«Утверждаю»
Генеральный директор
ООО «Русоценка»

_____ /М.А. Мокеев/
02 сентября 2025г.

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 25/0422508790-О

рыночной стоимости объекта недвижимости: жилого помещения - квартиры, площадью 35,70 кв.м, кадастровый номер: 78:14:0007553:7135, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Костюшко, д. 10, литера. А, кв. 101

Заказчик: Акционерное общество «ТБанк»

Исполнитель: ООО «Русоценка»

Дата составления Отчета: 02 сентября 2025г.

Дата определения стоимости: 02 сентября 2025г.

г. Москва, 2025

РУСОЦЕНКА
Независимая экспертная компания
127018, г. Москва, ул. Сущевский Вал, д. 16, стр. 5
тел.: 8 (495) 369-68-67

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

к отчету об оценке №25/0422508790-О от 02 сентября 2025г.

В соответствии с договором № 1-06/2021-ОК от 18 июня 2021 г. оценщики ООО «Русоценка» произвели оценку рыночной стоимости объекта недвижимости - жилое помещение - квартира, площадью 35,70 кв.м, кадастровый номер: 78:14:0007553:7135, адрес (местоположение) объекта: г. Санкт-Петербург, ул. Костюшко, д. 10, литера. А, кв. 101.

Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ; ФСО «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», ФСО «Виды стоимости (ФСО II)», ФСО «Процесс оценки (ФСО III)», ФСО «Задание на оценку (ФСО IV)», ФСО «Подходы и методы оценки (ФСО V)», ФСО «Отчет об оценке (ФСО VI)», ФСО «Оценка недвижимости (ФСО №7)».

Результаты работы оформлены в виде отчета, который представляет собой краткое изложение собранной информации, обоснования и анализа, который был проведен в процессе оценки для выработки мнения ООО «Русоценка» о стоимости объекта оценки.

Заключение о рыночной стоимости

При оценке учитывалось: местоположение; объёмно-планировочные характеристики; общие физические характеристики; внешнее состояние; техническое состояние, а также сведения по рынку продажи аналогичных объектов; год постройки; наилучшее и наиболее эффективное использование; дополнительная информация, предоставленная Заказчиком.

На основании информации, предоставленной Заказчиком и проанализированной в приведенном Отчете, Оценщики пришли к выводу, что рыночная стоимость объекта недвижимости - жилого помещения - квартиры, площадью 35,70 кв.м, кадастровый номер: 78:14:0007553:7135, адрес (местоположение) объекта: г. Санкт-Петербург, ул. Костюшко, д. 10, литера. А, кв. 101 по состоянию на 02 сентября 2025г. округленно составляет:

Наименование объекта оценки	Итоговая величина стоимости объекта оценки
жилое помещение - квартира, площадью 35,70 кв.м, кадастровый номер: 78:14:0007553:7135, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Костюшко, д. 10, литера. А, кв. 101	7 141 000 Семь миллионов сто сорок одна тысяча рублей

Обращаем Ваше внимание, что это письмо не является Отчетом об оценке, полная характеристика Объекта оценки, необходимая информация и расчеты представлены в Отчете, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом.

Настоящее заключение о стоимости предназначено исключительно для вышеуказанной цели и предполагаемого использования с обязательным учетом указанного в отчете определения стоимости, а также, с учетом допущений и ограничений, приведенных в данном отчете.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Русоценка» М.А. Мокеев

СОДЕРЖАНИЕ

СОДЕРЖАНИЕ 3
1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 5
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 6
3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 8
3.1 ИНФОРМАЦИЯ О МЕТОДИЧЕСКИХ РЕКОМЕНДАЦИЯХ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 8
4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ 8
5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ 11
6. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, ЗАКЛЮЧИВШЕМ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР С ОЦЕНЩИКОМ 11
7. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ 12
8. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ 13
9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 15
9.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 15
9.2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 16
10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 22
11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ 23
11.1 Классификация объектов рынка недвижимости 23
11.2 Социально-экономическое развитие России на дату оценки 24
11.3 Социально-экономическое развитие г. Санкт-Петербург и Ленинградской области на дату оценки 25
11.4 Анализ рынка жилой недвижимости г. Санкт-Петербург и Ленинградской области на дату оценки. 27
11.5 Ценообразующие факторы 31
11.6 Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений 32
12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ 33
12.1 Методика оценки объектов недвижимости 33
12.2 Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов для объектов недвижимости 34
12.3 Основные этапы оценки 34

13.РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ 35

14.ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ 49

15.ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ 50

15.1 Декларация качества оценки 50

15.2 Итоговое заключение о стоимости объекта оценки 50

16.ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ МАТЕРИАЛЫ: 51

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 52

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 ИНФОРМАЦИЯ ОБ АНАЛОГАХ 53

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ЗАКАЗЧИКА 56

ПРИЛОЖЕНИЕ № 4 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА 59

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Наименование объекта	недвижимое имущество - жилое помещение - квартира, площадью 35,70 кв.м, кадастровый номер: 78:14:0007553:7135, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Костюшко, д. 10, литера. А, кв. 101
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор 1-06/2021-ОК от 18 июня 2021 г.
Заказчик:	Акционерное общество «ТБанк»
Вид стоимости:	Рыночная стоимость
Дата визуального осмотра:	Осмотр не проводился
Дата определения стоимости:	02 сентября 2025г.
Дата составления Отчета:	02 сентября 2025г.
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки:	для реализации объекта
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов:	Никакие специальные ограничения и допущения не применялись, кроме обычных при оценке подобного рода объектов (изложены далее в Отчете).
Порядковый номер и дата составления отчета об оценке:	25/0422508790-О
Правообладатель (-ли)	Лихацкая Людмила Юрьевна (номер государственной регистрации №78:14:0007553:7135-78/034/2018-4 от 21.03.2018г.)
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	право собственности
Обременения (ограничения) прав	Ипотека в силу закона в пользу АО «Тинькофф Банк» (номер государственной регистрации №78:14:0007553:7135-78/011/2023-5 от 26.06.2023г.) Запрещение регистрации
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода	Подход обоснованно не применялся
Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода	7 141 000 Семь миллионов сто сорок одна тысяча рублей
Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода	Подход обоснованно не применялся
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки	7 141 000 Семь миллионов сто сорок одна тысяча рублей

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки, включая права на объект оценки:	недвижимое имущество - жилое помещение - квартира, площадью 35,70 кв.м, кадастровый номер: 78:14:0007553:7135, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Костюшко, д. 10, литера. А, кв. 101 Право: право собственности
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	недвижимое имущество - жилое помещение - квартира, площадью 35,70 кв.м, кадастровый номер: 78:14:0007553:7135, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Костюшко, д. 10, литера. А, кв. 101
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Цель оценки:	оценка рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки:	для реализации объекта
Вид стоимости:	рыночная стоимость
Предпосылки стоимости	1. Предполагается сделка с объектом оценки. 2. Участники сделки и пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами. 3. Дата оценки - 02 сентября 2025г. 4. Предполагаемым использованием объекта может быть текущее использование (изменение количественных и качественных характеристик производится по согласованию с собственником). Характер сделки, под которым подразумевается добровольная сделка в типичных условиях.
Основание для установки предпосылок	-
Дата оценки:	02 сентября 2025г.
Дата осмотра:	Осмотр не проводился. Фотоматериалы не предоставлены
Специальные допущения	Ипотека в силу закона в пользу АО «Тинькофф Банк» (номер государственной регистрации №78:14:0007553:7135-78/011/2023-5 от 26.06.2023г.) Запрещение регистрации
Ограничение оценки	Предполагаемое использование результатов оценки обуславливает необходимость определения рыночной стоимости; результат оценки достоверен только в целях вышеуказанного предполагаемого использования.
Иные существенные допущения	Отсутствуют.
Оцениваемые права:	право собственности
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки:	право собственности
Правообладатель:	Лихацкая Людмила Юрьевна (номер государственной

	регистрации №78:14:0007553:7135-78/034/2018-4 от 21.03.2018г.)
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Отсутствуют.
Указание на форму составления отчета об оценке	На бумажном носителе.
Иная информация, предусмотренная ФСО для отражения в задании на оценку	Оценка объекта недвижимости осуществляется без проведения осмотра, в связи с тем, что доступ к объекту оценки ограничен. В связи с этим оценщик исходит из допущения о том, что на дату оценки состояние объекта оценки соответствует информации, предоставленной Заказчиком
Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки	Состав документов и материалов: - Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2025-165527936 от 29.08.2025г.; .
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Необходимость отсутствует.
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки	Заказчик
Формы представления итоговой стоимости	Результат оценки должен быть представлен в виде числа в валюте Российской Федерации.
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	Не предусмотрено.

3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611;
- Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации Исполнителя.

3.1 ИНФОРМАЦИЯ О МЕТОДИЧЕСКИХ РЕКОМЕНДАЦИЯХ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Рекомендации по применению стандартов оценки (включая стандарты, введенные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200) при проведении оценки объектов недвижимости.

4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ

Следующие принятые при проведении оценки допущения, ограничения и пределы применения полученного результата являются неотъемлемой частью данного отчета.

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
2. Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственность за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
3. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
4. Все иллюстративные материалы использованы в настоящем отчете исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия.

5. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.
6. Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.
7. Оценщик не обладает специальными познаниями, средствами и методами юридической экспертизы документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающих и правоподтверждающих документов. Таким образом, оценка произведена из предположения, что информация, содержащаяся в указанных выше документах, является достоверной.
8. Оценка производится из предположения об отсутствии каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества не указанных в представленных Оценщику документах. На Оценщика не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их необнаружение.
9. Объект оценки считается свободным от каких-либо обременений или ограничений.
10. Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представлены оценщиком как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Оценщика будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.
11. Заказчик и иные заинтересованные лица не могут отказать в принятии отчета об оценке в случае наличия в нем незначительных недостатков редакционно-технического характера:
- опечаток, содержащих грамматические, орфографические или пунктуационные ошибки, если они не вводят в заблуждение Заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), а также не ведут к неоднозначному толкованию полученных результатов, текста или искажению смысла текста и не носят массового характера.
- наличие незначительных недостатков редакционно-технического характера (менее пяти процентов печатного объема текста) не уменьшает достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения и не является основанием для признания полученных результатов - итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки не достоверной или не рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки.
12. При наличии существенных ошибок в отчете об оценке, допущенных по вине оценщика, которые вводят в заблуждение, ведут к неоднозначному толкованию полученных результатов, или приводят к искажению наименования Объекта оценки или именных данных участвующих сторон, цифровых опечаток, оценщик обязуется их отредактировать.
13. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.
14. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

15. Осмотр объекта оценки не производился по независящим от Оценщика причинам. В случае отличия фактического состояния Объекта оценки от данных, предоставленных Заказчиком, Оценщик не несёт ответственности за достоверность выполненных расчетов.
16. В рамках данного Отчета расчеты проведены с использованием программного комплекса Microsoft® Office Excel® 2010 и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах. Округление дробного числа производится по правилам округления до целого числа.
17. 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 представлен в виде числа и (или) интервала значений, является результатом математического округления (ФСО I, п.14).
18. Описание состояния объекта составлено исходя из документов и иных данных, предоставленных Заказчиком. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
19. Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
20. Общедоступная информация и методический инструментарий по независящим от Оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать влияние пандемии на ценообразование рынка объекта оценки.
21. Условия, для которых выполненные расчеты являются корректными (сценарий социально-экономического и отраслевого развития в условиях пандемии, с указанием источника информации). При развитии ситуации по иному сценарию результат оценки может быть иным.
22. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено заданием на оценку.
23. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.
24. Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий. После даты оценки определенная в отчете об оценке итоговая величина стоимости может значительно измениться. Поэтому определенную в отчете об оценке величину стоимости предпочтительно рассматривать в качестве рекомендуемой для целей, указанных в ст. 12 Закона об оценке, в течение срока, меньшего, чем 6 месяцев.
25. При отсутствии информации о значениях характеристик ценообразующих факторов объекта оценки, корректировка по данному фактору не проводилась, либо значение приравнивалось к наиболее популярному на рынке.
26. В соответствии с Заданием, осмотр объекта оценки Оценщик не проводил. Все необходимые материалы и документы, в том числе фотографии, предоставляются Заказчиком объекта оценки. Также, в соответствии с требованиями п. 13 ФСО III, Заказчик оценки (или правообладатель объекта оценки или иное уполномоченное ими лицо) подтвердил, что

предоставленная им информация соответствует известным ему фактам. Оценщик принимает допущение, что предоставленные Заказчиком фотографии соответствуют объекту оценки. В случае, если выяснится, что предоставленные Заказчиком фотографии не соответствуют объекту оценки, настоящий Отчет подлежит отзыву, а определенная в нем величина стоимости – перерасчету.

27. В случае уточнения и изменения исходной информации о характеристиках объекта оценки, стоимость, определенная в Отчете, подлежит пересчету, а Отчет – отзыву.

28. В связи с отсутствием информации о техническом состоянии объекта оценки, Оценщик исходит из допущения о состоянии квартиры – «требует косметического ремонта».

Иные допущения и ограничения, принятые при проведении оценки, изложены по тексту в настоящем Отчете.

5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Наименование:	Акционерное общество «ТБанк»
Реквизиты:	ИНН 7710140679, КПП 771301001
Местонахождения:	Юридический адрес: Россия, 127287, г. Москва, ул. Хуторская 2-я, д. 38А, стр. 26

6. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, ЗАКЛЮЧИВШЕМ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР С ОЦЕНЩИКОМ

Наименование организации:	**ООО «Русоценка»**
Организационно-правовая форма:	общество с ограниченной ответственностью
Юридический адрес:	127018, г. Москва, ул. Сущевский Вал, д. 16, стр. 5
Местонахождение и почтовый адрес:	127018, г. Москва, ул. Сущевский Вал, д. 16, стр. 5
ИНН / КПП:	5032226063/ 771501001
ОГРН и дата его присвоения:	1105032005616 (дата присвоения 23.07.2010 г.)
Расчетный счет:	р/с 40702810342030000204 в филиале «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ» Банка ВТБ ПАО Г. МОСКВА БИК 044525411, к/с 30101810145250000411
Членство в саморегулируемой организации:	НПО «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», Свидетельство №0041 от 09.10.2014 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности:	АО «АльфаСтрахование», страховой полис/договор № 0991R/776/50253/25 от 09.04.2025г., действующий с 01.05.2025г. по 30.04.2026 г., размер страховой суммы 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
Контактная информация:	сайт: www.rusvalue.ru, e-mail: b2c@rusvalue.ru, тел./факс +7(495) 369-68-67
Сведения о независимости юридического лица	Юридическое лицо подтверждает независимость оценщика, который заключил с ним трудовой договор.

7. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Оценщик	**Лебезова Мария Александровна**
Сведения о профессиональном образовании:	Диплом о профессиональной переподготовке в Частном учреждении «Образовательная организация дополнительного профессионального образования «Международная академия экспертизы и оценки» по программе профессиональной переподготовки «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», регистрационный №2018/050-8384 от 31.08.2018г.
Членство в саморегулируемой организации Специалистов:	Член СРО «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков», расположенной по адресу: г. Москва, ул Марксистская, д 34, корп. 10, офис 308. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: СРО «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» от 02.11.2024г., регистрационный номер №1072
Номер, дата выдачи, срок действия и направление, по которому выдан квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению "Оценка движимого имущества" № 043475-2 от 23.08.2024 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению "Оценка недвижимости" № 047646-1 от 23.05.2025г.
Степень участия в проведении исследования	Методология, расчет, оформление
Информация о страховании гражданской ответственности:	Акционерное общество «АльфаСтрахование», страховой полис от 17.10.2024г. № 0991R/776/50940/24 действует по 16.10.2025г., страховая сумма – 15 000 000 руб.
Стаж в оценочной деятельности	с 2014 года
Трудовой договор:	Бессрочный трудовой договор №09/О от 24.07.2023 г. с ООО «Русоценка» в должности оценщика отдела оценки имущества
Место нахождения Оценщика:	по месту нахождения Исполнителя
Почтовый адрес:	по месту нахождения Исполнителя
Адрес электронной почты:	m.lebezova@rusvalue.ru
Номер контактного телефона:	8-495-369-68-67 (доб. 301)

Сведения о независимости оценщика	Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

8. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Оценочная деятельность – деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Оценщик - субъект оценочной деятельности, физическое лицо, которое оказывает услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Заказчик – субъект оценочной деятельности, которому оказываются услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Договор об оценке – договор между оценщиком и заказчиком, заключенный в письменной форме в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Отчет об оценке – является надлежащим исполнением оценщиком своих обязанностей, возложенных на него договором, должен быть составлен своевременно в письменной форме в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе с Федеральными стандартами оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте и залог которых не запрещен действующим законодательством Российской Федерации.

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

Стоимость объекта оценки - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N2)".

Итоговая величина стоимости - стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Допущение - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

–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 открытый рынок 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.

9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

9.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

При определении характеристик Объекта оценки оценщик основывался на следующих документах и информации, предоставленных Заказчиком:

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2025-165527936 от 29.08.2025г.; .

Копии документов представлены в разделе Приложения.

При проведении настоящей оценки были использованы следующие данные:

№ п/п	Данные	Источник	Сфера использование данных
1	Данные об имущественных правах на Объект оценки	Правоподтверждающие документы - Предоставлены Заказчиком оценки	Описание и учет в расчетах имущественных прав на Объект оценки
2	Данные о местонахождении	Правоподтверждающие документы - Предоставлены Заказчиком оценки; - https://yandex.ru/maps	Описание и учет в расчетах количественных и качественных характеристик Объекта оценки
3	Состояние	Фотографии не предоставлены Заказчиком. Оценщиком принято допущение, что отделка квартиры находится в состоянии «требует косметического ремонта».	Описание и учет в расчетах количественных и качественных характеристик Объекта оценки
4	Обзор рынка недвижимости	http://www.cian.ru/, www.irn.ru, http://www.avito.ru	Установление ценообразующих факторов, диапазона цен
5	Информация о предложениях имущества, аналогичного оцениваемому на дату оценки	https://realty.yandex.ru, http://www.cian.ru/, http://www.avito.ru и др. источники по тексту Отчета	Выбор аналогов для Объекта оценки, проведение расчетов объектов недвижимости
6	Источники обзорной аналитической и статистической информации	Справочник оценщика недвижимости (Квартиры) Под редакцией Лейфера Л. А. Нижний Новгород 2024; Анализ рынка и ценообразующих факторов. и др. источники по тексту Отчета	Проведение корректировок при расчетах

9.2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Описание объектов оценки произведено на основании данных, предоставленных Заказчиком (см. Приложение), которые считаются достоверными, а также интернет-сайта rosreestr.gov.ru, yandex.ru.

Характеристики здания и помещений здания приведены в таблице ниже.

Таблица.1 Основные характеристики здания

Показатель	Значение
Адрес объекта	г. Санкт-Петербург, ул. Костюшко, д. 10, литера. А, кв. 101
Административный округ, район	Московский район
Тип	многоквартирный жилой дом
Назначение	жилое
Этажность	12
Подземная часть здания	-
Год постройки здания	1969
Год последнего капремонта	н/д
Конструкции	
фундамент	ленточный
стены наружные	кирпичные
стены внутренние	кирпичные
перекрытия	железобетонные
проемы дверные	деревянные, МДФ
проемы оконные	деревянные, стеклопакеты ПВХ
Инженерные коммуникации	
водоснабжение	Центральное
канализация	Центральное
отопление	Центральное
электроснабжение	Центральное
Лифты	есть
Общая площадь, кв.м	6 635
Нежилая площадь, кв.м	-
Жилая площадь, кв. м	-
Нормативный срок службы здания, лет	150

Таблица.2 Основные характеристики помещений

Показатель	Значение
Этаж	8
Количество комнат	1
Тип комнат	изолированные
Общая площадь (по документам), кв. м.	35,70
Жилая площадь, кв. м.	н/д

Показатель	Значение
Площадь кухни, кв. м.	н/д
Наличие отдельных от других квартир кухни и санузла	есть
Наличие балкона/лоджии	нет
Тип санузла	совмещённый
Высота потолков, м.	н/д
Вид из окна	без видовых характеристик
Состояние отделки	требует косметического ремонта

Таблица.3 Характеристика местоположения

Показатель	Значение
12:00:00 AM	г. Санкт-Петербург
населенный пункт	г. Санкт-Петербург
ближайшие улицы, по которым проложены маршруты общественного наземного транспорта	ул. Краснопутиловская
типы маршрутов	автобус, троллейбус, метро
ближайшие крупные магистрали	Ленинский проспект
другие локальные центры влияния	нет
от центра города, км	12
от ближайших крупных магистралей, км	1,2
станция метро	Московская
удаленность от метро (м)	1 190
Парковка	нет
характер окружающей застройки	жилая
плотность окружающей застройки	средняя
тип окружающей застройки	жилая

