной, но в то же время не должна быть необоснованно заниженной.

Для определения ликвидационной стоимости имущества Оценщиком был выбран метод, предложенный Валерием Галасюком (*Источник: Галасюк В.В. «Методические рекомендации по оценке имущества и имущественных прав в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции» Украина, Консалтинговая группа «КАУПЕРВУД», 2003 г.*), применяемый для расчета ликвидационной стоимости в России, Украине и других странах. По этому методу ликвидационная скидка определяется по принципу безубыточной реализации товара по цене ниже его рыночной стоимости. Согласно этому принципу убытки продавца должны быть компенсированы доходами от размещения денежных средств, полученных от реализации, в меньшем объеме, но раньше по времени.

Ликвидационная стоимость объекта определяется на основе его рыночной стоимости по формуле:

$$V_L = V_m \times k_L = \frac{V_m}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^{t_d \times m}} \times K_e, \text{ где}$$

- V_L – ликвидационная стоимость объекта оценки, соответствующая фиксированному периоду (t_f) его экспозиции, ден. ед.;
- V_m – рыночная стоимость объекта оценки, ден. ед.;
- k_L – коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта оценки;
- i – годовая ставка дисконта (выраженная как десятичная дробь);
- m – периодичность начисления процентов;
- t_d – период дисконтирования, лет;
- K_e – коэффициент эластичности, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта оценки.

Определение расчётных параметров происходит поэтапно:

- Первым этапом определения ликвидационной стоимости объекта оценки является определение **рыночной стоимости** V_m согласно требованиям действующего законодательства. Согласно расчётам, произведенным выше, рыночная стоимость объекта, составляет **2 873 000 руб.**
- Вторым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение **разумно второго периода экспозиции** t_r – периода экспозиции объекта в условиях, когда он предложен по цене, соответствующей его рыночной стоимости, на открытом конкурентном рынке, который является разумно долгим с точки зрения типичного продавца данного типа объектов. Разумно долгий период экспозиции может быть определён исходя из имеющей рыночной информации или путем опросов операторов соответствующих рынков, специалистов и т.п. Для оцениваемого имущества, определенного Оценщиком ранее как ликвидного со средним показателем ликвидности, данный срок экспозиции объекта по рыночной стоимости устанавливается равным **4 месяцам**.
- Третьим этапом определения ликвидационной стоимости объекта является установление **фиксированного (сокращенного) срока экспозиции** t_f - срока реализации объекта по ликвидационной стоимости). Установленный сокращенный срок экспозиции принимается Оценщиком согласно заданию на оценку и составляет **3 мес.**
- Четвертым этапом определения ликвидационной стоимости является вычисление **периода дисконтирования** $t_d = t_r - t_f = 4 - 3 = 1 \text{ мес.} = 0,08 \text{ года}.$

- Пятым этапом определение ликвидационной стоимости объекта является определение **годовой ставки дисконта i** , используемой при расчете ликвидационной стоимости. Ставка дисконтирования отражает складывающуюся на рынке норму отдачи на капиталовложения с учетом риска инвестирования. Если объект оценки является объектом залога, и залогодержателем выступает банк, то годовая ставка дисконта, используемая при расчете ликвидационной стоимости, принимается на уровне годовой ставки по банковским кредитам. При этом в качестве годовой ставки дисконта, используемой при расчете ликвидационной стоимости, принята ключевая ставка Банка России, действительная на дату оценки, что составляет **7,5%** (https://www.cbr.ru/hd_base/KeyRate/).
- Шестым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение периодов начисления процентов в течение года (m), которое для унификации расчетов принимается равным **12**.
- Седьмым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение коэффициента K_e , учитывающего влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта. Учитывая ситуацию, сложившуюся на открытом рынке объектов, подобных объекту оценки, количество покупателей на дату оценки **среднее**, степень специализации объекта оценки - **незначительная**, подтип спроса - **слабо-эластичный**. В соответствии со следующей таблицей (источник - Галасюк В.В. «Методические рекомендации по оценке имущества и имущественных прав в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции» Украина, Консалтинговая группа «КАУПЕРВУД», 2003) коэффициент K_e , учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость будет равен **0,85**.

Таблица для определения коэффициента K_e

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса	Значение коэффициента K_e
Значительное	Незначительная	Абсолютно эластичный	1
	Средняя	Сильно-эластичный	1
	Значительная	Средне-эластичный	0,94
Среднее	Незначительная	Слабо-эластичный	0,85
	Средняя	С единичной эластичностью	0,76
	Значительная	Слабо-неэластичный	0,68
Незначительное	Незначительная	Средне-неэластичный	0,46
	Средняя	Сильно-неэластичный	0,16
	Значительная	Абсолютно неэластичный	*

- Восьмым этапом определения ликвидационной стоимости объекта оценки является определение коэффициента соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта оценки k_L , которое осуществляется с использованием результатов выполненных этапов:

$$k_L = \frac{K_e}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^{t_d \times m}} = 0,85 / (1 + 0,0750 / 12)^{0,08 \times 12} = 0,8449$$

- Девятым, заключительным этапом определения ликвидационной стоимости объекта является непосредственное вычисление его ликвидационной стоимости путём умножения рыночной стоимости объекта V_m на коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта k_L :

$$2\,873\,000 \times 0,8449 = 2\,427\,398$$

Ликвидационная стоимость Объекта оценки

по состоянию на 20 июля 2023 г.

составляет (округлённо)

2 427 000 руб. (Два миллиона четыреста двадцать семь тысяч рублей)

9 Заключение об итоговой величине рыночной стоимости

Результаты оценки, проведенной Оценщиком на основании имеющейся информации, позволяют сделать вывод о том, что итоговая величина рыночной стоимости права требования объекта оценки, на дату оценки с учетом ограничительных условий и сделанных допущений составляет:

Рыночная стоимость Объекта оценки

по состоянию на 20 июля 2023 г.

составляет (округлённо)

2 873 000 руб. (Два миллиона восемьсот семьдесят три тысячи рублей)

Ликвидационная стоимость Объекта оценки

по состоянию на 20 июля 2023 г.

составляет (округлённо)

2 427 000 руб. (Два миллиона четыреста двадцать семь тысяч рублей)

Итоговый результат оценки стоимости НДС не облагается, подпункт 22 пункта 3 статьи 149 НК РФ.

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

- ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено договором возмездного оказания оценочных услуг;
- мнение Исполнителя относительно итоговой стоимости действительно только на дату оценки объекта оценки; исполнитель не принимает на себя ответственность за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта оценки;
- в соответствии со ст.12 Федерального Закона № 135-ФЗ от 29.07.98, «итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки «в течение шести месяцев с даты составления отчета»).

Оценку выполнил, и подготовил отчёт оценщик: _____ Веричева Е.В.

Отчёт утвердил Руководитель клиентского сервиса, действующий на основании доверенности №22-2/08 от 25.08.2022: _____ Ходаева О.В.

10 Фотографии объекта оценки

Фото 1. Фасад здания



11 Копии объявлений о продаже объектов-аналогов

Аналог № 1 <https://www.cian.ru/sale/flat/273872353/>

Обновлено: 27 июн, 11:02 • 2 301 просмотр, 2 за сегодня

1-комн. квартира, 26,3 м²
в ЖК «Город детства»

Ленинградская область, Гатчинский район, Коммунад, Железнодорожная ул., 35 На карте
 00 Кутуно 35 мин.
 М. Московское, М-10 шоссе 24 км от КАД, М. Пулковское шоссе 24 км от КАД

В избранное Сравнить Поделиться Сохранить Показать фото

12 фото

Общая площадь: 26,3 м²
 Жилая площадь: 18 м²
 Этаж: 3 из 3
 Год постройки: 2016

Продается студия в ЖК "Город детства" без отделки. Дом ухоженный, в подъезде чисто и тепло. До Кутуно можно доехать за 35 мин от ст. Антропино. До центра СПб дорога около 1 часа. Магазины в пешей доступности. Документы готовы. Прямая продажа.

2 500 000 ₽
 Следить за изменением цены
 Ипотека от БТБ со скидкой 3%
 Цена за метр: 95 057 ₽/м²
 Условия сделки: свободная продажа
 Ипотека: возможна
 +7 969 203-36-38
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам
 Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
МИР
 Документы проверены

РЕЛТОР
 Ольга Фёдорова
 10-1

Кредит наличными до 5 000 000 ₽

Дождливый отель 4 звезды
 Готовый бизнес со сдачей под ключ. Цена от 9,2 млн руб.
 +7 (812) 210-45-39

Инвестиционный отель «ARTSTUDIO M100». Рекомендатель и застройщик ООО «СЗ «Самаритяне». ОГРН 1147847553314. 199004, Санкт-Петербург, пр-кт Мильный 8/О. д. 22, литер а. Проектная декларация на сайте застройщика.

Аналог № 1 <https://www.cian.ru/sale/flat/273872353/>

Общая площадь: 26,3 м²
 Жилая площадь: 18 м²
 Этаж: 3 из 3
 Год постройки: 2016

Продается студия в ЖК "Город детства" без отделки. Дом ухоженный, в подъезде чисто и тепло. До Кутуно можно доехать за 35 мин от ст. Антропино. До центра СПб дорога около 1 часа. Магазины в пешей доступности. Документы готовы. Прямая продажа.

Напишите автору
 Связаться со мной Хочу посмотреть Ещё продать?
 или укажите подробности по телефону
 Показать контакты

О квартире		О доме	
Тип жилья	Вторичка	Год постройки	2016
Общая площадь	26,3	Тип перекрытий	Железобетонные
Жилая площадь	18	Парковка	Наземная
Балкон/лоджия	1 балкон	Подъезды	1
Вид из окон	На улицу и двор	Отопление	Автономная котельная
Ремонт	Без ремонта	Аварийность	Нет
		Газоснабжение	Центральное

Инфраструктура

Подписаться на дом

2 500 000 ₽
 Следить за изменением цены
 Ипотека от БТБ со скидкой 3%
 Цена за метр: 95 057 ₽/м²
 Условия сделки: свободная продажа
 Ипотека: возможна
 +7 969 203-36-38
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам
 Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
МИР
 Документы проверены

РЕЛТОР
 Ольга Фёдорова
 10-1

Кредит наличными до 5 000 000 ₽

Дождливый отель 4 звезды
 Готовый бизнес со сдачей под ключ. Цена от 9,2 млн руб.
 +7 (812) 210-45-39

Инвестиционный отель «ARTSTUDIO M100». Рекомендатель и застройщик ООО «СЗ «Самаритяне». ОГРН 1147847553314. 199004, Санкт-Петербург, пр-кт Мильный 8/О. д. 22, литер а. Проектная декларация на сайте застройщика.

Аналог № 2 <https://www.cian.ru/sale/flat/282461592>

Наличие в Санкт-Петербурге > Продажа > Продажа квартир в Ленинградской области > Гатчинский район > Коммунар > Московское, М-10 шоссе > Пулковское шоссе > Железнодорожная улица

Объявлено: 9 июля, 18:52 > 812 просмотров, 0 за сегодня

Хорошая цена

Студия, 27 м²

Ленинградская область, Гатчинский район, Коммунар, Железнодорожная ул. 31 [На карте](#)

М. Московское, М-10 шоссе - 24 км от КАД М. Пулковское шоссе - 24 км от КАД

В избранное Сравнить Поделиться Добавить в избранное Показать

Планировка 24 фото

Общая площадь: 27 м² Жилая площадь: 18,6 м² Этаж: 1 из 3

Под постройки: 2021

Предлагаю отличную студию в Коммунаре.

2 690 000 Р

Следить за изменением цены

Ипотека от ВТБ со скидкой 3%

Цена за метр: 99 630 Р/м²

Условия сделки: свободная продажа

Ипотека: возможна

+7 911 722-62-92

Номер только для звонков, сообщения не будут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Агентство недвижимости Ольги Смирновой
Документы проверены

РИЕЛТОР
Юлия Куракина
5.0 - 1

Кредит наличными до 5 000 000 Р

Квартиры от А101

Взять % по ипотеке на себя до 31.07

ежемесячный платеж по ипотеке от 3,5 тысяч рублей в первые 5 лет

+7 (812) 220-47-52

Аналог № 2 <https://www.cian.ru/sale/flat/282461592>

Фотографии (25) Описание На карте Ипотека Похожие объявления

Предлагаю отличную студию в Коммунаре.

Подходит под ипотеку, субсидии, материнский капитал. СУ совмещенный, проведена вся электрика по квартире, панорамные окна, датчики тепла, счетчики газа и воды, новая входная дверь. В подъезде и на территории ЖК установлено видеонаблюдение. Есть колясочная на первом этаже, возможность пользования. В связи с наличием своей котельной, коммунальные платежи минимальные.

Развитая инфраструктура - ж/д станция Антропово - правая ветка до Витебского вокзала, автобусы, маршрутки до м. Московская, Купчино. До Павловска, Пушкина рукой подать. В Коммунаре бассейн, фитнес клуб, школы, сады, новая больница - все для комфортного проживания.

1 собственник, полная стоимость в ДКП, зарегистрированных нет, без обременений, быстрый выход на сделку. У нас отличное соотношение цена-качество, город близко, стоимость не кусается.

Звоните, отвечу на все интересующие вопросы. Звоните, отвечу на все интересующие вопросы.

Свернуть

Напишите автору

Свяжитесь со мной Хочу посмотреть Ещё продать?

или укажите подробности по телефону

Показать контакты

О квартире

Тип жилья	Вторичка	Под постройки	2021
Общая площадь	27	Строительная серия	Индивидуальный проект
Жилая площадь	18,6	Тип дома	Блочный
Санузел	1 совмещенный	Тип перекрытий	Железобетонные
Вид из окон	Во двор	Подъезды	1
Ремонт	Без ремонта	Отопление	Автономная котельная

О доме

Подписаться на дом

2 690 000 Р

Следить за изменением цены

Ипотека от ВТБ со скидкой 3%

Цена за метр: 99 630 Р/м²

Условия сделки: свободная продажа

Ипотека: возможна

+7 911 722-62-92

Номер только для звонков, сообщения не будут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Агентство недвижимости Ольги Смирновой
Документы проверены

РИЕЛТОР
Юлия Куракина
5.0 - 1

Кредит наличными до 5 000 000 Р

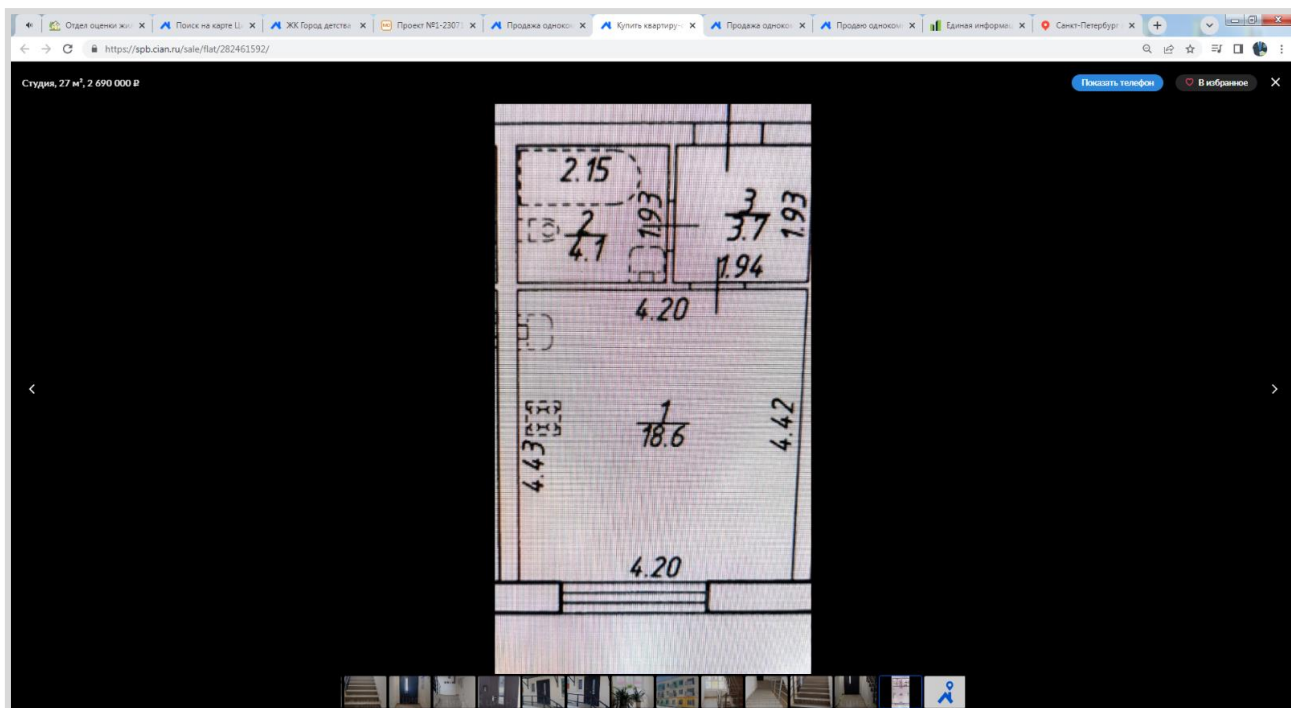
Квартиры от А101

Взять % по ипотеке на себя до 31.07

ежемесячный платеж по ипотеке от 3,5 тысяч рублей в первые 5 лет

+7 (812) 220-47-52

Рекомендатель ООО «А101», ОГРН 1127746474349, 100814, город Москва, поселение Солонское, поселок Коммунар, Фитнерская ул., д. 14 стр. 1. Застройщик ООО «СЗ-МЭЛС». Проектная декларация на имя Юлии Смирновой, «Смирновой Ольги Викторовны», действительна в отношении

Аналог № 2 <https://www.cian.ru/sale/flat/282461592/>Аналог № 3 <https://www.cian.ru/sale/flat/281107117/>

Обновлено: 18 апр, 12:46 • 150 просмотров, 0 за сегодня

Хорошая цена

1-комн. квартира, 32,4 м²
в ЖК «Город детства»

Ленинградская область, Гатчинский район, Коммунар, Железнодорожная ул., 39 [На карте](#)
 Л/л Московское, М-10 шоссе 24 км от КАД Л/л Пулковское шоссе 25 км от КАД

В избранное Сравнить Поделиться Сохранить Показать фото

3 050 000 Р
 Ссылка за изменением цены
 Ипотека от ВТБ со скидкой 3%

Цена за метр 94 136 Р/м²
 Условия сделки свободная продажа
 Ипотека возможна

+7 968 187-94-68
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

СОВЕТНИК
 ID 11537053
 Проверено Росреестром

До 5 000 000 Р за квартиру?
 Кредит в Тинькофф от 2.9%
 Россия, Республика Адыгея, г. Майкоп, ул. Советская, д. 10

ЖК Lovers club
 Старый проект. Потенциал квартиры от 10.4 млн руб. Квартира бизнес-класса у Финского залива
 +7 (812) 421-79-26
 ЖК «Летос клуб», Разработчик и застройщик ЗАО «Балтийская недвижимость», ОГРН 5057810543918, ИНН 7803377053, 195322, г. Санкт-Петербург, Петербургский пр., д. 47, лит. А, Объект сдан

[Перейти на сайт](#)

ЦИАН.ипотека
 Оценки квартир в 10 банках

Общая площадь 32,4 м²
 Этаж 1 из 3
 Под застройку 2021

Продается однокомнатная квартира в новом доме в ЖК Город Детства в городе Коммунар. Квартира очень теплая, светлая.

Высота потолков 2.8м
 Кухня 11.3 кв.м.
 Комната 10.8 кв.м.

[Открыть сайт](#)

Аналог № 3 <https://www.cian.ru/sale/flat/281107117>

Фотографии (12) Описание На карте Ипотека Контактное лицо Пожирение объявления

Продается однокомнатная квартира в новом доме в ЖК Город Детства в городе Коммунар. Квартира очень теплая, светлая.

Высота потолков 2,8м
Кухня 11,3 кв.м.
Комната 10,8 кв.м.

Развитая инфраструктура

Свернуть

Напишите автору

Связаться со мной Хочу посмотреть Ещё продать?

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты

3 050 000 Р

Следить за изменением цены

Ипотека от БТБ со скидкой 3%

Цена за метр 94 136 Р/м²

Условия сделки свободная продажа

Ипотека возможна

+7 968 187-94-68

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Собственник ID 11537053

Проверено Росреестром

До 5 000 000 Р вкв? Кредит в Тинькофф от 3.5%

Тинькофф

ЖК Локос клуб

Старт продаж. Топовые квартиры от 10,4 мин. кв. Квартиры бизнес-класса у Виноградного залива

+7 (812) 421-79-26

ЖК «Локос клуб». Разработчик и застройщик ЗАО «Балтийская некрополис». ОГРН 1057810439118. ИНН 7801377058. 195322, г. Санкт-Петербург, Петергофское ш., д. 47, лит. А. Объект сдан

Перейти на сайт

ЦИАН. ИПОТЕКА

О квартире

Тип жилья	Вторичка	Год постройки	2021
Общая площадь	32,4	Строительная серия	Индивидуальный проект
Высота потолков	2,8 м	Мусоропровод	Нет
Ремонт	Без ремонта	Тип перекрытий	Нет информации
		Подъезды	1
		Отопление	Автономная котельная
		Аварийность	Нет
		Газоснабжение	Центральное

О доме

Подписаться на дом

Отзыв о сайте

Аналог № 3 <https://www.cian.ru/sale/flat/281107117>

1-комн. квартира, 32,4 м², 3 050 000 Р

Показать телефон В избранное

5 6 7

Аналог № 4 <https://www.cian.ru/sale/flat/283330763/>

Обновлено: 22 июн, 08:42 • 108 просмотров, 0 за сегодня

1-комн. квартира, 32,8 м²
в ЖК «Город детства»

Ленинградская область, Гатчинский район, Коммуна, Железнодорожная ул., 33 На карте
А/ Московское, М-30 шоссе - 24 км от КАД А/ Пулковское шоссе - 25 км от КАД

В избранное Сравнить Поделиться Добавить в подборку Показать фото



Планировка 18 фото

Общая площадь: 32,8 м² Жилая площадь: 11 м² Площадь кухни: 12 м²
Этаж: 2 из 3 Год постройки: 2021

Продается однокомнатная квартира в СОБСТВЕННОСТИ в новом доме, без обременений, один совершеннолетний собственник, полная стоимость в договоре В квартире большая кухня и просторная, можно сделать встроенную гардеробную. Есть возможность выполнить ремонт по своим предпочтениям.

3 300 000 Р
Следить за изменением цены

Ипотека от ВТБ со скидкой 3%

Цена за метр: 100 610 Р/м²
Условия сделки: свободная продажа
Ипотека: возможна

+7 968 196-01-73
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Риелтор
Сергей Кайшев

Кредит наличными до 5 000 000 Р

ЖК Magnifika Residence
Последние квартиры Волна на набережной реки Окты
+7 (812) 385-04-67

Ресурсодатель и застройщик ООО «Специализированный застройщик Волна» ОГРН 1207300051248, Санкт-Петербург, Невский пр. эт. д. 114-116, литера А. Проектная декларация на наш дом.рф

Перейти на сайт

ЦИАН.ипотека
Один запрос в 10 банков

Аналог № 4 <https://www.cian.ru/sale/flat/283330763/>

Общая площадь: 32,8 м² Жилая площадь: 11 м² Площадь кухни: 12 м²
Этаж: 2 из 3 Год постройки: 2021

Продается однокомнатная квартира в СОБСТВЕННОСТИ в новом доме, без обременений, один совершеннолетний собственник, полная стоимость в договоре В квартире большая кухня и просторная, можно сделать встроенную гардеробную. Есть возможность выполнить ремонт по своим предпочтениям. Панорамное окно из комнаты. Высокие потолки. Выполнена стяжка пола и проведена электрика. Установлены счетчики газа и воды. Широкие лестничные пролеты с панорамным остеклением! Развитая инфраструктура - ж/д станция Антропшино - прямая ветка до Витебского вокзала и всего 40 минут до центра Санкт-Петербурга.

Узнать больше

Напишите автору

Связаться со мной Хочу посмотреть Ещё продать?

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты

О квартире

Тип жилья	Вторичка	Год постройки	2021
Общая площадь	32,8	Строительная серия	Индивидуальный проект
Жилая площадь	11	Тип дома	Блочный
Площадь кухни	12	Тип перекрытий	Железобетонные
Санузел	1 совмещенный	Подъезды	1
Балкон/лоджия	1 балкон	Отопление	Автономная котельная
Ремонт	Без ремонта	Аварийность	Нет

О доме

Подписаться на дом

3 300 000 Р
Следить за изменением цены

Ипотека от ВТБ со скидкой 3%

Цена за метр: 100 610 Р/м²
Условия сделки: свободная продажа
Ипотека: возможна

+7 968 196-01-73
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Риелтор
Сергей Кайшев

Кредит наличными до 5 000 000 Р

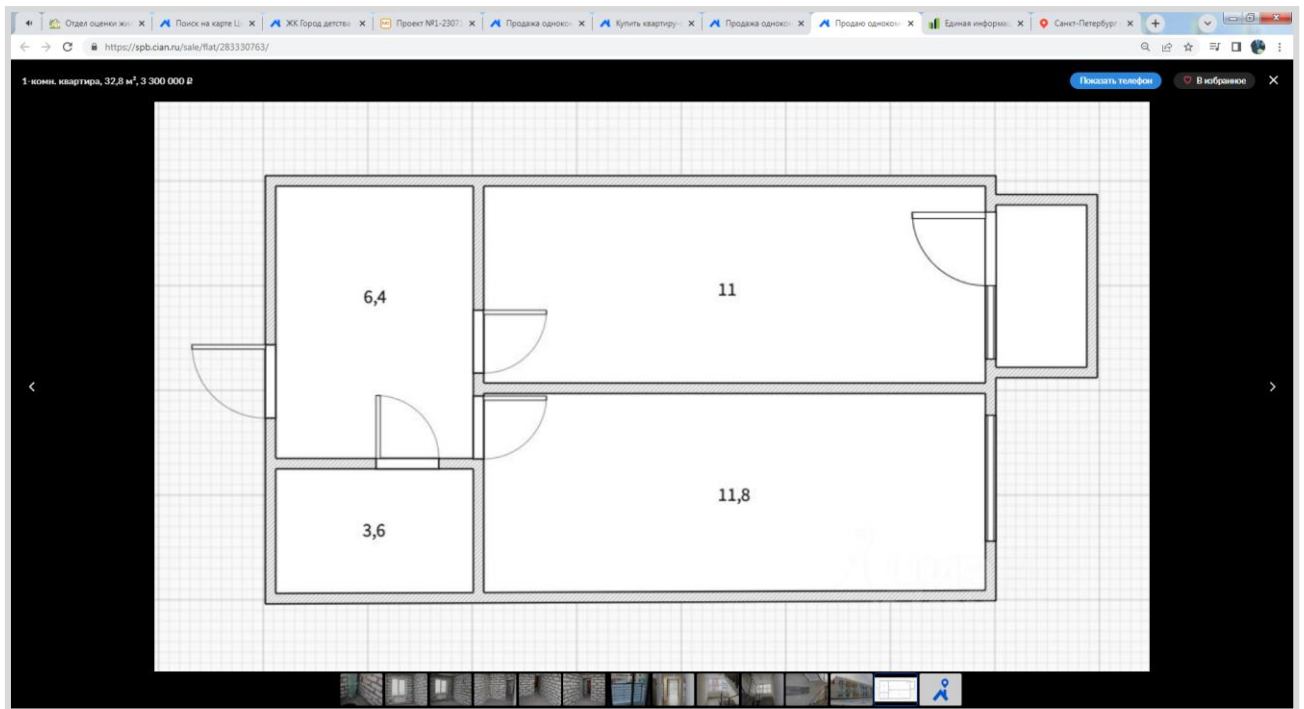
ЖК Magnifika Residence
Последние квартиры Волна на набережной реки Окты
+7 (812) 385-04-67