Информация о местоположении

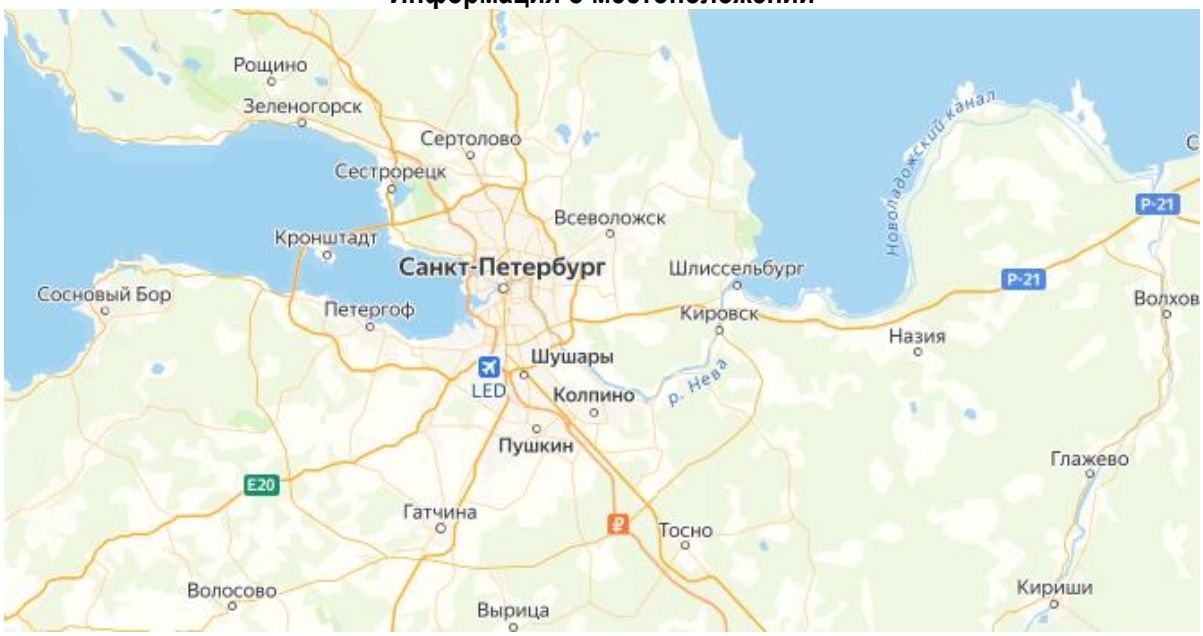


Рис. 1 *Расположение г Санкт-Петербург на фрагменте карты Ленинградской области*
Источник: данные полученные из https://yandex.ru/maps

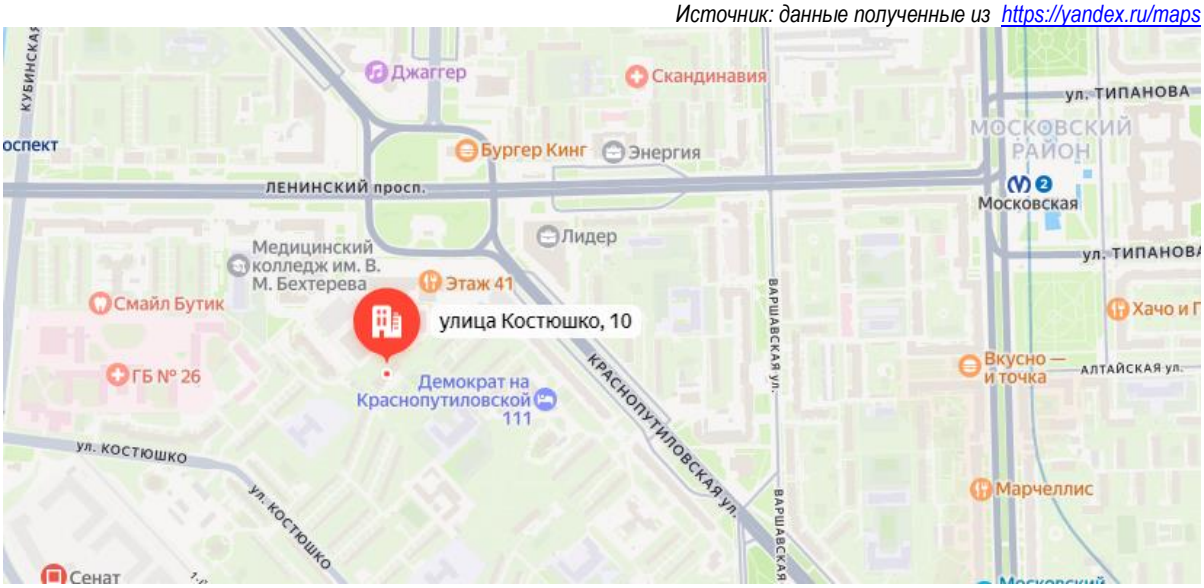


Рис. 2 *Локальное местоположение Объекта оценки на фрагменте карты города*
Источник: данные полученные из https://yandex.ru/maps

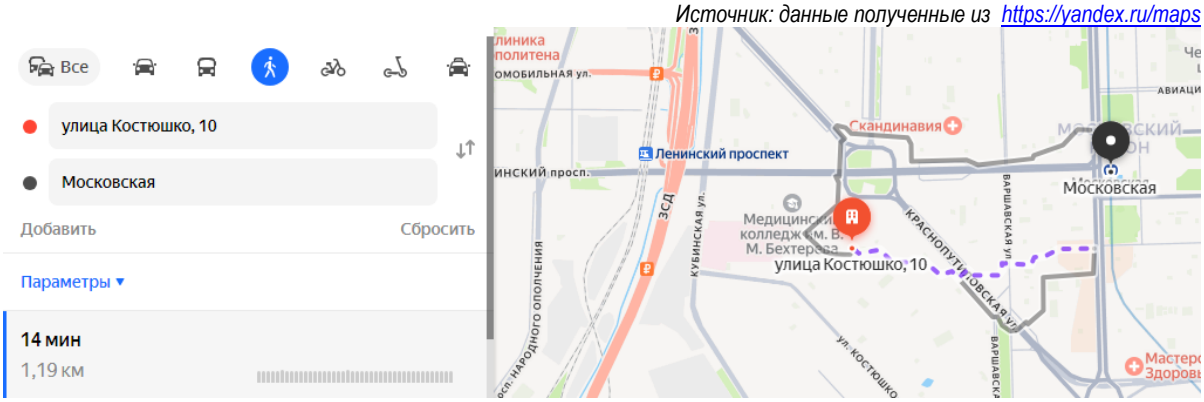


Рис. 3 *Определение времени пешей доступности до станции метро на фрагменте карты населенного пункта*
Источник: данные полученные из https://yandex.ru/maps

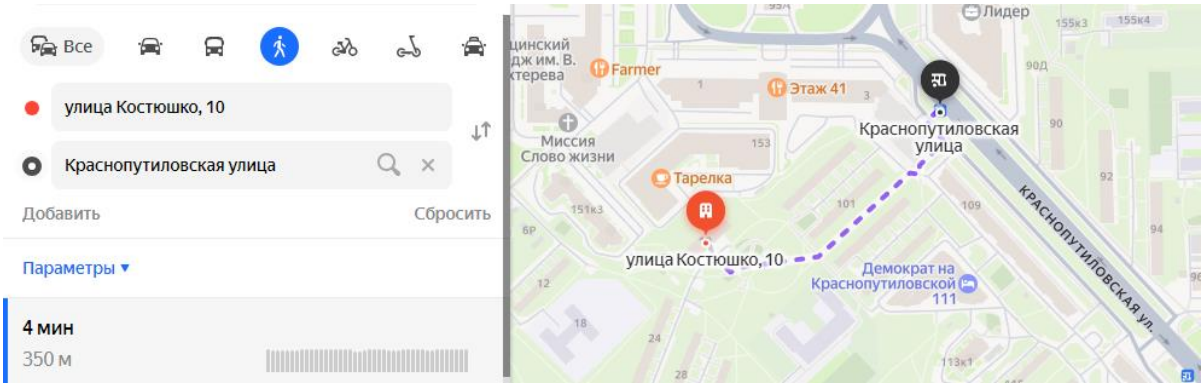


Рис. 4 *Определение времени пешей доступности до остановки общественного транспорта на фрагменте карты населенного пункта*
Источник: данные полученные из https://yandex.ru/maps

Санкт-Петербург (в 1914—1924 годах — Петроград, в 1924—1991 годах — Ленинград, разг. — Питер, Петербург) — второй по численности населения город России. Город федерального значения. Административный центр Северо-Западного федерального округа. Основан 16 (27) мая 1703 года царём Петром I. В 1714—1728 и 1732—1918 годах — столица Российского государства.

Назван в честь святого Петра — небесного покровителя царя-основателя, но со временем стал всё больше ассоциироваться с именем самого Петра I. Город исторически и культурно связан с рождением Российской империи и вхождением России в современную историю в роли европейской великой державы. Расположен на северо-западе страны на побережье Финского залива и в устье реки Невы. Граничит с Ленинградской областью, также имеет морские границы с Финляндией и Эстонией.

В Санкт-Петербурге находятся: конституционный суд РФ, геральдический совет при президенте РФ, полпредство Северо-Западного федерального округа, органы власти Ленинградской области, межпарламентская ассамблея СНГ. Также размещены: главное командование ВМФ РФ и штаб западного военного округа ВС РФ.

Был центром трёх революций: 1905—1907 годов, Февральской, Октябрьской. В ходе Великой Отечественной войны в 1941—1944 годах 872 дня находился в блокаде, в результате которой погибло около миллиона человек. 1 мая 1945 года Ленинград был объявлен городом-героем. В составе города федерального значения Санкт-Петербурга также находятся 3 города воинской славы: Кронштадт, Колпино и Ломоносов.

Население: 5 600 044 (2023) человек. Санкт-Петербург — самый северный в мире город с населением более миллиона человек. Также Санкт-Петербург является самым западным городом-миллионником России. Среди городов, полностью расположенных в Европе, он является третьим по населению (уступая лишь Москве и Лондону), а также первым по численности жителей городом, не являющимся столицей. Инновационный сценарий «Стратегия развития Санкт-Петербурга до 2030 года» предполагает, что к 2030 году население составит 5,9 миллиона человек. Город — центр Санкт-Петербургской городской агломерации. Площадь города 1439км², после расширения территории Москвы 1 июля 2012 года Санкт-Петербург является вторым по площади и населению городом страны.