Ресурсодатель и застройщик ООО «Специализированный застройщик Волна» ОГРН 1207300051248, Санкт-Петербург, Невский пр. эт. д. 114-116, литера А. Проектная декларация на наш дом.рф

Перейти на сайт

ЦИАН.ипотека
Один запрос в 10 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке

Аналог № 4 <https://www.cian.ru/sale/flat/283330763>



12 Копии документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 03.04.2023г. № КУВИ-001/2023-77283724

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Ленинградской области
полное наименование органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 03.04.2023, поступившего на рассмотрение 03.04.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 12
03.04.2023г. № КУВИ-001/2023-77283724			
Кадастровый номер:	47:24:0101001:1200		
Номер кадастрового квартала:	47:24:0101001		
Дата присвоения кадастрового номера:	09.06.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, в черте границ МО "Город Коммунар"		
Площадь:	1244 +/- 12		
Кадастровая стоимость, руб.:	1837151.64		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	47:24:0101001:1626, 47:24:0000000:2458, 47:24:0000000:2457		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	47:24:0101001:613		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	размещение многоквартирных среднеэтажных и малоэтажных жилых домов со встроенными и (или) встроенно-пристроенными помещениями коммерческого и социального назначения на первом этаже		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Лист 2

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 12
03.04.2023г. № КУВИ-001/2023-77283724			
Кадастровый номер:		47:24:0101001:1200	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств:		данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:		данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:		данные отсутствуют	
Условный номер земельного участка:		данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:		данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.	
Получатель выписки:		Рогожникова Елена Анатольевна, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя Публичное акционерное общество "Сбербанк России", 7707083893	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 2 Лист 3

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

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 12
03.04.2023г. № КУВИ-001/2023-77283724			
Кадастровый номер:		47:24:0101001:1200	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Жилищно-строительный кооператив "Город детства - 5 корпус", ИНН: 4705080235, ОГРН: 1194704006320
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 47:24:0101001:1200-47/017/2019-14 11.12.2019 14:16:14
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Ипотека в силу закона
	дата государственной регистрации:		08.12.2015 16:09:48
	номер государственной регистрации:		47-47/017-47/017/059/2015-691/1
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 02.12.2015 с 02.12.2015 на 217 месяцев
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Акционерное общество коммерческий банк "ГЛОБЭКС", ИНН: 7744001433, ОГРН: 1027739326010
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома, № ГД/5-38/15, выдан 02.12.2015, дата государственной регистрации: 08.12.2015, номер государственной регистрации: 47-47/017-47/017/059/2015-690/1
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 4

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 12
03.04.2023г. № КУВИ-001/2023-77283724			
Кадастровый номер:		47:24:0101001:1200	
4.2	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	вид:	Ипотека в силу закона	
	дата государственной регистрации:	16.08.2015 15:42:47	
	номер государственной регистрации:	47-47/017-47/017/048/2015-43/1	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 12.08.2015 с 12.08.2015 - по истечении 120 месяцев с даты фактического предоставления кредита	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома, № ГД/5-33/15, выдан 12.08.2015, дата государственной регистрации: 16.08.2015, номер государственной регистрации: 47-47/017-47/017/048/2015-42/1	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
4.3	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	вид:	Ипотека в силу закона	
	дата государственной регистрации:	29.01.2015 11:02:00	
	номер государственной регистрации:	47-47/017-47/017/001/2015-426/1	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 26.01.2015 с 26.01.2015 - по истечении 240 месяцев с даты фактического предоставления кредита	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		
	основание государственной регистрации:		
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

Лист 5

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 12
03.04.2023г. № КУВИ-001/2023-77283724			
Кадастровый номер:		47:24:0101001:1200	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома, № ГД/5-27/15, выдан 26.01.2015, дата государственной регистрации: 29.01.2015, номер государственной регистрации: 47-47/017-47/017/001/2015-425/1	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	вид:	Ипотека в силу закона	
	дата государственной регистрации:	28.01.2015 16:51:12	
	номер государственной регистрации:	47-47/017-47/017/001/2015-429/1	
4.4	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 23.01.2015 с 23.01.2015 - по истечении 72 месяцев с даты фактического предоставления кредита	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома, № ГД/5-34/15, выдан 23.01.2015, дата государственной регистрации: 28.01.2015, номер государственной регистрации: 47-47/017-47/017/001/2015-428/1	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		
	основание государственной регистрации:		
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

Лист 6

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 12
03.04.2023г. № КУВИ-001/2023-77283724			
Кадастровый номер:		47:24:0101001:1200	
4.5	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитари, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	вид:	Ипотека в силу закона	
	дата государственной регистрации:	14.01.2015 11:56:06	
	номер государственной регистрации:	47-47/017-17/057/2014-443/1	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 22.12.2014 с 22.12.2014 на 180 месяцев	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома, № ГД/5-13/14, выдан 22.12.2014, дата государственной регистрации: 14.01.2015, номер государственной регистрации: 47-47/017-17/057/2014-442/1	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитари, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 7

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 12
03.04.2023г. № КУВИ-001/2023-77283724			
Кадастровый номер:		47:24:0101001:1200	
4.6	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	вид:	Ипотека в силу закона	
	дата государственной регистрации:	03.01.2015 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	47-47-17/057/2014-374	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 22.12.2014 с 22.12.2014 на 216 месяцев	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома, № ГД/5-6/14, выдан 22.12.2014, дата государственной регистрации: 03.01.2015, номер государственной регистрации: 47-47-17/057/2014-373	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитари, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.7	вид:	Ипотека в силу закона	
	дата государственной регистрации:	17.12.2014 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	47-47-17/020/2014-041	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не позднее 31.10.2017	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Участники долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 8

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 6 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7	Всего разделов: 5
03.04.2023г. № КУВИ-001/2023-77283724		
Кадастровый номер:		47:24:0101001:1200
	основание государственной регистрации:	Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома, № ГД/5-5/14, выдан 28.11.2014, дата государственной регистрации: 17.12.2014, номер государственной регистрации: 47-47-17/020/2014-040
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 9

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 7 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7	Всего разделов: 5
03.04.2023г. № КУВИ-001/2023-77283724		
Кадастровый номер:		47:24:0101001:1200
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 12
03.04.2023г. № КУВИ-001/2023-77283724			
Кадастровый номер:		47:24:0101001:1200	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:700		Условные обозначения:	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 1		Всего разделов: 5		Всего листов выписки: 12	
03.04.2023г. № КУВИ-001/2023-77283724							
Кадастровый номер:				47:24:0101001:1200			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков	
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	44°54.7'	4.55	данные отсутствуют	47:24:0101001:1373	адрес отсутствует: Санкт-Петербург г, пр-кт. Маршала Жукова, д. 47, кв. 81
2	1.1.2	1.1.3	64°35.6'	15.03	данные отсутствуют	47:24:0101001:1373	адрес отсутствует: Санкт-Петербург г, пр-кт. Маршала Жукова, д. 47, кв. 81
3	1.1.3	1.1.4	161°48.0'	67.84	данные отсутствуют	47:24:0101001:1373	адрес отсутствует: Санкт-Петербург г, пр-кт. Маршала Жукова, д. 47, кв. 81
4	1.1.4	1.1.5	251°49.3'	18.43	данные отсутствуют	47:24:0101001:1206, 47:24:0101001:1373	адрес отсутствует: Санкт-Петербург г, пр-кт. Маршала Жукова, д. 47, кв. 81
5	1.1.5	1.1.1	341°19.0'	63.9	данные отсутствуют	47:24:0101001:1373	адрес отсутствует: Санкт-Петербург г, пр-кт. Маршала Жукова, д. 47, кв. 81

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 1		Всего разделов: 5
			Всего листов выписки: 12	
03.04.2023г. № КУВИ-001/2023-77283724				
Кадастровый номер:			47:24:0101001:1200	
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат МСК 47 зона 2				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	402223.26	2219414.01	Закрепление отсутствует	0.1
2	402226.48	2219417.22	Закрепление отсутствует	0.1
3	402232.93	2219430.8	Закрепление отсутствует	0.1
4	402168.48	2219451.99	Закрепление отсутствует	0.1
5	402162.73	2219434.48	Закрепление отсутствует	0.1
1	402223.26	2219414.01	Закрепление отсутствует	0.1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

1

ДОГОВОР участия в долевом строительстве
многоквартирного дома № ГД/5-13/14

г. Санкт-Петербург

Двадцать второе декабря две тысячи четырнадцатого года

Общество с ограниченной ответственностью «СНВ Северо-Запад», (ИНН: 7842453100, зарегистрированное Межрайонной ИФНС № 15 по Санкт-Петербургу 20 мая 2011 года, свидетельство о государственной регистрации на бланке 78 № 008263592, ОГРН: 1117847199018, адрес (местонахождение): 191144, Санкт-Петербург, улица Моисеенко, дом 21, кутер А, помещение 12-Н) в лице Бурилова Александра Андреевича 01 марта 1984 года рождения, уроженца Ленинграда, паспорт 40 05 336971 выдан 44 Отделом милиции Приморского района СПб 25 июня 2004 года, код подразделения 782-044, зарегистрированного по адресу: Санкт-Петербург, пр.Энгельса, д.97, кв.217, действующего на основании доверенности от 18 июля 2014 года на бланке 78 АА 6715078, удостоверенной Кучер Ольгой Николаевной, нотариусом Санкт-Петербурга, зарегистрировано в реестре за №О-1115, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**» с одной стороны, и

Гражданка РФ **Арбузова Юлия Вячеславовна** 15.02.1987 года рождения, место рождения гор.Коряжма Архангельской обл., пол женский, паспорт 11 09 713575 выдан Отделением УФМС России по Архангельской области в городе Коряжме 03.11.2009 года, код подразделения 290-015, зарегистрированная и проживающая по адресу (адрес для почтовой корреспонденции): Архангельская обл., гор. Коряжма, Им. М. Х. Сафьяна ул., дом 15, кв.115, именуемая в дальнейшем «**Дольщик**», с другой стороны.

в дальнейшем вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Правовое основание Договора

1.1. Правовой основой Договора является Гражданский кодекс Российской Федерации (далее – «ГК РФ»), Жилищный кодекс Российской Федерации (далее – «ЖК РФ»), Федеральный закон от 30 декабря 2004 года №214-ФЗ «О долевом участии в строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – «Закон РФ №214-ФЗ»).

1.2. Строительство многоквартирного дома (корпус 5) со встроенными помещениями (далее – «Дом») осуществляется на земельном участке по адресу: **РФ, Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, в черте границ МО «Город Коммунар»** (приведенный адрес является строительным адресом Дома, которому после завершения строительства будет присвоен окончательный адрес)

на основании разрешения на строительство №RU47506106-0332, выданного Администрацией муниципального образования город Коммунар Гатчинского муниципального района Ленинградской области 14.11.2014 года, действующего до 14 января 2018 г (далее – «Земельный участок»).

1.3. Планируемый срок получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию – **31 октября 2016 года**. Указанный срок является плановым и может быть сокращен по решению Застройщика или увеличен в порядке, установленном действующим законодательством, при этом срок передачи Квартиры, определенный в п. 1.3.1 настоящего Договора, остается неизменным.

В случае, если строительство Дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока направляет Дольщику соответствующую информацию и предложение об изменении договора.

1.3.1. В соответствии с п.2 ч.4 ст.4, ч.3 ст.8 Закона РФ №214-ФЗ, статьями 191-193 ГК РФ Застройщик обязуется передать Дольщику Квартиру по акту приема-передачи после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, но не позднее **31 октября 2017 года**.

Застройщик вправе передать Квартиру Дольщику в любое время после

1

фактического получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию. Дольщик не вправе отказаться от досрочной приемки Квартиры.

1.4. Земельный участок принадлежит Застройщику на праве собственности на основании Договора купли-продажи земельного участка от 15.10.2013 г. №К/613, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серии 47-АВ 365131, выданного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области от 24 июня 2014 года, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 24 июня 2014 года сделана запись регистрации №47-47-17/026/2014-102.

Земельный участок относится к землям населенных пунктов, разрешенное использование: размещение многоквартирных среднеэтажных и малоэтажных жилых домов со встроенными и (или) встроенно-пристроенными помещениями коммерческого и социального назначения на первом этаже, с кадастровым номером 47:24:0101001:1200, общей площадью 1244 кв.м., существующие ограничения (обременения) права собственности на земельный участок – не зарегистрировано.