Санкт-Петербург — важный экономический, научный и культурный центр России, крупный транспортный узел. Исторический центр города и связанные с ним комплексы памятников входят в список объектов всемирного наследия ЮНЕСКО; это один из самых важных в стране центров туризма. Среди наиболее значимых культурно-туристических объектов: Эрмитаж, Кунсткамера, Мариинский театр, Российская национальная библиотека, Русский музей, Петропавловская крепость, Исаакиевский собор, Невский проспект. На сохранение объектов культурного наследия направлена, в том числе, программа сохранения и развития исторического центра Санкт-Петербурга. В 2019 году Санкт-Петербург посетили около 10,4 миллиона туристов.

С момента своего основания Санкт-Петербург постепенно расширялся, занимая всё новые земли. В 1717 году площадь города составляла 12 км², в 1828 — 54 км²; в 1917—105 км²; в 1935—314 км²; в 1990—606 км²; на 2022 год — 1439 км². С 1718 по 1917 год территория Петербурга делилась на несколько полицейских частей. Деление города на районы возникло в 1917 году и существует в настоящее время.

Санкт-Петербург делится на 18 районов: Адмиралтейский, Василеостровский, Выборгский, Калининский, Кировский, Колпинский, Красногвардейский, Красносельский, Кронштадтский, Курортный, Московский, Невский, Петроградский, Петродворцовый, Приморский, Пушкинский, Фрунзенский, Центральный. В границах районов располагаются 111 внутригородских муниципальных образований: 81 муниципальный округ (некоторым из них присвоены названия, некоторые называются по номерам), девять городов (Зеленогорск, Колпино, Красное Село, Кронштадт, Ломоносов, Павловск, Петергоф, Пушкин, Сестрорецк) и 21 посёлок.

Санкт-Петербург — один из важнейших экономических центров Российской Федерации. Валовой региональный продукт (ВРП) города в 2021 году по данным Комитета по экономической политике и стратегическому планированию Санкт-Петербурга составил 9,440 триллионов рублей (120 % к 2021 году). Основными видами экономической деятельности являются (в скобках — доля в ВРП за 2020 год):

оптовая и розничная торговля (39,7 %);
операции с недвижимостью (14,4 %);
промышленное производство (12,7 %);
транспорт и хранение (7,1 %);
профессиональная, научная и техническая деятельность (6,0 %);
здравоохранение и социальные услуги (3,8 %);
деятельность в области информации и связи (3,7 %).

Финансовый рынок города является вторым по величине региональным финансовым рынком России. В городе действуют Санкт-Петербургская валютная биржа, товарная биржа «Санкт-Петербург», ПАО «Санкт-Петербургская биржа», Санкт-Петербургская международная товарно-сырьевая биржа. В городе зарегистрирован 31 банк[154] (наиболее крупные: ВТБ, «Россия», «Санкт-Петербург», «Таврический», Балтинвестбанк) и представительства более 100 банков других регионов. По оценке Mercer, в 2017 году Санкт-Петербург занимает 176-е место из 231 в мировом рейтинге уровня качества жизни в городах.

В 2022 году объём инвестиций в основной капитал составил 997,5 миллиардов рублей. Сейчас в городе на той или иной стадии реализации находится 2,5 тысячи инвестиционных проектов. По итогам первого полугодия 2021 года Санкт-Петербург занял 445-е место в рейтинге самых дорогих для проживания городов мира по версии консалтингового агентства Numbeo, а в 2022 году — 279-е, обогнав таким образом Москву, которая заняла 287-е место.

Основу промышленности составляют свыше 700 крупных и средних предприятий, также более 20 тысяч малых предприятий. В 2016 году объём отгружённой продукции промышленностью города составил 2340,5 миллиарда рублей, что на 6,9 % превысило показатели предыдущего года. В структуре отгружённой продукции 30 % приходится на транспортные средства, машины и различные виды оборудования, 15,7 % — пищевые продукты, включая напитки, и табак, 5,7 % — продукция металлургии и готовые металлические изделия[158].

Основа промышленности: тяжёлая индустрия. В городе работают такие судостроительные предприятия, как «Адмиралтейские верфи» (корабли для ВМФ, танкеры, подводные лодки), «Средне-Невский судостроительный завод» (катера, тральщики для ВМФ), «Балтийский завод» (суда для Морфлота, ледоколы), «Северная верфь» (суда для ВМФ и Морфлота). Действуют предприятия машиностроения: «Компрессор» (компрессорное оборудование, нефтегазовое оборудование), «Ленинградский металлический завод» (паровые, газовые и гидравлические турбины), «Электросила» (электромашины, генераторы), завод «Электропульт» (электрическая аппаратура), «Севкабель» (силовые кабели, медный прокат),

«Кировский завод» (тракторы, металлопродукция, сельскохозяйственная техника), «Арсенал» (космические спутники, артиллерийские установки, компрессорные станции), «Ижорские заводы» (прокатное оборудование, специальное оборудование, атомные реакторы), «Ленинец» (оборудование для авиации и вооружения, радиоэлектронное оборудование), «Светлана» (рентгеновские трубки, радиоэлектронная аппаратура, комплектующие), ЛОМО (оптические приборы) и другие. Развито транспортное машиностроение: «Вагонмаш» (пассажирские вагоны для железных дорог и электровагоны для метрополитена), автомобильные заводы компаний Ford, Toyota, General Motors, Scania, Nissan, Hyundai Motor и MAN. За 9 месяцев 2016 года в городе было собрано 25 % новых автомобилей, продаваемых в России. Значительный объём промышленного производства формируется предприятиями отрасли производства вооружений. В городе развита чёрная (Ижорский трубный завод компании «Северсталь») и цветная металлургия («Красный выборжец»), химическая («ВМП-Нева»), лёгкая, полиграфическая промышленность. Среди крупнейших предприятий пищевой промышленности: завод пивоваренной компании «Балтика» (пиво, безалкогольные напитки, минеральные воды), пивзавод компании Heineken, Пивоваренный завод имени Степана Разина, Хлебозавод Московского района (хлебобулочные, мучнистые кондитерские изделия, принадлежит Fazer), Фабрика имени Крупской (конфеты и шоколад), мясокомбинат «Парнас-М» (колбасные изделия, мясные консервы и полуфабрикаты), «Мельница Кирова» (крупа, мука), молочный комбинат «Петмол» (принадлежит Danone), завод минеральных вод «Полюстрово», мясокомбинаты, предприятия по производству кондитерских изделий, рыбной продукции и многие другие.

Численность работников промышленных предприятий по данным оперативной статистической отчётности за 2018 год составила 346,9 тыс. человек (99,8 % к 2017 году), среднемесячная заработная плата работников в промышленности — 65,4 тыс. рублей (109,7 % к 2017 году).

В 2022 году в городе было выполнено строительных работ на сумму 508,5 миллиардов рублей, введено в эксплуатацию 3 474 тысяч м² жилья.

В 2016 году объём инвестиций в основной капитал составил 582,3 миллиарда рублей. Кредитный рейтинг Санкт-Петербурга составляет: Долгосрочный кредитный рейтинг по международной шкале в иностранной валюте Рейтинговое агентство Fitch Ratings: BBB- (стабильный) (дата последнего изменения рейтинга октябрь 2016 года), Рейтинговое агентство Moody's Investors Service: Ba1 (стабильный) (февраль 2017 года). Крупнейшими странами-инвесторами в Санкт-Петербурге в 2013 году были Германия, Казахстан, Республика Корея, Виргинские острова, Швеция, Кипр, Австрия, Нидерланды, Великобритания, Финляндия, Швейцария, Белоруссия. В 2012 году Санкт-Петербург занял 2-е место в рейтинге качества городской среды, составленном Министерством регионального развития РФ, Российским союзом инженеров, Федеральным агентством по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, Федеральной службой по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека, а также Московским государственным университетом им. М. В. Ломоносов.

Источник информации: https://ru.wikipedia.org/wiki/Санкт-Петербург

Выводы по результатам проверки соответствия параметров объекта, указанных в технических и правоустанавливающих документах

Таблица.4 Выводы по результатам проверки

1.	Анализ представленных документов позволяет сформировать объективное мнение об объекте оценки, в том числе о его идентификации, местоположении, технических параметрах, износе и устаревании.
2.	Объект оценки идентифицирован как объект недвижимости.
3.	Адресные данные, указанные в документах, соответствуют фактическому местонахождению.

10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования определяется как вероятное разумное использование свободной земли или улучшенной собственности, которое законодательно разрешено, физически возможно, финансово целесообразно и максимально продуктивно.

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

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

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

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

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

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

Анализ ликвидности Объекта оценки

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации[1] ликвидность имеет следующие градации:

Таблица.5 Градации ликвидности[2]

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

Для определения ликвидности Объекта оценки оценщик провел анализ рынка недвижимости, а также по информации агентств недвижимости, информационных ресурсов, доступных оценщикам (База данных WinNER, НЦПО. Справочник оценщика недвижимости. Квартиры Под редакцией Лейфера Л. А. Нижний Новгород 2024; Анализ рынка и ценообразующих факторов.).

В результате проведенного анализа была получена следующая информация:

[1] Под сроком реализации понимается период времени с момента выставления объекта на рынок до достижения договоренности между продавцом и покупателем, выраженный в подписании соглашения о намерениях, без учета времени на проведение DueDilligence (если это необходимо), оформление и регистрацию сделки.

[2] Градации ликвидности приведены в соответствии с «Рекомендациями по составлению отчетов об оценке недвижимого имущества для целей залога» ПАО «Сбербанк России».

– Местоположение Объекта оценки благоприятно влияет на его ликвидность. В целом, объект характеризуется хорошим местоположением как по отношению к транспортным магистралям, так и внутри района, с точки зрения доступности к объектам социальной инфраструктуры микрорайона.

– Состояние здания, в котором находится Объект оценки, находится в пределах естественного износа.

Вывод: ликвидность Объекта оценки оценивается на среднем уровне. Срок реализации составит от 3 до 6 месяцев в текущих условиях рынка.

11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

11.1 Классификация объектов рынка недвижимости

Рынок недвижимости – сектор рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

–объекты недвижимости
–субъекты рынка
–процессы функционирования рынка
–механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

Сегменты рынка недвижимости:

–земельные участки;
–жилье (жилые здания и помещения);
–нежилые здания и помещения, строения, сооружения.

Каждый из этих сегментов развивается самостоятельно, так как опирается на собственную законодательную и нормативную базу.

Поскольку объектом оценки является недвижимое имущество, согласно п. 11 Разделу V Федерального стандарта оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» оценщиком принято решение для целей настоящей оценки проанализировать:

- рынок жилой недвижимости.