1.5. Проектная декларация Дома утверждена Застройщиком «14» ноября 2014 г. и размещена в сети Интернет на сайте www.snvproject.ru «14» ноября 2014 года, изменения №1 от 21.11.2014 года к Проектной декларации размещены в сети Интернет на сайте www.snvproject.ru 05.12.2014 года, изменения №2 от 02.12.2014 года к Проектной декларации размещены в сети Интернет на сайте www.snvproject.ru 05.12.2014 года.

2. Предмет договора

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Дом и после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию передать Дольщику Квартиру, определенную настоящим Договором, а Дольщик обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Квартиру в установленный Договором срок по акту приема-передачи.

2.2. Квартира с **условным номером 13** расположена на **2 этаже** Дома (далее – «Квартира») с характеристиками, которые указаны в Приложении №1 к настоящему Договору, являющемуся неотъемлемой частью настоящего Договора. Приложение №1 к настоящему Договору состоит из двух частей – описания Квартиры и плана этажа Дома, на котором будет расположена Квартира, с указанием расположения Квартиры в соответствии со статьей 25.1. Закона РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

При этом для целей расчета размера долевого взноса по настоящему Договору стороны используют «общую площадь» Квартиры, под которой понимается общая полезная площадь всех помещений Квартиры, включая комнаты, кухню, коридоры, санузел, подсобные помещения, и/или площадь лоджий с понижающим коэффициентом 0.5 и/или площадь балконов с понижающим коэффициентом 0.3. Планируемая общая площадь Квартиры **составляет 51,7 кв.м.**

Стороны согласились, что в соответствии п.6. Приказа Минэкономразвития РФ от 30.09.2011 № 531 "Об утверждении Требований к определению площади здания, помещения" для целей кадастрового учета Квартиры и внесения данных об общей площади Квартиры в свидетельство о праве собственности на Квартиру, уполномоченными органами будет приниматься общая площадь без учета площади балкона, террасы. На момент подписания настоящего Договора общая площадь Квартиры без учета площади балкона, террасы составляет 50,9 кв.м.

2.3. Дольщик поручает Застройщику, а Застройщик берет на себя обязательства за счет средств Дольщика, пропорционально причитающейся ему доле общей площади Дома в размере общей площади Квартиры, организовать строительство Дома и производить оплату всех работ и услуг, связанных со строительством Дома, в том числе работ по возведению собственно Дома, приобретение материалов, оборудования и инструментов, необходимые экспертизы и анализы.

топографические съемки, геодезические работы, инженерно-геологические изыскания, исследования, необходимые согласования и заключения, мероприятия по пожарной безопасности, инженерно-технические мероприятия гражданской обороны и пр., строительство отсутствующих объектов, работ по строительству внешних инженерных сетей и коммуникаций и иных необходимых объектов инженерной инфраструктуры и благоустройства, работы и услуги по приеоединению и подключению Дома к внешним источникам снабжения, работы и услуги по вводу Дома в эксплуатацию, оплату услуг Застройщика, осуществление информационно-рекламных мероприятий и иных мероприятий, и прочих затрат и расходов, связанных со строительством Дома, осуществляя расчеты со всеми участниками строительства: подрядчиками, государственными органами исполнительной власти Ленинградской области, поставщиками материалов и другими лицами, принимающими участие в строительстве Дома.

2.4. Застройщик обязуется согласно статье 18 Закона РФ №214-ФЗ использовать средства Дольщика на строительство Дома. При этом стороны по настоящему Договору соглашаются с тем, что, поскольку денежные средства на счете Застройщика обезличены, такое целевое использование означает, что Застройщик вправе пользоваться и распоряжаться денежными средствами, вносимыми Дольщиком в качестве долевого взноса по настоящему Договору, по своему усмотрению, но при условии, что сумма денежных средств, равная сумме долевого взноса Дольщика по настоящему Договору, будет израсходована Застройщиком на строительство Дома в любой момент времени с момента ее внесения до завершения всех работ по строительству Дома, внешних инженерных сетей и благоустройства в соответствии с условиями настоящего Договора. При этом стороны также соглашаются, что часть средств Дольщика поступает в собственность Застройщика в возмещение заранее израсходованных им собственных средств на строительство Дома, и любое последующее использование этой части средств считается целевым.

Стороны также признают, что сумма, которая составит разницу между суммой долевого взноса Дольщика, указанной в п.3.1. настоящего Договора, и стоимостью всех товаров, работ и услуг, необходимых для создания Дома и всего связанного с осуществлением проекта по строительству Дома, при наличии такой разницы, будет составлять вознаграждение Застройщика за услуги по организации проекта по строительству Дома. Часть средств Дольщика, составляющая вознаграждение Застройщика, поступает в собственность застройщика и используется им по своему усмотрению.

2.5. Права требования на получение Квартиры в собственность возникают у Дольщика с момента полного исполнения им денежного обязательства по оплате стоимости Квартиры за счет кредитных и собственных денежных средств в соответствии с условиями настоящего Договора, а также при условии выполнения Застройщиком обязательств, установленных законодательством Российской Федерации.

2.6. Застройщик гарантирует, что права на Квартиру (равно, как и сама Квартира) не находятся под залогом, арестом (запрещением), не обременены правами третьих лиц и другими способами, предусмотренными действующим законодательством Российской Федерации.

Застройщик гарантирует, что им не заключены и не будут заключены в период действия настоящего Договора иные договоры участия в долевом строительстве Дома в отношении Квартиры, указанной в настоящем Договоре.

2.7. Право собственности на Квартиру возникает у Дольщика с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке.

3. Цена Договора

3.1. Оплата долевого взноса по настоящему Договору составляет **2 292 450 (два миллиона двести девяносто две тысячи четыреста пятьдесят) рублей 00 копеек** Российской Федерации и производится Дольщиком за счет собственных и кредитных средств, предоставленных Открытым акционерным обществом «Сбербанк России» (сокращенное наименование – ОАО «Сбербанк России», ИНН 7707083893 (далее – «Сбербанк»)), в следующем

порядке:

- Часть долевого взноса по настоящему Договору в размере 298 000 (двести девяносто восемь тысяч) руб. 00 коп. оплачивается за счет собственных средств Дольщика.

- Часть долевого взноса по настоящему Договору в размере 1 994 450 (один миллион девятьсот девяносто четыре тысячи четыреста пятьдесят) рублей, оплачивается за счет кредитных средств, предоставленных Банком, согласно Кредитному договору №38342438 от 22 декабря 2014 года, заключенному между Арбузовой Юлией Вячеславовной, Арбузовым Сергеем Юрьевичем и Банком в городе Санкт-Петербург (далее – «Кредитный договор»).

Общий размер долевого взноса не привязан жестко к стоимости строительства единицы площади Квартиры или Дома, т.к. зависит от множества факторов, в частности от типа Квартиры, стадии строительства в момент заключения настоящего Договора, кроме того, он рассчитывается при заключении Договора с применением индивидуальных коэффициентов или процентов в зависимости от Графика оплаты долевого взноса (периода рассрочки, размеров промежуточных платежей).

3.2. В соответствии с частью 3 статьи 5 Закона РФ №214-ФЗ Дольщику устанавливаются следующие сроки, в которые он обязан внести долевой взнос:

3.2.1. Общий размер долевого взноса должен быть уплачен любым незапрещенным действующим законодательством путем Застройщику после государственной регистрации настоящего Договора в течении пяти дней.

3.3. При осуществлении Дольщиком или третьими лицами платежей по настоящему Договору посредством перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика обязательным является указание назначения платежа в платежных документах (за кого произведен платеж, № договора, название договора, дата заключения договора). В случае ненадлежащего оформления платежного документа денежные средства могут быть не зачтены в счет платежей в соответствии с настоящим Договором. Датой исполнения обязательства по оплате Цены или ее части считается дата зачисления соответствующих денежных средств на расчетный счет Застройщика либо иным способом, не запрещенным действующим законодательством.

3.4. Обязательство по оплате Цены настоящего Договора может быть исполнено Дольщиком досрочно, но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора.

3.5. До момента государственной регистрации права собственности на Квартиру права Дольщика по настоящему Договору считаются находящимися в залоге у Банка в силу п.5 статьи 5 и п. 1 ст. 77, Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ.

3.6. На основании ст. 58 Закона Российской Федерации от 29.05.1992 № 2872-1 «О залоге» и ст.77 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона Квартира Дольщика на Квартиру одновременно подлежит регистрации залог (ипотека), возникающий на основании закона. Залогодержателем завершенной строительством Квартиры является Банк, залогодателем – Дольщик.

3.7. Права Банка по Кредитному договору удостоверяются закладной в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.8. В случае расторжения настоящего Договора/его прекращения по любым основаниям, при условии оплаты Дольщиком части цены Договора за счет кредитных средств, предоставленных Банком, Дольщик поручает Застройщику перечислить в срок не позднее 15 (Пятнадцати) календарных дней с даты расторжения/прекращения, сумму кредитных средств в полном объеме, полученную Застройщиком в оплату по настоящему Договору по следующим реквизитам: Дополнительный офис №9055/01915 Центрального отделения №9055 ОАО «Сбербанк России», Корреспондентский счет № 30101810500000000653 в ГРКЦ ГУ Банка России Счет 42307810055048203455 в ОАО «Сбербанк России», БИК 044525225, ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195 в счет погашения задолженности по кредиту, выданному

ником по Кредитному договору. Возврат собственных средств Дольщика долевого строительства осуществляется Застройщиком в порядке и сроки, предусмотренные Законом ФЗ от 30.12.2004 г. №214-ФЗ.

3.9. В случае если дата погашения приходится на нерабочий день, датой погашения считается первый рабочий день, следующий за нерабочим днем.

Нерабочими днями Стороны договорились считать субботы и воскресенья (далее — «выходные дни»), а также нерабочие, праздничные дни, установленные Трудовым кодексом РФ, и те дни, на которые в силу норм действующего законодательства переносятся выходные дни.

3.10. В случаях, когда в силу норм действующего законодательства выходной день объявлен рабочим днем, в дату погашения, приходящуюся на такой выходной день, действует режим рабочего дня.

3.11. Если отклонение планируемой общей площади Квартиры (указанной во втором абзаце п.2.2. настоящего Договора) от фактической общей площади Квартиры, рассчитываемой на основании обмера уполномоченной организацией (Проектно-инвентаризационным бюро (ПИБ), Бюро технической инвентаризации (БТИ), кадастровым инженером) по завершении строительства Дома, не превышает 5% планируемой общей площади Квартиры, то перерасчета долевого взноса не производится. Если такое отклонение площади превышает 5% Стороны обязаны осуществить перерасчет долевого взноса, подписать соответствующее соглашение и произвести возврат либо доплату за всю разницу между фактической и планируемой общей площадью Квартиры в течение 30 (Тридцати) дней с момента получения Застройщиком результатов обмеров Квартиры, исходя из стоимости расчета 55 000 (Пятьдесят пять тысяч) рублей 00 копеек за квадратный метр. При этом указанная стоимость квадратного метра общей площади Дома или Квартиры используется исключительно для целей выполнения правил настоящего пункта, и не может быть использована в качестве таковой для каких бы то ни было целей, если только стороны не предусмотрят дополнительным соглашением иное.

Настоящий пункт рассматривается сторонами как предусмотренная договором возможность и обязанность сторон в будущем изменить цену Договора по правилам пункта 2 статьи 5 Закона РФ №214-ФЗ.

3.12. Причитающаяся Дольщику доля в общей площади Дома пропорционально общей площади Квартиры не подлежит изменению в связи с возможным изменением стоимости строительства Дома.

Долевой взнос в строительство Дома, установленный в п.3.1. настоящего Договора, является окончательным и согласованным на весь период действия Договора, независимо от изменения стоимости строительства Дома, за исключением случаев, предусмотренных пунктами 3.11. и 3.13. настоящего Договора, если стороны не предусмотрят дополнительным соглашением иное.

3.13. Если по соглашению Сторон Застройщик будет осуществлять в Квартире дополнительные работы по проекту Дольщика, размер долевого взноса будет подлежать увеличению по такому соглашению на стоимость соответствующих работ предмет, порядок оплаты и сроки выполнения указанных работ будут оговорены Сторонами в отдельном соглашении.

4. Обязанности сторон

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. осуществлять своими и/или привлеченными силами строительство Дома в соответствии с проектной документацией, техническими регламентами, прочими нормативными требованиями. Проектной декларацией и настоящим Договором.

4.1.2. по требованию Дольщика информировать его о ходе строительства Дома.

4.1.3. обеспечить получение разрешения на ввод Дома в эксплуатацию

4.1.4. обеспечить качество Квартиры и Дома согласно настоящему Договору, проектной документации, техническим регламентами и обычным требованиям, если иные положения о

качестве прямо не предусмотрены настоящим Договором.

4.1.5. уведомить Дольщика о возможности и необходимости принятия Квартиры по акту приема-передачи

4.1.6. при условии исполнения Дольщиком обязательств по оплате долевого взноса, установленного настоящим Договором и проведения окончательного взаиморасчета между сторонами в соответствии с п.3.11 настоящего Договора, передать Дольщику по акту приема-передачи Квартиру в установленный настоящим договором срок и в установленном настоящим Договором порядке.

4.1.7. обеспечить в установленном порядке возможность государственной регистрации права собственности Дольщика на Квартиру путем подачи на экспертизу в орган, осуществляющий регистрацию прав на недвижимость и сделок с ним, документов, подтверждающих создание Дома, необходимых и достаточных со стороны Застройщика для наличия возможности регистрации прав собственности Дольщика в соответствии со статьей 16 Закона РФ №214-ФЗ.

Дольщик самостоятельно осуществляет действия, необходимые для регистрации права собственности на Квартиру (подача в орган, осуществляющий регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней, заявления о регистрации, документов), если иное не будет установлено отдельным соглашением сторон, за свой счет вносит государственную пошлину за регистрацию права.

4.1.8. нести все имущественные риски, связанные с гибелью и порчей Дома и Квартиры, строительных материалов и оборудования, а также все расходы по их содержанию до дня подписания с Дольщиком Акта приема-передачи Квартиры.

4.1.9. исполнять иные обязанности, возлагаемые на Застройщика настоящим Договором, законодательством Российской Федерации

4.2. Дольщик обязуется:

4.2.1. за счет собственных и/или привлеченных средств внести свой долеговой взнос в оплату строительства Дома в размере и срок, установленный настоящим Договором.

4.2.2. принять Квартиру по акту приема-передачи не позднее 2 (двух) дней с момента получения уведомления от Застройщика о готовности Квартиры к приемке, если иной срок не указан в уведомлении Застройщика необходимости приемки Квартиры, в указанном Застройщиком месте и в указанное Застройщиком время.

4.2.3. Дольщик не вправе обременять Квартиру и свои права по настоящему Договору до уплаты долевого взноса в полном объеме.

без согласия Застройщика не уступать свои права, предусмотренные настоящим Договором, третьим лицам, даже после уплаты долевого взноса в полном объеме, а также без согласия Застройщика не заключать сделки по обеспечению своих обязательств перед третьими лицами залогом принадлежащего ему права требования предоставления Квартиры до оформления в установленном законом порядке права собственности Дольщика на Квартиру

4.2.3.1. При этом Застройщик не вправе немотивированно отказать в выдаче согласия на передачу прав и/или обязанностей по настоящему Договору третьим лицам. Выдача Застройщиком согласия на передачу прав и/или обязанностей Дольщика по настоящему Договору (замену стороны в настоящем Договоре) в любом случае оформляется подписанием трехстороннего соглашения о замене стороны в Договоре, где участвуют Дольщик, лицо, которому передаются права и/или обязанности по Договору, и Застройщик. За услуги по оформлению такого соглашения Застройщик взимает плату в размере 50 000 (Пятидесяти тысяч), в т.ч. НДС по действующей ставке, которую вправе вносить как Дольщик, так и лицо, принимающее права и обязанности Дольщика. Плата вносится отдельным платежным поручением после выдачи застройщиком подготовленного соглашения о замене стороны Дольщику и подписания его Дольщиком и лицом, принимающим права и обязанности по Договору. Застройщик подписывает соответствующее соглашение только после получения денежных средств в оплату соответствующей услуги. Застройщик не имеет права отказать в

подписании такого соглашения о замене стороны в Договоре после подготовки им проекта соглашения и выдачи его Дольщику и получения оплаты за услугу по оформлению соглашения.

Плата за оформление соглашения о замене стороны в Договоре в случае замены Дольщика его супругом или близким родственником, к каковым относятся родители, дети (в том числе усыновители и усыновленные), бабушки, дедушки, внуки, родные (полнородные и не полнородные) братья и сестры, не взимается, при условии, что Дольщик представит документы, однозначно подтверждающие степень родства.

Замена Дольщика в настоящем Договоре считается состоявшейся с момента государственной регистрации Договора о замене стороны в Договоре в органе, регистрирующем права на недвижимость и сделок с ней. Все действия для совершения регистрации замены Дольщика обязан производить Дольщик (или лицо, принимающее права и обязанности Дольщика) самостоятельно, за свой счет, уплачивая пошлину и неся иные расходы.

4.2.4. не производить перепланировку, в т.ч. перенос, снос и возведение перегородок, дверных проемов, а также не менять места расположения санузлов, места прохождения стояков горячего и холодного водоснабжения, канализационных стояков, стояков и радиаторов центрального отопления, электропроводка, пробивка ниш, проемов в Квартире, а также перепланировку в самом Доме, работы, которые затрагивают фасад здания и его элементы, без согласования этого с Застройщиком путем подписания Дополнительного соглашения к настоящему Договору или отдельного соглашения в письменной форме до момента приемки Квартиры по Акту приема-передачи.

Дольщику также не рекомендуется производить указанные действия после приемки Квартиры и до момента регистрации права собственности на Квартиру без официального согласования перепланировки в уполномоченных органах во избежание отказов в регистрации права собственности в связи с изменением планировок и иных неблагоприятных последствий, а также во избежание утраты гарантии качества застройщика на оборудование и инженерные системы. При отказе Дольщику в регистрации его права собственности на Квартиру в связи с нарушением указанных рекомендаций Застройщик не будет нести ответственность за такой отказ.

4.2.5. нести все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей Квартиры, находящегося в ней имущества (в том числе приборов учета) и общего имущества Дома со дня подписания Дольщиком Акта приема-передачи Квартиры, либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта в соответствии с пунктом 6.5. настоящего Договора.

4.2.6. в соответствии с п.6, ч.2, ст.153 ЖК РФ нести все расходы по содержанию Квартиры и Дома в своей части (каковая определяется по нормам Жилищного кодекса РФ), в том числе расходы по коммунальным платежам, по оплате эксплуатационных услуг, энерго-, тепло- и иных ресурсов с момента, указанного в пункте 4.2.5. настоящего Договора, вне зависимости от наличия или отсутствия у Дольщика зарегистрированного права собственности на Квартиру.

4.2.7. зарегистрировать право собственности на Квартиру не позднее 4 месяцев с момента приемки Квартиры по Акту приема-передачи, либо с момента предоставления Застройщиком всех необходимых документов в регистрирующий орган, в зависимости от того, какое из событий произошло позднее.

4.2.8. самостоятельно нести расходы и организацию пломбирования приборов учета, установленных в Квартире.

4.2.9. исполнять иные обязанности, возлагаемые на Дольщика настоящим Договором, законодательством Российской Федерации.

СЗБ ОАО «Сбербанк России»

5. Имущественные права Сторон

5.1. После завершения строительства Дома и выполнения Дольщиком всех условий настоящего Договора Дольщик принимает Квартиру по акту приема-передачи для оформления в собственность.

5.2. Исполнение Дольщиком обязательства по оплате строительства Дома в размере,

указанном в п.3.1. Договора, является основанием для возникновения с момента государственной регистрации права собственности Дольщика на Квартиру.

Кроме Квартиры Дольщик по результатам оплаты долевого взноса приобретает также долю в праве общей долевой собственности на общее имущество Дома, в том числе на Земельный участок, который по окончании строительства и после государственной регистрации прав собственности всех дольщиков на квартиры в Доме, переходит в общую долевую собственность всех собственников квартир в Доме согласно статьям 36 ЖК РФ и статьям 16 Закона РФ №214-ФЗ.

Дольщик самостоятельно за свой счет осуществляет государственную регистрацию права собственности на Квартиру.

5.3. Подписывая настоящий Договор, Дольщик тем самым дает свое согласие на залог права собственности на Земельный участок и строящийся на этом Земельном участке Дом в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, которые будут заключаться Застройщиком при строительстве Дома.

5.4. С момента государственной регистрации перехода к Дольщику права собственности из Квартиры Дольщик осуществляет права владения, пользования и распоряжения данной Квартирой в соответствии с ее назначением и требованиями жилищного законодательства Российской Федерации, принимает на себя бремя расходов, связанных с содержанием Квартиры, в том числе уплатой налогов и других обязательных платежей.

5.5. Дольщик не имеет права требовать предоставления Застройщиком Квартиры до полной оплаты долевого взноса. Согласно статье 359 ГК РФ Застройщик вправе удерживать Квартиру и не передавать ее Дольщику по Акту приема-передачи до полной оплаты долевого взноса, и в этом случае Застройщик не будет считаться нарушившим срок передачи Квартиры, указанный в пункте 1.3.1. настоящего Договора. Если оплата последней части долевого взноса произведена Дольщиком после истечения установленного в пункте 1.3.1. настоящего Договора срока передачи Квартиры, Застройщик будет обязан передать Дольщику Квартиру (т.е. заявить о готовности Квартиры к приемке с указанием времени и места приемки и обеспечить возможность осмотра и приемки Квартиры) в срок не позднее 1 месяца с момента оплаты Дольщиком последней части долевого взноса.

5.6. Дольщик не приобретает также долю в общей собственности на Дом до полной оплаты своего долевого взноса, указанного в пункте 3.1. настоящего Договора. В случае частичной оплаты Дольщиком долевого взноса к моменту окончания строительства Дома Дольщик не вправе требовать предоставления ему иной квартиры в Доме или иного имущества на сумму фактически внесенных им в качестве долевого взноса денежных средств, либо выдела ему в натуре части какой-либо квартиры или приобретения иной квартиры на указанную сумму. В указанном случае отношения сторон могут быть урегулированы только соглашением о пролонгации срока внесения долевого взноса и, соответственно, срока передачи Квартиры, либо путем расторжения настоящего Договора.

6. Передача Квартиры

6.1. Согласно ч.4, ст.8 Закона РФ №214-ФЗ Дольщик обязан явиться для приемки Квартиры, принять ее и подписать Акт приема-передачи в течение 2 (двух) дней с момента получения сообщения Застройщика о готовности Квартиры к передаче, если только в сообщении Застройщика не указан больший срок приемки Квартиры. Сообщение о необходимости принять Квартиру и готовности ее к приемке должно быть направлено Дольщику не позднее, чем за месяц до наступления срока, указанного в пункте 1.3.1. настоящего Договора, заказным (ценным) письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре адресу для направления почтовой корреспонденции. Сообщение о завершении строительства Дома и готовности Квартиры к приемке и о необходимости явиться для приемки Квартиры может быть отправлено досрочно.

6.2. Соответственно, Застройщик считается не нарушившим срок передачи Квартиры, если до истечения срока, указанного в п.1.3.1. настоящего Договора, был подписан Акт приема-передачи либо не позднее, чем за два дня до истечения указанного срока Дольщик получил сообщение о готовности Квартиры к приемке и необходимости принять Квартиру, но не явился для приемки Квартиры, а в сообщении о готовности Квартиры к приемке был указан двухдневный срок для ее приемки, а также в случае возврата операторов почтовой связи заказного (ценного) письма, в котором содержалось уведомление о необходимости приемки Квартиры, с сообщением об отказе Дольщика от его получения либо по причине отсутствия Дольщика по почтовому адресу, указанному в настоящем Договоре в качестве адреса для направления корреспонденции.

6.3. Согласно части 5 ст.8, частям 1 и 2 ст.7 Закона РФ №214-ФЗ Дольщик имеет право отказаться от приемки Квартиры при несоответствии качества Квартиры требованиям настоящего Договора, потребовав составления Акта о таком несоответствии с перечнем подлежащих устранению недостатков (далее - «Акт о несоответствии»).

При этом, согласно пунктам 2 и 3 ст.720 ГК РФ Дольщик лишается права ссылаться на выявленные недостатки, которые не были выявлены им при приемке Квартиры и/или не были зафиксированы в Акте о несоответствии, и лишается права в последующем отказываться от приемки Квартиры со ссылкой на новые недостатки, не зафиксированные ранее в Акте о несоответствии.

Дольщик обязан принять Квартиру по Акту приема-передачи в течение 2 (двух) дней после устранения указанных в Акте о несоответствии недостатков и получения Дольщиком извещения об устранении недостатков в соответствии с п.8.7. настоящего Договора (изменяющего диспозитивные правила части 2 ст.7 Закона РФ №214-ФЗ). Сообщение об устранении недостатков и о готовности Квартиры к повторной передаче может быть направлено Дольщику в любое время заказным (ценным) письмом, с описью вложения и уведомлением о вручении. Дольщик не имеет права отказаться от приемки Квартиры, если все указанные в Акте о несоответствии недостатки были устранены.

6.4. Застройщик вправе уведомлять Дольщика о необходимости приемки Квартиры также по указанным в настоящем Договоре телефонам, и Дольщик вправе являться для приемки Квартиры в согласованный с Застройщиком срок, не дожидаясь получения уведомления о необходимости приемки Квартиры по почте, сообщив Застройщику об отсутствии необходимости высылать такое уведомление.

6.5. При уклонении Дольщика от принятия Квартиры в предусмотренный пунктом 1.3.1. настоящего Договора срок или при отказе Дольщика от принятия Квартиры (за исключением случая, указанного в п.6.3. настоящего Договора и части 5 статьи 8 Закона РФ №214-ФЗ) Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного п.1.3.1. настоящего Договора, или срока, указанного в п.6.1. настоящего Договора, в зависимости от того, какой срок установлен позднее, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Квартиры. При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Дольщику со дня составления такого одностороннего Акта.

Составление такого одностороннего Акта возможно лишь в случаях, когда Застройщик обладает сведениями о получении Дольщиком уведомления, направленного в п.6.1 настоящего Договора, либо оператором почтовой связи заказное (ценное) письмо возвращено с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному им почтовому адресу.

ООО «СБЕРБАНК РОССИИ»

7. Качество Квартиры и Дома

7.1. Застройщик обязан передать Дольщику Квартиру, комплектность и качество которой соответствует условиям настоящего Договора, а также Проектной Декларации и нормативным требованиям.