11.2 Социально-экономическое развитие России на дату оценки

По оценке Минэкономразвития России, в июле 2025 года рост ВВП составил +0,4% г/г после +1,0% г/г в июне1 . По итогам 7 месяцев 2025 года ВВП увеличился на +1,1% г/г. (по предварительной оценке Росстата, рост во 2 квартале на +1,1% г/г после +1,4% г/г в 1 квартале 2025 года).

Индекс промышленного производства в июле 2025 года вырос на +0,7% г/г после +1,9% г/г в июне. По итогам 7 месяцев 2025 года рост промышленности в целом составил +0,8% г/г.

Выпуск обрабатывающей промышленности в июле увеличился на +1,5% г/г после +4,2% г/г в июне. В целом за 7 месяцев 2025 года рост обрабатывающего сектора составил +3,3% г/г.

Основной положительный вклад в динамику обрабатывающих производств в июле по-прежнему вносит машиностроительный комплекс, прирост выпуска которого увеличился до +10,6% г/г после +2,7% г/г в июне. По итогам 7 месяцев 2025 года рост выпуска комплекса составил +9,8% г/г.

При этом в июле существенно выросли темпы роста выпуска в транспортном машиностроении – до +49,1% г/г после +16,8% г/г в июне, а общий рост по итогам 7 месяцев 2025 года составил +31,8% г/г.

Динамика выпуска металлургического комплекса в июле составила -6,1% г/г после роста на +5,0% г/г месяцем ранее. По итогам 7 месяцев 2025 года в целом по комплексу рост на +1,8% г/г.

Рост химического комплекса в июле составил +0,4% г/г после +0,8% г/г в июне. По итогам 7 месяцев 2025 года рост выпуска комплекса составил +0,9% г/г.

В производстве химических веществ и продуктов выпуск в июле увеличился на +0,1% г/г после +0,6% г/г месяцем ранее. При этом темпы роста в производстве лекарственных средств растут: +13,6% г/г после +11,4% г/г в июне.

В пищевой промышленности в июле рост выпуска составил +0,8% г/г после +1,0% г/г в июне. По итогам 7 месяцев 2025 года выпуск изменился на -1,1% г/г.

В июле темпы роста выпуска нефтеперерабатывающего комплекса составили +0,2% г/г после +4,9% г/г в июне. По итогам 7 месяцев 2025 года выпуск комплекса вырос на +0,9% г/г.

Добывающий сектор в июле показал околонулевую динамику: +0,0% г/г после -1,2% г/г в июне. За 7 месяцев 2025 года динамика выпуска в добывающем секторе составила -2,3% г/г.

Инвестиционная активность во 2 квартале 2025 года сохранила рост, несмотря на крайне высокую накопленную базу прошлых лет – +1,5% г/г в реальном выражении после +8,7% г/г в 1 квартале (по полному кругу организаций). По итогам 1 полугодия 2025 года инвестиций в основной капитал выросли на +4,3% г/г. Общий объём инвестиций составил 16,0 трлн руб.

По видам основных фондов (полный круг организаций) в лидерах роста во 2 квартале остались вложения в жилые здания и помещения – до +11,5% г/г после +23,6% г/г ранее (1 полугодие 2025 года +17,0% г/г). Одновременно с этим динамику на ускорение показали вложения в объекты интеллектуальной собственности, где рост увеличился до +12,6% г/г после +3,1% г/г кварталом ранее (1 полугодие 2025 года +10,5% г/г).

По источникам финансирования (крупные и средние организации). Рост инвестиционной активности во 2 квартале поддерживался в основном за счёт собственных средств организаций – +5,2% г/г после +8,8% г/г кварталом ранее (1 полугодие 2025 года +6,5% г/г). При этом их доля превысила 60% в общей структуре – наибольшее значение за более чем десятилетие. Частные инвестиции же в целом выросли во 2 квартале на +1,5% г/г после +12,4% г/г в 1 квартале (1 полугодие 2025 года +5,9% г/г).

В отраслевом разрезе (крупные и средние организации) основным источником роста инвестиций во 2 квартале оставалась обрабатывающая промышленность – +21,7% г/г после +41,9% г/г кварталом ранее (доля свыше 21% в общем объёме инвестиций). Внутри обрабатывающего сектора рост инвестиций в целом сохранился в большинстве основных отраслей. При этом нарастили темпы роста: пищевая промышленность (+41,3% г/г после +11,0% г/г), производство резиновых изделий (+41,0% г/г после +14,2% г/г), фармацевтическое производство (+27,3% г/г после +4,9% г/г), производство электроники (+15,6% г/г после +9,6%

г/г). Также высокие темпы сохранялись в наиболее крупных секторах: в химической промышленности (+33,6% г/г после +69,2% г/г), транспортном машиностроении (+41,4% г/г после роста в 3,1 раза, рост как за счёт авиастроения, так и ж-д), металлургии (+27,2% г/г после +36,7% г/г) и нефтепереработке (+8,5% г/г после +13,8% г/г).

Среди производственных секторов рост инвестиционной активности наблюдался также по виду деятельности обеспечение электроэнергией, газом и паром – во 2 квартале на +15,4% г/г после +10,7% г/г (6,3% в общем объёме инвестиций).

В непроизводственных секторах рост инвестиций во 2 квартале наблюдался в розничной торговле (+12,2% г/г после +69,3% г/г), в ИТ-секторе (+9,0% г/г после -7,4% г/г), здравоохранении (+12,5% г/г после +4,4% г/г).

Объёмы строительных работ в июле увеличился на +3,3% г/г после околонулевых темпов последние два месяца. По итогам 7 месяцев 2025 года объёмы строительства увеличились на +4,2% г/г

Выпуск продукции сельского хозяйства в июле изменился на -0,4% г/г после +1,5% г/г в июне. По итогам 7 месяцев 2025 года выпуск увеличился на +1,0% г/г.

По предварительным данным Росстата, в июле производство мяса составило -0,8% г/г после +1,9% г/г в июне, производство молока +0,7% г/г после -0,3% г/г, а производство яиц +3,3% г/г после +5,6% г/г месяцем ранее. За 7 месяцев 2025 года производство мяса выросло на +0,3% г/г, молока – на +0,3% г/г, яиц – на +4,4% г/г.

В июле динамика грузооборота транспорта составила -1,8% г/г после роста на +1,4% г/г в июне. По итогам 7 месяцев 2025 года грузооборот изменился на -0,6% г/г относительно уровня прошлого года.

Динамика потребительской активности в целом в июле развернулась в сторону ускорения за счёт розничной торговли.

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в июле вырос на +2,2% г/г против +1,8% г/г в июне. В целом рост потребительской активности за 7 месяцев 2025 года составил +2,4% г/г. Оборот розничной торговли в июле ускорил рост до +2,0% г/г в реальном выражении после +1,2% г/г в июне. По итогам 7 месяцев 2025 года оборот увеличился на +2,1% г/г. Платные услуги населению1 в июле увеличились на +1,8% г/г после эпизодического ускорения в +2,7% г/г месяцем ранее. За 7 месяцев 2025 года показатель вырос на +2,3% г/г. Рост оборота общественного питания в июле оставался на высоком уровне – +7,2% г/г после +7,4% г/г в июне. За 7 месяцев 2025 года прирост оборота составил +8,0% г/г.

Инфляция в июле 2025 года замедлилась до 8,79% г/г после 9,40% г/г в июне 2025 года. По состоянию на 25 августа 2025 года инфляция год к году 8,43% г/г (на 18 августа 8,46% г/г). С начала года по 25 августа потребительские цены выросли на 4,18%.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в июле замедлился до +2,4% г/г после +3,4% г/г в июне. В целом по промышленности цены снизились на -0,3% г/г после роста на +0,1% г/г в июне.

На рынке труда в июле уровень безработицы продолжил оставаться на историческом минимуме – 2,2% рабочей силы (3-й месяц подряд). В июне 2025 года (по последним оперативным данным) рост заработных плат ускорился относительно мая. Реальная заработная плата увеличилась на +5,1% г/г против +4,2% г/г в мае, номинальная – на +15,0% г/г против +14,5% г/г месяцем ранее и составила 103 183 рубля. За 1 полугодие 2025 года рост номинальной заработной платы составил +14,5% г/г, реальной – +4,1% г/г.

Источник информации: https://economy.gov.ru

11.3 Социально-экономическое развитие г. Санкт-Петербург и Ленинградской области на дату оценки

Индекс промышленного производства в г. Санкт-Петербург в январе–июне 2025 года по сравнению с январем–июнем 2024 года составил 108,0%, в июне 2025 года по сравнению с июнем 2024 года – 113,8%, по сравнению с маем 2025 года – 107,4%.

Индекс промышленного производства в Ленинградской области в январе–июне 2025 года по сравнению с январем–июнем 2024 года составил 100,8%, в июне 2025 года по сравнению с июнем 2024 года – 97,2%, по сравнению с маем 2025 года – 104,9%.

По виду деятельности "строительство" в г. Санкт-Петербург в январе–июне 2025 года объем работ составил 286,9 млрд рублей, индекс физического объема к январю–июню 2024 года – 103,4%.

По виду деятельности "строительство" в Ленинградской области в январе–июне 2025 года объем работ составил 210,4 млрд рублей, индекс физического объема к январю–июню 2024 года – 147,9%.

Ввод в действие жилых домов в г. Санкт-Петербург в январе–июне 2025 года составил 1251,9 тыс. м 2 , что на 10,5% меньше, чем в январе–июне 2024 года. Введен в эксплуатацию 121 жилой дом, населением построен 621 индивидуальный жилой дом.

Лидерами по вводу в действие жилых домов в г. Санкт-Петербург в январе–июне 2025 года являются Пушкинский район – 175,4 тыс. м 2 , Красногвардейский район – 165,8 тыс. м 2 и Василеостровский район – 157,3 тыс. м 2.

Ввод в действие жилых домов в Ленинградской области в январе–июне 2025 года составил 2210,3 тыс. м2 , что на 1,4% больше, чем в январе–июне 2024 года. Введено в эксплуатацию 16 жилых домов, населением построено 15245 индивидуальных жилых домов.

Лидерами по вводу в действие жилых домов в Ленинградской области в январе–июне 2025 года являются Всеволожский район – 717,1 тыс. м 2 , из которых 83,9% приходится на индивидуальное жилищное строительство, Ломоносовский район – 412,6 тыс. м 2 (77,9% ИЖС).