7.2. Комплектность и качество Квартиры считаются соответствующими условиям

настоящего Договора при условии, что в Квартире присутствуют и установлены все конструктивные элементы, указанные в Приложении №1 к настоящему Договору. Отсутствие на момент передачи Квартиры электроэнергии, тепла, воды, регулярного вывоза мусора не означает нарушение требований о качестве Квартиры, в виду того, что в момент получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию Дом подключен к сетям водоснабжения, электрификации, теплоснабжения, канализации, но при этом могут отсутствовать договоры на эксплуатацию по постоянной схеме, и тепло, вода, электричество могут подаваться по временной схеме и с перебоями, поскольку соответствующие договоры постоянной эксплуатации, водоснабжения, теплоснабжения, энергоснабжения и т.п. заключаются поставщиками ресурсов с эксплуатирующей организацией после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию и после передачи Дома эксплуатирующей организации, что по объективным причинам и сложившимся правилам происходит после передачи квартир дольщикам. Кроме того, Застройщик не может нести ответственность за действия эксплуатирующей организации и за заключение ею договоров о постоянном снабжении ресурсами. При этом Застройщик обязуется обеспечить всё от него зависящее для заключения эксплуатирующей организацией договоров на постоянную эксплуатацию Дома и снабжение его всеми ресурсами по постоянной схеме.

7.3. Стороны признают, что в связи с неизбежной строительной погрешностью и допустимыми по правилам СНиП отклонениями фактического расположения стен и перегородок от их осевых линий по проекту фактическая общая площадь Квартиры Дольщика может отличаться от планируемой общей площади, указанной во втором абзаце п. 2.2. настоящего Договора, и это не будет считаться нарушением требований о качестве Квартиры, при условии, что отклонения площади не будут превышать пределы, установленные настоящим Договором.

Уточнение фактической общей площади Квартиры, указанной во втором абзаце п. 2.2. настоящего Договора, производится на основании обмера Квартиры уполномоченной организацией (ПИБ, БТИ, кадастровым инженером).

Стороны признают, что не считается нарушением настоящего Договора (и не считается существенным изменением размера Квартиры в терминах пункте 2 части 1.1, ст.9 Закона РФ №214-ФЗ) отклонение фактической общей площади Квартиры от планируемой общей площади, указанной во втором абзаце п. 2.2. настоящего Договора, в пределах 10%.

При этом будет производиться перерасчет долевого взноса по правилам, указанным в настоящем Договоре.

Стороны согласились, что площади помещений, указанные в настоящем Договоре, приводятся без учета работ по отделке Квартиры согласно настоящему Приложению к Договору. Обмер уполномоченной организацией (Проектно-инвентаризационным бюро (ПИБ), Бюро технической инвентаризации (БТИ), кадастровым инженером) будет осуществляться по завершении строительства Дома, но до начала выполнения отделочных работ в Квартире. В этой связи застройщик не берет на себя ответственность за несоответствие общей площади Квартиры, указанной в обмерах уполномоченной организации, и общей площади Квартиры после проведения отделочных работ в Квартире.

7.4. В связи с указанным в п.7.3. настоящего Договора Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может быть уменьшена или увеличена за счет, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений Квартиры, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Квартиры и существенным изменением размером Квартиры) при условии, что общая фактическая площадь Квартиры не меняется, либо меняется в пределах, указанных в п.7.3. настоящего Договора.

7.5. Не является нарушением требований о качестве Квартиры и не считается существенным изменением проектной документации по строительству Дома следующее, не согласованное с Дольщиком изменения в Доме (и, соответственно, в проектной документации):

- изменение планировочных решений и площадей Дома, за исключением планировочных решений и площадей Квартиры;
- создание в коридорах лестничных площадок тамбуров, либо, наоборот, их ликвидация;
- создание вентиляционных каналов и шахт в помещениях Квартиры, которые будут выступать из стен и уменьшать площадь такого помещения в пределах 5% проектной площади помещения, при условии, что изменение общей фактической площади Квартиры не превысит пределы, установленные в пункте 7.3. настоящего Договора;
- размещение в Квартире объектов согласно требованиям противопожарных норм (рукавов, вентилей);
- появление или удаление дополнительных балконов, лоджий вне Квартиры Дольщика, появление или удаление козырьков парадных, пандусов, перил лестниц Дома;
- появление или удаление сетей электро-, тепло-, водоснабжения на лестничных площадках;
- замена видов и типов оконных стеклопакетов;
- замена вида и типа входной двери;
- замена вида и типа квартирного счетчика, электрического щитка;
- изменение цвета и/или материала наружной отделки фасадов Дома, элементов фасадной отделки и декора, при условии, что они не затеяют Квартиру Дольщика;
- изменение проекта благоустройства прилегающей территории.

7.6. Пол существенным нарушением требований о качестве Квартиры, упомянутым в части 3 статьи 7 и пункте 3 статьи 1 ст.9 Закона РФ №214-ФЗ, а также (в применимых случаях) под существенным изменением Квартиры, как объекта долевого строительства понимаются только:

- отклонение фактической общей площади Квартиры от планируемой общей площади Квартиры более пределов, описанных в п.7.3. настоящего Договора;
- отклонение площади какого-либо из помещений Квартиры от проектной площади этого помещения более следующих значений (вне зависимости от общего изменения площади Квартиры): комнат – 10% площади, санузла – 5% площади;
- непригодность Квартиры в целом либо каких-либо из ее комнат для постоянного проживания, что определяется по критериям, установленным «Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции», утвержденным Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 N 47, и иными законодательными актами.

7.7. Допускается создание в Доме без специального согласования с Дольщиком (в том числе выделение из первоначально предусмотренных нежилых помещений, входящих в состав общего имущества) не предусмотренных первоначальной проектной документацией дополнительных нежилых помещений, которые также будут оставаться в составе общего имущества всех собственников квартир Дома по правилам статьи 36 ЖК РФ, но будут иметь конкретное назначение как то: колясочные, а также технические помещения (для размещения, например, оборудования телефонизации Дома и т.п.) на первом этаже Дома. Допускается также сокращение числа технических помещений или смена мест их расположения, и это не будет считаться нарушением настоящего Договора.

Кроме того, также допускается без согласования с Дольщиком передача таких встроенных нежилых помещений в качестве отдельных объектов недвижимости по отдельному договору в собственность эксплуатирующей организации для размещения служб эксплуатации Дома, либо в собственность сетевых специализированных организаций, ~~Снос~~ исключительно для использования таких помещений в технических целях – для размещения обслуживающего Дом в целом соответствующего оборудования.

Действия и события, описанные в настоящем пункте, не будут считаться нарушением условий договора о качестве Квартиры, существенным нарушением условий Договора, существенным изменением проектной документации, несогласованным изменением назначения общего имущества, встроенных нежилых помещений, влекущих ответственность застройщика

основания для расторжения настоящего Договора Дольщиком в одностороннем порядке или в судебном порядке по правилам ст. 9 Закона РФ №214-ФЗ.

7.8. Согласно частям 5 и 5.1, статьи 7 Закона РФ №214-ФЗ Застройщиком устанавливаются следующие гарантийные сроки:

Гарантийный срок Квартиры, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Квартиры, устанавливается 5 (Пять) лет с момента ввода Дома в эксплуатацию.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Квартиры, устанавливается 3 (Три) года со дня подписания Акта приема-передачи Квартиры.

Гарантийный срок на оборудование и материалы, подлежащие установке в Квартире, определяется производителем соответствующего оборудования и материалов.

Застройщик не несет ответственность за недостатки Квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Квартиры (оборудования) и ее (его) частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, в том числе прописанных в выданных Дольщику предписаниях и инструкциях по эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами. В частности, Застройщик не будет нести ответственность за недостатки инженерного оборудования, если будет установлено, что Дольщик в течение гарантийного срока менял места прохождения стояков горячего и холодного водоснабжения, канализационных стояков, стояков и радиаторов центрального отопления, производил перепланировку либо переустройство Квартиры без согласования этого с уполномоченными органами и проектными организациями, имеющими лицензию или необходимые допуски, заменял указанные стояки и радиаторы на другие, не предусмотренные проектом строительства Дома, производил изменения в системе электроснабжения помещения, в т.ч. менял место расположения квартирного электрощитка без согласования с уполномоченными организациями.

8. Ответственность сторон

8.1. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Дольщику Квартиры Застройщик уплачивает Дольщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора в двойном размере за каждый день просрочки, согласно ст.6 Закона РФ №214-ФЗ.

8.2. В соответствии с ч.6 ст.5 Закона РФ №214-ФЗ в случае нарушения установленного настоящим Договором срока уплаты долевого взноса или его части Дольщик уплачивает Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства по оплате суммы, уплата которой была просрочена, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

8.3. Застройщик не несет установленной Законом РФ №214-ФЗ ответственности за нарушение сроков передачи Квартиры Дольщику, если Акт приема-передачи не был подписан в установленный Законом РФ №214-ФЗ и настоящим Договором срок ввиду несоблюдения Дольщиком сроков приемки, установленных настоящим Договором.

8.4. Застройщик не несет установленной Законом РФ №214-ФЗ ответственности за нарушение срока передачи Квартиры Дольщику, если Акт приема-передачи не был подписан в установленный Законом и настоящим Договором срок ввиду невнесения Дольщиком к установленному сроку передачи Квартиры полной суммы долевого взноса в соответствии с пунктом 5.5, настоящего Договора.

Невыполнение Дольщиком требования о доплате долевого взноса по правилам пункта 5.11, настоящего Договора признается невнесением Дольщиком долевого взноса в полном объеме.

Подпись

8.5. За нарушение Дольщиком пункта 4.2.3. настоящего Договора Застройщик вправе требовать от Дольщика уплаты штрафа в размере 50 000 (Пятидесяти тысяч) рублей по настоящему Договору. Оплата Дольщиком штрафа осуществляется в течение 1 (одного) месяца с момента получения Дольщиком соответствующего письменного требования Застройщика.

8.6. За нарушение Дольщиком пункта 4.2.4. настоящего Договора Застройщик вправе потребовать от Дольщика возмещения всех убытков, в частности, расходов на устранение протечек, дополнительных ремонтных работ, устранение вызванных действиями Дольщика оснований претензий третьих лиц. Оплата Дольщиком указанных требований осуществляется в течение 1 (одного) месяца с момента получения Дольщиком соответствующего письменного требования Застройщика.

8.7. Согласно праву, предоставленному частью 2 статьи 7 Закона РФ №214-ФЗ, Стороны устанавливают правила, отличающиеся от правил указанной нормы, а именно следующие:

В случае наличия каких-либо недостатков качества в Квартире Дольщик вправе требовать от застройщика только безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

При этом Дольщик вправе принять Квартиру по Акту приема-передачи и потребовать безвозмездного устранения недостатков, о чем стороны могут по требованию Дольщика составить письменный протокол с указанием недостатков и сроков их устранения.

Если Дольщик отказался принимать Квартиру до устранения выявленных недостатков, то после выполнения Застройщиком соответствующих требований Дольщик будет обязан подписать Акт приема-передачи Квартиры в течение 2 (двух) дней, согласно пункта 6.3. настоящего Договора. Период времени по истечении таких двух дней не будет включен в период просрочки Застройщика по передаче Квартиры, если таковой будет иметь место.

8.8. В случае нарушения Дольщиком по его вине срока исполнения обязательства, предусмотренного в п.4.2.7. настоящего Договора, Застройщик вправе требовать от Дольщика уплаты неустойки в размере 50 000 (Пятидесяти тысяч) рублей, а также взыскать непокрытые неустойкой убытки, вызванные необходимостью нести бремя содержания Земельного участка сверх плановых сроков, если выявится невозможность прекращения права собственности Застройщика на Земельный участок по причине не регистрации всеми дольщиками прав собственности на квартиры в Доме.

8.9. Размеры штрафных санкций и основания ответственности сторон, помимо описанных выше в настоящем Договоре, определяются в соответствии с Законом.

8.10. В случае задержки выполнения Застройщиком своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, в том числе связанной с подключением Дома к городским инженерным сетям и их передачей соответствующим ведомствам, по причине действий или бездействий государственных органов и учреждений, Застройщик не несет ответственности, предусмотренной Договором, при условии наличия факта обращения уполномоченных им лиц в соответствующие организации.

8.11. В случаях расторжения настоящего Договора не по вине Застройщика проценты на внесенные Дольщиком денежные средства за пользование указанными денежными средствами не начисляются.

8.12. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору, если это явилось следствием наступления форс-мажорных обстоятельств, под которыми стороны понимают следующие: стихийные бедствия, военные действия, издания государственными органами актов, ограничивающих права собственников объектов недвижимости, а равно существенно мешающих порядок реализации этих прав, либо создающих дополнительные условия и препятствия к реализации прав собственности или отношений, вытекающих из настоящего договора, по сравнению с положением, существующим на момент подписания настоящего договора; любые иные обстоятельства чрезвычайного характера, которые стороны не могли предотвратить при разумном и добросовестном подходе к выполнению своих обязательств. Стороны обязаны письменно уведомить друг друга о наступлении обстоятельств форс-мажора без промедления, но не позднее, чем через 5 дней после их наступления.

В случае если обстоятельства непреодолимой силы продолжают более 3 (три) месяцев или если имеются достаточные основания полагать, что обстоятельства непреодолимой силы будут продолжаться более 3 (три) месяцев, Стороны обязуются вступить в переговоры и внести такие изменения в настоящий Договор, которые являются необходимыми для того, чтобы Стороны могли продолжить исполнение своих обязательств по настоящему Договору, таким образом, который является наиболее близким к первоначальным намерениям Сторон. Если в течение указанного срока Стороны не достигли договоренности, каждая из Сторон вправе отказаться от исполнения настоящего Договора, письменно уведомив об этом другую Сторону. При этом датой расторжения Договора будет считаться дата получения Стороной соответствующего уведомления об отказе от исполнения настоящего Договора. При расторжении Договора стороны обязаны вернуть друг другу все полученное по настоящему Договору.

9. Действие и расторжение Договора

9.1. Настоящий Договор считается заключенным с момента государственной регистрации. Дольщику предоставляется возможность выдать доверенность на государственную регистрацию настоящего Договора на указанных Застройщиком лиц, одно из которых выступит представителем Дольщика при регистрации настоящего Договора без дополнительной оплаты, при условии оплаты Дольщиком государственной пошлины за регистрацию.

Застройщик обязан подать Договор на государственную регистрацию в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента предоставления Дольщиком комплекта документов, необходимых для проведения государственной регистрации, в том числе нотариально удостоверенное согласие супруга на заключение Договора или нотариально удостоверенное заявление об отсутствии заключенного брака.

Если Дольщик не представит Застройщику необходимый комплект документов в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора либо в указанный срок не предпримет действий по совместной с представителем Застройщика явке в регистрирующий орган со всеми требуемыми от него документами для регистрации настоящего Договора, или не оплатит пошлину за регистрацию в указанный срок, Застройщик будет вправе считать настоящий Договор незаключенным и не связывающим его какими-либо обязательствами, и вправе будет заключить (и зарегистрировать) аналогичный договор на Квартиру, указанную в п.2.2. Договора, с любым третьим лицом. Дольщику в этом случае будет отказано в регистрации по основаниям, указанным в подпункте 1 пункта 3.1 статьи 25.1 Закона РФ №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

9.2. Договор действует до полного и надлежащего исполнения Сторонами всех обязательств по настоящему Договору.

9.3. Замена стороны по настоящему Договору (уступка прав, перевод долга либо замена Стороны, включающая в себя и уступку прав, и перевод долга по настоящему Договору) допускается только с одновременным переводом долга на нового дольщика в порядке, установленном ГК РФ с письменного согласия Застройщика и Банка, а также подлежит государственной регистрации, права и/или обязанности по настоящему Договору к новому лицу переходят с момента государственной регистрации замены стороны по настоящему Договору. По государственной регистрации замены Дольщика в Договоре Застройщик обязан исполнять по факту исполнения соглашения о замене стороны по Договору, факт проведения каких-либо расчетов между Дольщиком и третьим лицом в связи с заключением соглашения о передаче последнего прав и/или обязанностей по настоящему Договору. Застройщик вправе не принимать от такого лица любые платежи в счет исполнения настоящего Договора, пока это не будет зарегистрировано в качестве Дольщика по настоящему Договору.

9.4. Расторжение Договора в результате внесудебного одностороннего отказа одной из Сторон Договора возможно в случаях, прямо предусмотренных действующим законодательством или настоящим Договором. Во всех иных случаях, прямо не

предусмотренных действующим законодательством или настоящим Договором, расторжение настоящего Договора осуществляется по соглашению сторон.

Если иное не предусмотрено Сторонами в соглашении о расторжении, Застройщик в течение 60 дней с даты подписания соглашения о расторжении возвращает Дольщику все внесенные им Застройщику в счет оплаты долевого взноса денежные средства, подтвержденные платежными документами, за вычетом неустоек, если соответствующие требования выдвигались Застройщиком, а также иных денежных сумм, предусмотренных настоящим Договором или соглашением о расторжении.

При таком расторжении денежные средства возвращаются Застройщиком без оплаты процентов за пользование средствами Дольщика.

9.5. В случае, если в соответствии с разделом 3 настоящего Договора уплата долевого взноса должна производиться Дольщиком путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более двух месяцев является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора с соблюдением процедуры, описанной в пункте 9.5.1. настоящего Договора и в статье 9 Закона РФ №214-ФЗ.

В случае, если в соответствии с разделом 3 настоящего Договора внесение долевого взноса Дольщиком должно производиться путем внесения нескольких периодических платежей, то нарушение Дольщиком срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения очередного платежа в течение более двух месяцев подряд являются основаниями для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора с соблюдением процедуры, описанной в пункте 9.5.1. настоящего Договора и в статье 9 Закона РФ №214-ФЗ.

9.5.1. Настоящий Договор может быть расторгнут на основании одностороннего внесудебного отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора в случаях, описанных в п.9.5. настоящего Договора, при условии соблюдения следующей процедуры.

Не позднее чем за 30 дней до расторжения настоящего Договора Застройщик должен направить Дольщику письменное требование о необходимости погашения им задолженности по уплате долевого взноса и о намерении расторгнуть договор при неисполнении указанного требования. Такое требование должно быть направлено по почте заказным (ценным) письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем договоре адресу Дольщика для направления корреспонденции или вручено Дольщику лично под расписку.

При неисполнении Дольщиком указанного требования в течение 30 дней с момента получения Дольщиком либо при возврате оператором почтовой связи заказного (ценного) письма с сообщением об отказе Дольщика от его получения либо по причине отсутствия Дольщика по указанному им в настоящем Договоре (или в ином письменном документе на имя Застройщика) адресу для направления почтовой корреспонденции, Застройщик направляет Дольщику по почте заказным (ценным) письмом с описью вложения и уведомлением о вручении или вручает лично под расписку уведомление об отказе от исполнения настоящего Договора Застройщиком.

9.6. Настоящий Договор может быть расторгнут также Дольщиком в случаях и в порядке, описанных в Законе РФ №214-ФЗ.

9.7. Согласно части 4 статьи 9 Закона РФ №214-ФЗ в случае одностороннего отказа одной Стороны от исполнения Договора Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороной уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

9.8. В случае расторжения настоящего Договора в связи с односторонним отказом Дольщика от исполнения Договора по основаниям, предусмотренным Законом, Застройщик возвращает Дольщику все внесенные им по настоящему Договору денежные средства в течение двенадцати рабочих дней со дня расторжения Договора, если только более длительные сроки не установлены в Законе РФ №214-ФЗ.

9.9. Дольщик вправе потребовать от Застройщика немотивированного расторжения настоящего Договора, который в случае согласия Застройщика оформляется в течение 30 дней с даты подачи требования.

расторжении настоящего Договора.

В указанном случае Дольщик должен подать соответствующее письменное извещение (заявление) лично с регистрацией его в журнале входящих документов Застройщика, либо направить Застройщику по почте. Соответственно, датой получения такого извещения (заявления) Застройщиком будет считаться либо дата регистрации его в журнале входящей документации, либо дата получения письма, определяемая по соответствующей дате, указанной в уведомлении о вручении, а при его отсутствии – по дате получения входящей корреспонденции в журнале Застройщика.

Застройщик в течение 5 рабочих дней принимает решение по поступившему заявлению, после чего либо направляет письменный отказ от расторжения Договора, либо сообщает Дольщику о возможности подписания соглашения о расторжении Договора. В таком случае Договор при этом будет считаться расторгнутым со дня внесения в Единый государственный реестр прав записи о расторжении Договора.

Согласно статьи 25.1 Закона РФ №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» Стороны договорились в течение 5 рабочих дней с момента подписания соглашения о расторжении совместно совершить все действия, необходимые и достаточные для осуществления внесения в Единый государственный реестр прав записи о расторжении Договора, в том числе предоставить необходимые для этого документы в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области.

За внесение в Единый государственный реестр прав записи о расторжении Договора государственная пошлина уплачивается обеими Сторонами в равных долях.

Застройщик в течение 60 дней с даты подписания соглашения о расторжении возвращает Дольщику все внесенные им Застройщику в счет оплаты долевого взноса денежные средства, подтвержденные платежными документами, за вычетом денежной суммы в размере 6% от суммы долевого взноса, предусмотренной п.3.1. настоящего Договора, выступившей в качестве отступного, а также неустоек, начисленных по иным основаниям, если соответствующие требования выдвигались Застройщиком.

При таком расторжении денежные средства возвращаются Застройщиком без оплаты процентов за пользование средствами Дольщика.

9.10. Во всех случаях расторжения настоящего Договора на основании одностороннего отказа Дольщика от его исполнения Застройщик вправе удержать из подлежащих возврату сумм неустойки, пени и штрафы, начисленные Дольщику на основании раздела 8 настоящего Договора, поскольку это не запрещено частью 7 статьи 9 Закона РФ №214-ФЗ, и отражает договоренность сторон.

9.11. В случае расторжения настоящего Договора и отсутствия у Застройщика письменного сообщения Дольщика с реквизитами расчетного счета, на который ему следует перечислить денежные средства, и при этом Застройщику известны реквизиты какого-либо счета Дольщика в банке, с которого ранее перечислялись Застройщику денежные средства по настоящему Договору, Застройщик вправе зачислить денежные средства на такой счет Дольщика.

В случае отсутствия у Дольщика открытого счета в каком-либо банке, Застройщик в сроки, предусмотренные настоящим Договором, вносит подлежащие возврату Дольщику денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Дольщику.

СЗБ ОАО - Сберегатель России.

10. Прочие условия

10.1. В силу статей 13-15 Закона РФ №214-ФЗ земельный участок, на котором ведется строительство Дома, а также сам Дом в процессе его строительства, признаются заложенными Дольщику и иным участникам долевого строительства Дома в обеспечение исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору. Права Дольщика как залогодержателя, порядок обращения взыскания на заложенное имущество, распределение средств, вырученных

в результате обращения взыскания, порядок государственной регистрации возникновения и прекращения залога, момент возникновения и прекращения залога и другие аспекты залоговых правоотношений установлены действующим законодательством.

10.2. В соответствии с частью 2 статьи 12.2. Закон РФ №214-ФЗ исполнение обязательств Застройщика по передаче Квартиры Дольщику наряду с залогом обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору в порядке, установленном статьей 15.2 Закон РФ №214-ФЗ.

Исполнение обязательств Застройщика по передаче Квартиры Дольщику по настоящему Договору обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Квартиры по Договору путем заключения договора страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения №77700НДОд-000283/14, заключенному между Застройщиком и ООО «Центральное Страховое Общество» (далее – «Страховщик») 28 ноября 2014 года в г.Мытищи (далее – «Договор страхования»).

Страховщик имеет лицензию Федеральной службы по финансовым рынкам С № 3517 50 – 21 на осуществление страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору в соответствии с законодательством Российской Федерации о страховании и удовлетворяет требованиям, предусмотренным пунктом 2 части 1 статьи 15 Закона РФ №214-ФЗ.

Подписанием настоящего Договора Дольщик подтверждает, что ознакомлен с условиями страхования, предусмотренными Договором страхования, с Правилами страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, утвержденными Страховщиком, а также со сведениями о Страховщике.

10.3. Все описанные в настоящем Договоре сроки исчисляются в календарных днях, если иное прямо не прописано в Договоре или в Законе РФ №214-ФЗ. В случае, если последний день срока приходится на нерабочий день, последним днем срока считается ближайший следующий рабочий день.

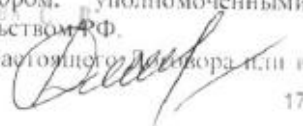
10.4. Во всех случаях, когда согласно настоящему Договору или в связи с ним, Застройщик несет обязанность по выплате Дольщику каких-либо денежных средств, местом исполнения такой обязанности является место нахождения Застройщика.

10.5. Вся переписка сторон, включая проекты настоящего Договора, предшествующая подписанию настоящего Договора, утрачивает силу с момента подписания настоящего Договора и не может быть принята во внимание при толковании условий настоящего Договора и выяснении истинной воли сторон.

10.6. Дольщик обязан письменно извещать Застройщика об изменении своих реквизитов (фамилии, имени, отчества, паспортных данных, адресов, по которым ему можно осуществлять отправку корреспонденции и уведомлений, предусмотренных настоящим Договором, банковских реквизитов). В противном случае уведомление, отправленное по адресу, указанному в настоящем Договоре, считается отправленным надлежаще. В случае отсутствия у Дольщика на момент заключения договора регистрации по постоянному месту жительства либо в случае проживания Дольщика по адресу, отличному от адреса места регистрации, Дольщик обязан указать в Договоре или в письме в адрес Застройщика адрес фактического проживания, по которому ему можно направлять корреспонденцию.

Дольщик дает Застройщику свое согласие на обработку, включая получение, хранение, объединение, передачу или любое другое использование персональных данных Дольщика, полученных Застройщиком в связи с настоящим Договором, уполномоченными представителями Застройщика в порядке, определенном законодательством РФ.

10.7 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 порядке, установленном действующим законодательством РФ по месту нахождения Застройщика с обязательным претензионным порядком урегулирования возникающих споров. Срок рассмотрения претензии – 30 дней.

10.8. В момент приемки Квартиры Дольщиком по Акту приема-передачи Дольщику рекомендуется оплатить эксплуатирующей организации предоплату за оказание услуг по управлению, эксплуатации и коммунальному обеспечению (теплоснабжение, электроснабжение, водоснабжение, канализация) Дома за шестимесячный период с целью скорейшей передачи Дома на коммунальное обслуживание по постоянной схеме.

10.9. Настоящий Договор подписан в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: один для Застройщика, один – для Дольщика, один – для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области.

10.10. Недействительность какого-либо положения договора не влечет недействительности прочих его частей.

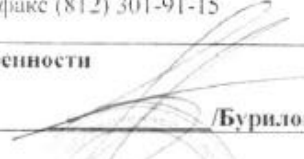
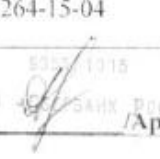
10.11. Если уведомление было направлено/передано Дольщику несколькими способами, то днем получения такого уведомления Дольщиком будет являться наиболее ранняя дата его получения.

10.12. К настоящему Договору имеется Приложение №1, составляющее неотъемлемую часть настоящего Договора, состоящее из двух частей, на 2 листах:

Приложение №1.1. – Описание Квартиры

Приложение №1.2. – План этажа Дома, на котором расположена Квартира, с указанием ее на плане этажа.