Оборот оптовой торговли в г. Санкт-Петербург в январе–мае 2025 года составил 9258,3 млрд рублей, что в сопоставимых ценах на 6,9% больше, чем в соответствующем периоде предыдущего года, в мае 2025 года – 1611,2 млрд рублей, что на 1,8% больше, чем в мае 2024 года.

Оборот оптовой торговли в Ленинградской области в январе–мае 2025 года составил 377,2 млрд рублей, что в сопоставимых ценах на 9,6% меньше, чем в соответствующем периоде предыдущего года, в мае 2025 года – 80,1 млрд рублей, что на 13,0% меньше, чем в мае 2024 года.

Оборот розничной торговли в г. Санкт-Петербург в январе–мае 2025 года составил 1228,6 млрд рублей, что в сопоставимых ценах на 1,2% меньше, чем в соответствующем периоде прошлого года, в мае 2025 года, соответственно, 249,9 млрд рублей (на 2,7% меньше).

Оборот розничной торговли в Ленинградской области в январе–мае 2025 года составил 365,5 млрд рублей, что в сопоставимых ценах на 4,0% больше, чем в соответствующем периоде прошлого года, в мае 2025 года, соответственно, 82,6 млрд рублей (на 5,1% больше).

Объем платных услуг, оказанных населению, в г. Санкт-Петербург в январе–июне 2025 года составил 554,9 млрд рублей и в сопоставимых ценах увеличился по сравнению с январем–июнем 2024 года на 5,0%.

Объем платных услуг, оказанных населению, в Ленинградской области в январе–июне 2025 года составил 91,8 млрд рублей и в сопоставимых ценах увеличился по сравнению с январем–июнем 2024 года на 2,4%.

Индекс цен производителей промышленных товаров в г. Санкт-Петербург в июне 2025 года по сравнению с маем 2025 года составил 99,9%, из него в обрабатывающих производствах – 99,95%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха – 99,4%.

Индекс цен производителей промышленных товаров в Ленинградской области в июне 2025 года по сравнению с маем 2025 года составил 99,0%, из него в лесозаготовках – 93,9%, в рыбоводстве – 105,4%, в добыче полезных ископаемых – 103,0%, в обрабатывающих производствах – 99,2%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха – 96,6%.

в г. Санкт-Петербург в мае 2025 года в организациях (без субъектов малого предпринимательства) работало 1672 тыс. человек. В структуре работающих 93,1%

приходилось на штатных работников, на условиях совместительства – 2,2% и по договорам гражданско-правового характера – 4,7% от общего числа работающих.

В Ленинградской области в мае 2025 года в организациях (без субъектов малого предпринимательства) работало 442 тыс. человек. В структуре работающих 96,7% приходилось на штатных работников, на условиях совместительства – 1,8% и по договорам гражданско-правового характера – 1,5% от общего числа работающих.

В г. Санкт-Петербург к концу июня 2025 года в государственных учреждениях службы занятости населения состояло на учете 15,3 тыс. не занятых трудовой деятельностью граждан. В качестве безработных было зарегистрировано 9,1 тыс. человек, в том числе 6,9 тыс. человек получали пособие по безработице. В июне 2025 года статус безработного получили 2,2 тыс. человек (на 0,6 тыс. человек или на 37,6% больше, чем в июне 2024 года). Размеры трудоустройства безработных в июне 2025 года были на 38 человек.

В Ленинградской области к концу июня 2025 года в государственных учреждениях службы занятости населения состояло на учете 2,7 тыс. не занятых трудовой деятельностью граждан. В качестве безработных было зарегистрировано 1,9 тыс. человек, в том числе 1,6 тыс. человек получали пособие по безработице. В июне 2025 года статус безработного получили 0,5 тыс. человек (на 0,1 тыс. человек или на 19,0% больше, чем в июне 2024 года). Размеры трудоустройства безработных в июне 2025 года были на 0,1 тыс. человек или на 18,0% меньше, чем в аналогичном периоде 2024 года, и составили 0,3 тыс. человек.

В г. Санкт-Петербург средняя номинальная заработная плата, начисленная за май 2025 года, составила 119975 рублей. Реальная начисленная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в мае 2025 года составила 101,6% к уровню апреля 2025 года и 104,2% – к уровню мая 2024 года.

В Ленинградской области средняя номинальная заработная плата, начисленная за май 2025 года, составила 94884 рубля. Реальная начисленная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в мае 2025 года составила 102,6% к уровню апреля 2025 года и 105,2% – к уровню мая 2024 года.

Источник информации: *https://78.rosstat.gov.ru/*

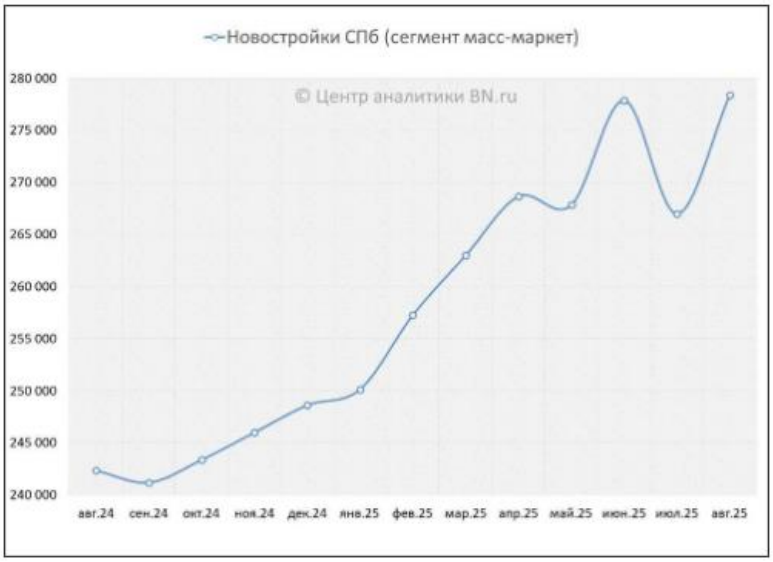
Вывод: Анализ основных социально-экономических показателей российской экономики показывает, что негативные явления, способные повлиять на рыночную стоимость объекта оценки на дату оценки, отсутствуют.

11.4 Анализ рынка жилой недвижимости г. Санкт-Петербург и Ленинградской области на дату оценки.

Первичный рынок

Средняя цена предложения на рынке строящегося жилья сегмента масс-маркет Санкт-Петербурга, по данным Центра аналитики BN.ru, в июле выросла на уверенные 4,26% (это 11 382 руб. с кв. м). К началу первого осеннего месяца она достигла рекордного за всё время наблюдений значения, составив 278,4 тыс. руб. за кв. м. Традиционно в расчет принимались только новостройки стандартного и комфорт-класса.

Динамика средней цены предложения, руб. за кв. м

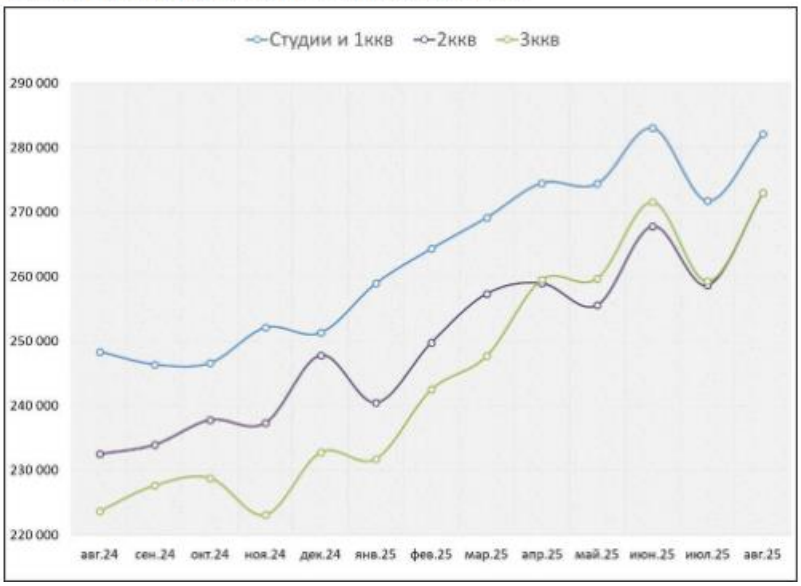


Цены предложения студий и однокомнатных квартир выросли на 3,82%, двухкомнатные квартиры подорожали на 5,53%, трехкомнатные квартиры продемонстрировали увеличение стоимости на 5,3%.

Средние цены предложения составили: для студий и однокомнатных квартир – 9,3 млн руб., двухкомнатных – 16,4 млн руб., трехкомнатных – 22,7 млн руб.

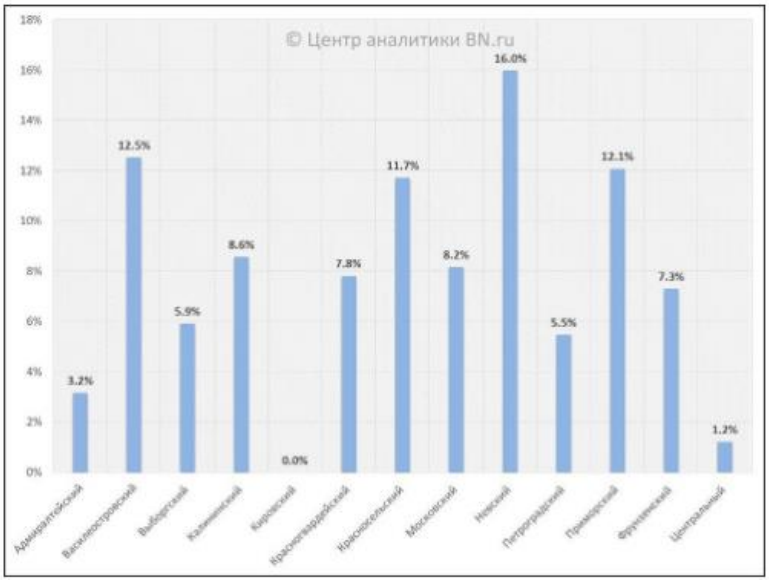
В продаже преобладают студии, одно- и двухкомнатные квартиры – на их долю приходится 84,6% рынка, на трехкомнатные – 13,7%. Многокомнатные (четыре комнаты и более) составляют 1,7% от общего объема квартир в строящихся домах.

Динамика средней цены предложения по типам квартир, руб. за кв. м



В структуре предложения по городским районам без учета пригородных лидирующую позицию занял Невский район Петербурга – 16% от всего объема предложения квартир на рынке новостроек. Далее на рынке квартир в строящихся домах существенные доли занимают Василеостровский, Красносельский и Приморский районы, предложение в них составляет 12,5%, 11,7% и 12,1% от всего объема рынка новостроек. Минимальное количество квартир в продаже зафиксировано в Кировском и Центральном районах – 0 и 1,2% соответственно.

Структура предложения по районам Петербурга, % от общего объема



Самое дорогое строящееся жилье предлагается в Петроградском и Центральном районах. Средняя цена квадрата жилья в них – от 601,8 тыс. до 641,4 тыс. руб. Самые доступные квартиры – в Красногвардейском и Приморском районах, квадратный метр жилья в них стоит в среднем от 240,6 тыс. до 274,1 тыс. руб. в зависимости от типа квартиры и класса жилья.

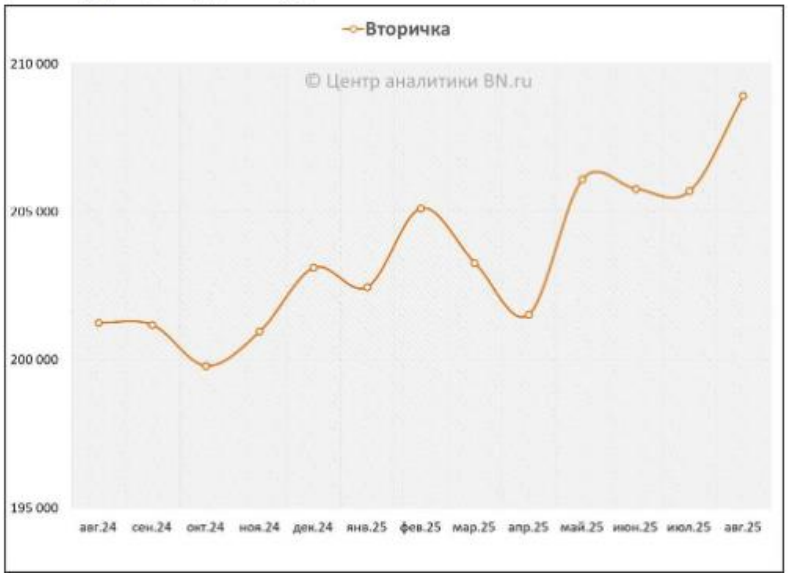
Средние цены по типам квартир

Тип квартиры	Цена	Июль 2025	Август 2025	Изменение за месяц
Студии и 1ккв	тыс. руб.	9 088	9 300	
	руб./кв. м	271 729	282 101	3,82%
2ккв	тыс. руб.	15 553	16 385	
	руб./кв. м	258 646	272 949	5,53%
3ккв	тыс. руб.	21 532	22 717	
	руб./кв. м	259 249	272 999	5,30%

Вторичный рынок

Средняя цена предложения на рынке вторичного массового жилья, по подсчетам Центра аналитики BN.ru, по сравнению с прошлым месяцем увеличилась на 1,56%, что в рублевом эквиваленте составило 3 215 руб. с кв. м. Показатель средней цены предложения в августе 2025 года – 208,9 тыс. руб. за кв. м, что также является максимальным значением за все время существования рынка жилья Санкт-Петербурга.

Динамика средней цены предложения, руб. за кв. м

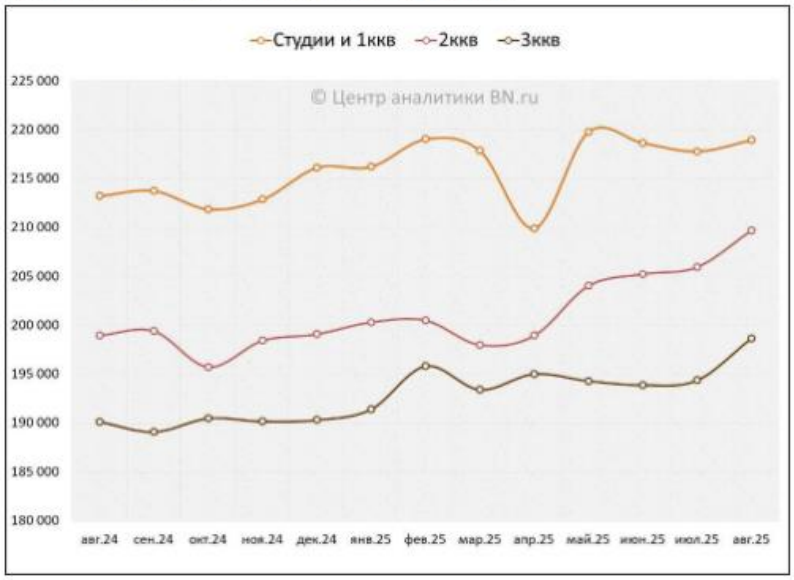


Цены предложения студий и однокомнатных квартир за месяц выросли на 0,53%, двухкомнатные подорожали на 1,82%. Трехкомнатные квартиры увеличились в цене на 2,21%.

Средние цены предложения студий и однокомнатных квартир на конец месяца составили 7,4 млн руб., двухкомнатных – 12,5 млн руб., трехкомнатных – 16,4 млн руб.

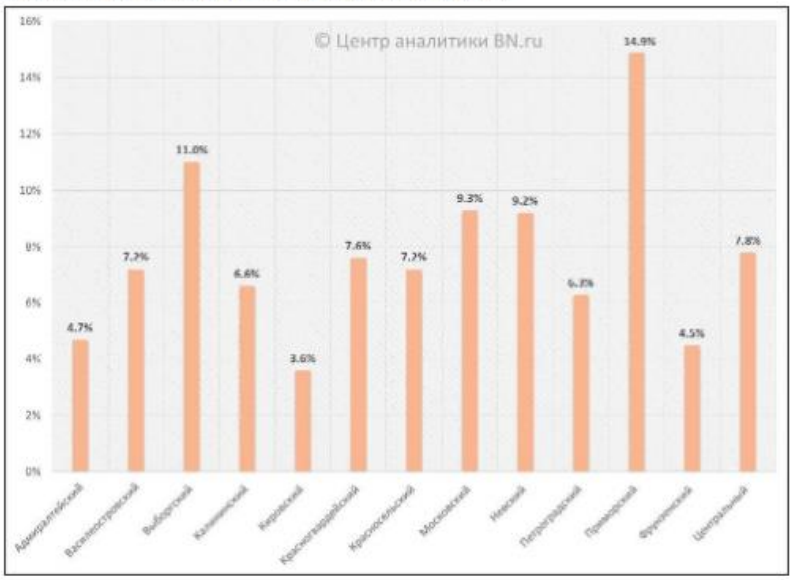
В листингах преобладают студии и одно- и двухкомнатные квартиры – они составили 68% рынка, трехкомнатные – 23,1%, многокомнатные – 8,9% от общего объема.

Динамика средней цены предложения по типам квартир, руб. за кв. м



В структуре предложения по городским районам без учета пригородных на конец месяца лидирующую позицию всё еще занимает Приморский район – 14,9% от объема выставленных на продажу квартир. Далее на вторичном рынке жилья заметные доли приходились на Выборгский, Московский, Невский и Центральный районы, предложение в них составляет 11%, 9,3%, 9,2% и 7,8% соответственно. Минимальные доли составляет предложение в Кировском и Фрунзенском районах – 3,6% и 4,5% соответственно от общего объема выставленных на продажу квартир.

Структура предложения по районам Петербурга, % от общего объема



Самое дорогое жилье массового сегмента предлагается в Петроградском и Центральном районах (средняя цена в этих локациях – от 278,1 тыс. до 333,7 тыс. руб. за кв. м), а также в Адмиралтейском и Василеостровском районах – в среднем от 270,3 тыс. до 345,2 тыс. руб. за кв. м. Самые доступные квартиры – в Кировском, Красногвардейском и Красносельском районах Санкт-Петербурга, квадрат жилья в них стоит в среднем от 150 тыс. до 202,5 тыс. руб. в зависимости от типа квартиры и типа дома.

Средние цены по типам квартир

Тип квартиры	Цена	Июль 2025	Август 2025	Изменение за месяц
Студии и 1ккв	тыс. руб.	7 358	7 404	
	руб./кв. м	218 681	218 970	0,53%
2ккв	тыс. руб.	12 075	12 469	
	руб./кв. м	205 263	209 731	1,82%
3ккв	тыс. руб.	15 811	16 438	
	руб./кв. м	193 902	198 692	2,21%
4ккв	тыс. руб.	20 048	20 433	
	руб./кв. м	193 755	195 034	1,06%

Источник информации: https://www.bn.ru/gazeta/articles/283158/

11.5 Ценообразующие факторы

Стоимость объектов недвижимости зависит от целого ряда факторов, которые можно разделить на несколько групп:

Объективные факторы.

Как правило, это экономические факторы, которые определяют средний уровень цен конкретных сделок субъектами недвижимости. Их можно разделить на:

- макроэкономические – факторы, связанные с общей конъюнктурой рынка (налоги, пошлины, динамика курса доллара, инфляция, безработица, уровень и условия оплаты труда, потребность в объектах недвижимости, развитие внешнеэкономической деятельности и т.д.);
- микроэкономические – факторы, характеризующие объективные параметры конкретных сделок.

Физические факторы:

- местонахождение – удаленность от центра, степень развития инфраструктуры и транспортного сообщения (особенно – близость метро) напрямую влияет на стоимость недвижимости;
- архитектурно-конструктивные решения – в зависимости от назначения дальнейшего использования здания стоимость его будет увеличиваться или уменьшатся;
- состояние объекта недвижимости;
- наличие коммунальных услуг (электроэнергия, водоснабжение, теплосеть и др.);
- экологические и сейсмические факторы (для жилой недвижимости данные санитарно-экологической экспертизы могут значительно снизить стоимость жилья, а наличие лесопарковой зоны, водоемов, парков и пр. может увеличить стоимость квартир).

Факторы, влияющие на цену и скорость продажи квартир:

- количество аналогичных предложений, их соотношение со спросом именно на этот тип квартир именно в этой части города;
- объективные недостатки объекта (крайние этажи, окна на улицу, плохая планировка, износ и т.п.)
- престижность района;
- экологическая обстановка в районе;
- транспортное сообщение и развитость инфраструктуры района;
- социальная однородность дома;
- характер сделки («прямая» или «альтернативная» продажа);
- юридическая «чистота» объекта.