11. Адреса и реквизиты сторон

ЗАСТРОЙЩИК	ДОЛЬЩИК
ООО «СНВ Северо-Запад»	Арбузова Юлия Вячеславовна
ОГРН 1117847199018 ИНН 7842453100 КПП 784201001 Юр.адрес: СПб, 191144, ул. Моисеенко, д.21 литер А, помещение 12-Н Почтовый адрес: 191014, СПб, ул. Кирочная, д.11 р/сч 40 702 810 855 040 001 559 в Северо- Западном банке ОАО «Сбербанк России» г. Санкт-Петербург БИК 044030653 Кор/сч 30 101 810 500 000 000 653 Телефон/факс (812) 301-91-15	15.02.1987 года рождения, место рождения гор.Коряжма Архангельской обл., пол женский, паспорт 11 09 713575 выдан Отделением УФМС России по Архангельской области в городе Коряжме 03.11.2009 года, код подразделения 290-015, зарегистрированная и проживающая по адресу (адрес для почтовой корреспонденции): Архангельская обл., гор. Коряжма, Им. М. Х. Сафьяна ул., дом 15, кв.115. Телефон: 8-906-264-15-04
По доверенности  /Бурилов А.А./	 8057 1315 СЗБ ОАО «Сбербанк России» /Арбузова Ю.В./

ИНН: 044030653

ДМИТРИЕВА С. В.

**Приложение №1.1. к Договору участия в долевом строительстве
многоквартирного дома № ГД/5-13/14 от 22.12.2014 г.**

Описание Квартиры

Условный номер 13

Планируемая общая площадь 51,7 кв.м.

Планируемая общая площадь без учета площади балконов, террас 50,9 кв.м.

Планируемая жилая площадь 33,4 кв.м.

Площадь санузла 4,0 кв.м.

Высота потолков без учета отделки поверхностей 2,926 м.

По соглашению сторон Квартира передается Застройщиком Дольщику в следующем виде:

- с установкой оконных металлопластиковых изделий однокамерных с энергосберегающим К-стеклом (без подоконной доски);
 - с установкой входной двери в квартиру: металлическая с замком (без установки внутриквартирных столярных изделий – межкомнатных дверей, дверей на кухню, в санузел и т.п.);
 - с установкой щитка, с установкой двухтарифного электрического счетчика учета расхода электроэнергии (без электрической разводки, без установки выключателей и розеток);
 - с отводом от стояков горячего и холодного водоснабжения с установкой счетчиков учета расхода горячей и холодной воды, без разводки трубопроводов от стояков под концевые сантехнические приборы и оборудование (фаянсы и смесители);
 - с отводом канализационного стояка с заглушкой;
 - с разводкой системы отопления с установкой радиаторов;
- Концевые сантехнические приборы и оборудование (фаянсы и смесители), кухонная электрическая плита в Квартире не устанавливаются.

Застройщик вправе производить замену применяемых материалов, изделий и конструкций в соответствии с действующими нормами СНиП на аналогичные не ухудшающие качественные характеристики материалы, изделия и конструкции.

Дольщик за свой счет осуществляет следующие виды работ:

- внутреннюю разводку систем горячего и холодного водоснабжения;
- подводу канализации от сантехнических приборов до стояка подключения;
- установку сантехнических приборов, осуществить внутреннюю отделку квартиры в полном объеме;
- внутреннюю разводку систем электроснабжения;
- и иные работы, не предусмотренные настоящим Договором.

ЗАСТРОЙЩИК	ДОЛЬЩИК
По доверенности	8055/13/14
 /Бурилов А.А./	 /Арбутова Ю.В./

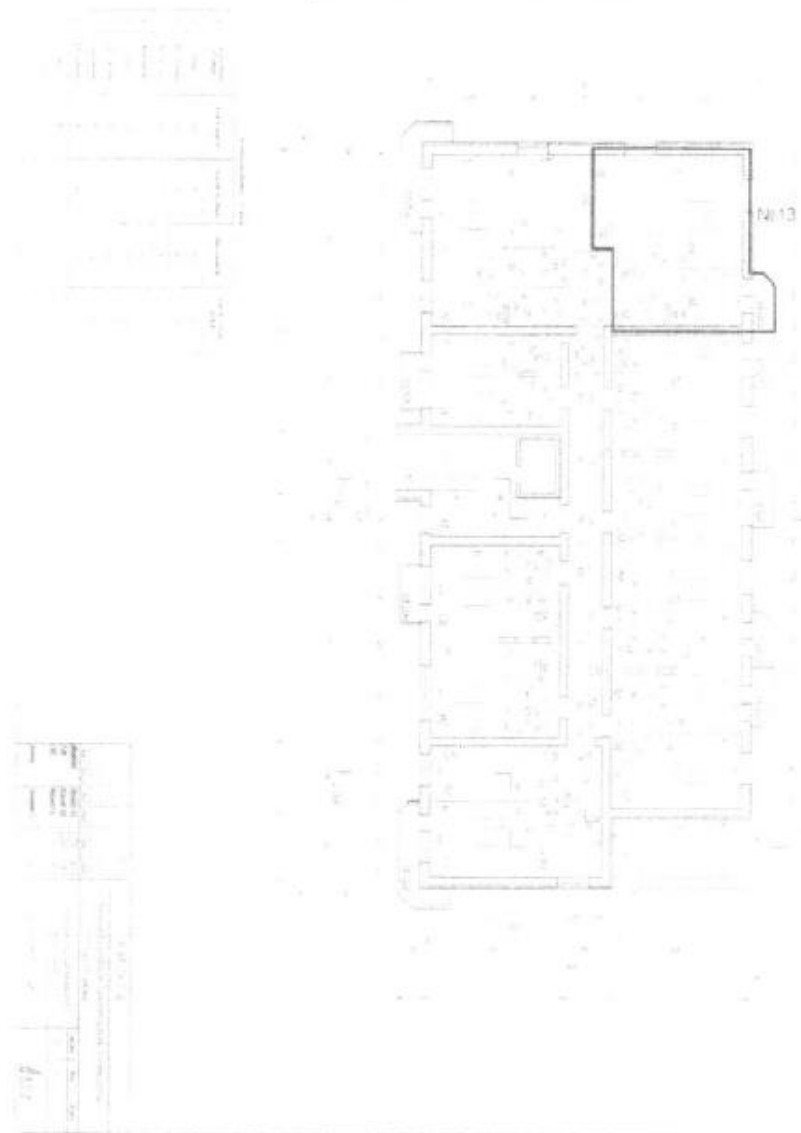
БИК: 044312000

ДМИТРИЕВА С. В.



**Приложение №1.2. к Договору участия в долевом строительстве
многоквартирного дома № ГД/5-13/14 от 22.12.2014 г.**

**План этажа Дома, на котором расположена Квартира,
с указанием ее на плане этажа**



ЗАСТРОЙЩИК	ДОЛЬЩИК
По доверенности	СЗБ ОАО «СБС БАНК РОССИИ»
/Бурилов А.А./	/Арбузова Ю.В./

БПЕ: 044012000

ДМИТРИЕВА В.

13 Документы оценщика

Страховое акционерное общество «ВСК»
Оформлено в ФСС

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2200SB40R7220

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**

СТРАХОВАТЕЛЬ (ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ): ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «МОБИЛЬНЫЙ ОЦЕНЩИК»		
Адрес места нахождения на основании Устава: 109147, Г.МОСКВА, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ТАГАНСКИЙ, УЛ. МАРКСИСТСКАЯ, Д. 34 К. 10, ЭТАЖ А1, ПОМЕЩ. 1 КОМ. 49,55		
Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.		
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».		
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.		
Страховая сумма 50 000 000 руб. 00 коп. (Пятьдесят миллионов рублей 00 копеек)		Страховая премия 23 500 руб. 00 коп. (Двадцать три тысячи пятьсот рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)		0,047%
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:		единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «24» сентября 2022 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:		с «24» сентября 2022 г. по «23» сентября 2023 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек). К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).		

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.

От имени Страховщика:

/А.С. Иванов/



Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «08» сентября 2022 г.



Мобильный Оценщик
ocenka.mobi

ИНН 7842358640
КПП 770901001
ОГРН 1077847398419

Автоматизация оценки и андеррайтинга

8-800-707-91-80

info@ocenka.mobi

ДОВЕРЕННОСТЬ №22-2/08

г. Москва

«25» августа 2022

Общество с ограниченной ответственностью «Мобильный оценщик», зарегистрированное в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, место нахождения: 109147, г. Москва, ул. Марксистская, д. 34 к. 10, этаж А1, помещ. 1 ком. 49, 55, ИНН 7842358640 в лице Генерального директора Шараповой Марины Александровны, действующей на основании Устава, настоящей доверенностью уполномочивает:

Холаеву Ольгу Вячеславовну, 10.06.1983 г.р., место рождения: пос. Знаменка Знаменский район Тамбовская обл., паспорт РФ: 46 21 487775, выдан ГУ МВД России по Московской области 19.02.2022 г., код подразделения 500-107,

быть представителем Общества в организациях всех форм собственности, во всех государственных и негосударственных органах и учреждениях, перед всеми физическими и юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, по любым вопросам связанным с оказанием оценочных и консалтинговых работ и услуг, услуг по оценке имущества,

для чего предоставляется право подписывать (в том числе квалифицированной электронной подписью) от имени Общества итоговые результаты оказанных услуг и выполненных работ по заключенным договорам в виде Отчетов об оценке и заключений о стоимости, а также информационные письма и коммерческие предложения.

Настоящая доверенность выдана до 15.08.2023 г. без права передоверия и не дает права поверенному заключать сделки, а также совершать иные действия, направленные не на обеспечение деятельности ООО «Мобильный оценщик»

В целях осуществления указанных полномочий Поверенным, Доверитель заверяет нижеуказанные подпись Поверенного, а также образец оттиска печати, подлежащей применению Поверенным:

Образец подписи	Образец оттиска печати, используемой при осуществлении полномочий по настоящей доверенности
	

Генеральный директор
ООО «Мобильный оценщик»



М.А. Шарапова



109147, Москва, а/я 176

ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВinfo@fsosro.ru
+7 (495) 107-93-70

**Выписка
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации
оценщиков выдана по заявлению

Веричевой Евгении Викторовны

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

о том, что

Веричева Евгения Викторовна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»,
включен(а) в реестр оценщиков 03.03.2021 г. за регистрационным № 883

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

№ 018303-1 от 11.12.2020 по направлению «Оценка недвижимости»

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной
деятельности)

Не занимается частной практикой в сфере оценочной деятельности

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой
организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на «03» марта 2021г.
Дата составления выписки «03» марта 2021г.

Президент
Саморегулируемой организации
«Союз «Федерация Специалистов
Оценщиков»

М.А.Скатов



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»
зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков
23 декабря 2016 года за № 0017

Диплом является документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 0390

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

14 009081



Настоящий диплом выдан Веригебой Викторовой

Фбгени Виетровые

в том, что он(а) с 01 октября 2015 г. по 30 июня 2016 г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) ФГБОУ ВО

"Санкт-Петербургский государственный

экономический университет "Исетинг"

родоимственного профессионального образовани-

"Высшая эконоцическая школа"

по программе "Оценка стоимости

предприятия (бизнеса)"

Аттестационная комиссия, решением от "21" июня 2016 г.

удостоверяет право (содержательное квалификацию) Веригебой

Фбгени Виетрововой

на ведение профессии деятельности в сфере оценочной

деятельности

Президент
академической комиссии

Рестор (директор)

Город Санкт-Петербург Год 2016

ФГБОУ ВО "Санкт-Петербургский государственный экономический университет "Исетинг"

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 018303-1

« 11 » декабря 20 20 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Веричевой Евгении Викторовне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 11 » декабря 20 20 г. № 181

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 11 » декабря 20 23 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2020 г., - 64-73 № 877



Страховое акционерное общество «ВСК»
Оформлено в ФСЦ

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2200SB40R9383

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - ВЕРИЧЕВА ЕВГЕНИЯ ВИКТОРОВНА**Объект страхования:** имущественные интересы, связанные с:

- риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности;
- риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда имущественным интересам заказчика, заключившего договор на проведение оценки, в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности.

Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:

- причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда);
- причинения вреда действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении застрахованной деятельности.

Страховая сумма 5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	Страховая премия 3 250 руб. 00 коп. (Три тысячи двести пятьдесят рублей 00 копеек)
---	---

СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,065%
--	--------

ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «23» декабря 2022 г.
---	---

СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «23» декабря 2022 г.	по «22» декабря 2023 г.
--	------------------------	-------------------------

Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере **10% от страховой суммы**, установленной по настоящему Договору страхования.

К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.

От имени Страховщика:

/А.С. Иванов/

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «13» декабря 2022 г.



www.fsosro.ru
109147, Москва, а/я 176

ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ

info@fsosro.ru
+7 (495) 107-93-70

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре
саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016 г. регистрационный № 0017.

Оценщик:

Веричева Евгения Викторовна

Паспорт: серия 4005 № 131664, выдан 22.01.2004 г.
44 ОТДЕЛОМ МИЛИЦИИ ПРИМОРСКОГО РАЙОНА САНКТ-
ПЕТЕРБУРГА
Код подразделения: 782-044

включен в реестр СРО «СФСО»:

03.03.2021, регистрационный № 883

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей
территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом
«Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от
29.07.1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства 1 год с даты выдачи.

Выдано «03» марта 2023 г.

Президент

М.П.



М.А. Скатов

0220

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»
зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков
23 декабря 2016 года за № 0017