При определении стоимости объектов недвижимости в обязательном порядке учитываются скидки на торг. Среднерыночные показатели дисконтов по тому или иному сегменту определяются на основе анализа информации, полученной в риэлторских агентствах. Эта информация сравнивается с ценами предложения, и на основе этого выявляется рыночная стоимость с поправкой на торг. В период кризиса резко выросли скидки на торг, их значение могло достигать 25-35%. Основной причиной роста скидок в условиях кризиса можно считать неуверенность участников рынка в будущем. Цены на недвижимость, обменные курсы – по всем этим показателям на рынке отсутствует «согласованное» мнение. При этом многие участники рынка оценивали риск дальнейшего снижения цен на недвижимость как высокий. Кроме того, существенную роль сыграла и недоступность заемных средств, и значительное количество

предложений, не подкрепленных платежеспособным спросом, ввиду увеличившейся стоимости заемных средств. В посткризисный период, при постепенном восстановлении экономики, в том числе рынка недвижимости, началось снижение скидок, и на данный момент их значение установилось в диапазоне от 1% до 15%.

Одним из факторов ценообразования можно отнести открывающийся вид из окон. Наибольшими предпочтением пользуется вид на парк, на реку или же на панораму города. Соответственно вид на мусорные контейнеры, гаражи, пустырь, промышленную зону, железнодорожные ветки, шумные магистрали или трубы электростанции, понижают привлекательность района и данной квартиры. Однако покупатели жилья в эконом-классе не всегда готовы платить за вид из окон. В бизнес-классе ситуация иная. Объект с хорошим видом из окон может стоить на 20-30% дороже. Однако самый большой отрыв приходится в элитном сегменте: не редкость, когда цена на квартиру, из окон которой открывается красивая панорама, возрастает в 1,5-2 раза.

В рамках данного Отчета вес влияния ценообразующих факторов принят на основании Справочника оценщика недвижимости 2024 (Квартиры) под ред. Лейфера Л.А. (Н. Новгород, 2024).

11.6 Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений

По итогам проведенного исследования установлено следующее:

Таблица.6 Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений

№	Адрес	Стоимость, руб.	Площадь объекта, кв.м.	Цена, руб./кв.м.	Источник
1	Санкт-Петербург, р-н Московский, Новоизмайловское, ул. Костюшко, 10	7 350 000	34,8	211 207	https://spb.cian.ru/sale/flat/314266546/
2	Санкт-Петербург, р-н Московский, Новоизмайловское, ул. Костюшко, 10	8 200 000	34,7	236 311	https://spb.cian.ru/sale/flat/317647156/
3	Санкт-Петербург, р-н Московский, Новоизмайловское, ул. Костюшко, 10	7 850 000	35,8	219 274	https://spb.cian.ru/sale/flat/316585084/
4	Санкт-Петербург, ул. Костюшко, 10	7 450 000	36,6	203 552	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kvartiry/1-k._kvartira_366_m_712_et._7516110745
5	Санкт-Петербург, р-н Московский, Новоизмайловское, ул. Костюшко, 44	8 200 000	36,6	224 044	https://spb.cian.ru/sale/flat/319142485/
6	Санкт-Петербург, Ленинский пр-т, 147	8 000 000	34	235 294	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kvartiry/1-k._kvartira_34_m_212_et._7458749524
Среднее значение		**7 841 667**		**221 614**	
Минимальное значение		**7 350 000**		**203 552**	
Максимальное значение		**8 200 000**		**236 311**	

12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

12.1 Методика оценки объектов недвижимости

В соответствии со сложившейся практикой, оценка рыночной стоимости осуществляется с точки зрения трех классических подходов: сравнительного, затратного и доходного. Каждый из них имеет свои сильные и слабые стороны, применение того или иного подхода обусловлено спецификой объекта, целью и назначением оценки. В целом все три подхода взаимосвязаны. Каждый из них предполагает использование различных видов доступной информации.

Основные принципы, заложенные в подходах к оценке рыночной стоимости недвижимости, основаны на ожиданиях пользователя, влиянии рыночной среды, наилучшем и наиболее эффективном использовании имущества. Важнейшими из них являются принципы полезности, замещения, ожидания будущих доходов, сбалансированности затрат и ожидаемых доходов, конкуренции, предложения и спроса, и наилучшего и наиболее эффективного использования.

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

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

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

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

В рамках доходного подхода к оценке недвижимости выделяют два основных метода оценки – метод дисконтирования и метод капитализации будущих доходов. Первый метод (дисконтирования) основывается на анализе и прогнозе доходов, генерируемых недвижимостью за ряд лет, второй же (капитализации) позволяет пересчитать годовой доход в стоимость собственности.

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

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

Согласование результатов. Итоговая оценка стоимости

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Для определения итоговой величины используется метод средневзвешенной стоимости, метод анализа иерархии, а также экспертное мнение оценщика.

12.2 Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов для объектов недвижимости

Отказ от использования методов затратного подхода

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 её 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 и жилые помещения).

Отказ от использования методов доходного подхода

Отказ от использования доходного подхода обусловлен существенными трудностями при определении коэффициента капитализации, поскольку, с одной стороны, зачастую отсутствует информация о величине арендных ставок по объектам с аналогичной полезностью, необходимая для расчета коэффициента капитализации методом рыночной экстракции, а с другой субъективностью оценок при использовании метода кумулятивного построения коэффициента капитализации.

Применение методов сравнительного подхода.

Рынок недвижимости региона расположения Объекта оценки достаточно развит. В результате анализа рынка оценщику удалось выявить достаточное количество предложений по продаже, сопоставимых с оцениваемым объектом. Исходя из этого оценщик выбрал метод сравнительного анализа продаж для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Вывод:

при оценке рыночной стоимости Объекта оценки использовался сравнительный подход и метод сравнения продаж в его составе. Согласование не производится, итоговое заключение о величине рыночной стоимости принято по результатам, полученным методом сравнения продаж.

12.3 Основные этапы оценки

В ходе выполнения оценочного задания работа включала следующие основные этапы:

–инспекция объекта оценки;

–анализ предоставленных документов, беседы с собственником объекта оценки;

–выбор методологии проведения оценки;

–расчет рыночной и ликвидационной стоимостей объекта оценки;

–составление настоящего Отчета.

13. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

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 используется метод корректировок, который состоит в прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Этот метод основан на принципе замещения: предполагается, что покупатель или инвестор не заплатит за конкретный объект недвижимости больше, чем обойдется приобретение другой схожей недвижимости, обладающей такой же полезностью. Поэтому цены, на схожие или сопоставимые объекты, должны отражать рыночную стоимость объекта недвижимости, который подвергается оценке.

В данном Отчете расчет произведен методом сравнительного анализа продаж.

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 учетом 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 ее 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.

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 оферт) 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, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных оферт 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 учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

С целью выявления аналогов объекта оценки, был проанализирован рынок жилой недвижимости г. Санкт-Петербург, с использованием публикуемых материалов агентств недвижимости. При подборе аналогов, в первую очередь учитывалось сходство местоположения, общей площади, состояния объекта.

В качестве единицы сравнения выбрана цена предложения за 1 кв.м. общей площади объекта.

После выбора единицы сравнения необходимо определить основные показатели или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость Объекта посредством необходимых корректировок цен предложения сравнимых объектов недвижимости.

В оценочной практике при определении стоимости объекта недвижимости выделяют следующие основные элементы сравнения:

1) права на недвижимость;
2) условия финансирования;
3) условия сделки;
4) дата продажи;
5) местоположение;
6) качественные и количественные характеристики;
7) физическое состояние.

Выбор сопоставимых объектов

В ходе анализа рынка были выбраны сопоставимые объекты, предложенные для продажи в период проведения оценки. Для проведения корректной оценки необходимо не менее трёх сопоставимых объектов. Аналоги были выбраны из предложений о продаже квартир в одном районе с объектом оценки. В объявлениях по выбранным объектам указаны все необходимые для оценки параметры, при необходимости данные об объектах уточнялись. Характеристики сопоставимых объектов и расчет рыночной стоимости Объекта оценки при использовании сравнительного подхода представлены в таблице ниже.

Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Копии интернет-страниц коммерческих предложений приведены в Приложении 4 настоящего Отчета.

В качестве единицы сравнения оцениваемого объекта и аналогов выбрана стоимость за 1 кв.м. общей площади. Веса аналогов в сравнительных продажах

Расчет весовых коэффициентов yi, применяемых для получения средневзвешенного значения удельной стоимости оцениваемого объекта, проводился на основании аналитических зависимостей по приведенным ниже формулам:

$$y_i = \frac{x_i}{\sum x_i}, \quad x_i = e^{-(a \times \frac{(C_i - C_{\kappa i})}{C_i})^2} \quad \textit{(формула 1)}$$

где y_i *– весовые коэффициенты объектов-аналогов, применяемые для расчета средневзвешенной;*

x_i *– веса объектов-аналогов, зависящие от относительного изменения удельной стоимости аналогов и выбранного коэффициента восприимчивости;*

C_i *– удельная стоимость i-го объекта-аналога до корректировок;*

$C_{\kappa i}$ *– удельная стоимость i-го объекта-аналога после корректировок;*

а – коэффициент восприимчивости весовых коэффициентов отражает степень доверия к результатам полученных корректировок.

При прямом сравнительном анализе продаж использованы статистические данные по ценам предложений и фактам продаж для объектов аналогичной функциональной направленности.

Учитывая влияние основных ценообразующих параметров, в качестве объектов сравнения выбирались объекты аналогичного назначения с местоположением и технико-экономическими характеристиками, близкими к характеристикам оцениваемого объекта.

В качестве объектов-аналогов для расчета рыночной стоимости объекта оценки были подобраны объекты с сопоставимыми характеристиками. Для объектов данного типа характерна ориентация покупателя на величину общей площади помещений, поэтому в качестве единицы сравнения выбран один квадратный метр общей площади.

Обобщенная математическая модель сравнительного подхода по определению рыночной стоимости имущества имеет вид:

$$V = \frac{\sum_{i=1}^{n} w_i \left(P_i + \sum_{i=1}^{k} \Delta P_{ij} \right)}{\sum_{i=1}^{n} w_i},$$

где V – стоимость объекта оценки;

Pi– цена i-го аналога;

ΔPij – корректирующая поправка цены i-го аналога на различие с объектом оценки по j-му ценообразующему фактору;

Wi– весовой коэффициент i-го аналога;

n – количество объектов-аналогов;

k – количество анализируемых ценообразующих факторов.

Таблица.7 Информация об объектах-аналогах

Характеристика объекта	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3
Источники информации	https://spb.cian.ru/sale/flat/317647156/	https://spb.cian.ru/sale/flat/316585084/	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kvartiry/1-k._kvartira_366_m_712_et._7516110745
Дата предложения	16.07.2025	23.08.2025	13.08.2025
Статус населенного пункта	Областной центр	Областной центр	Областной центр
Местоположение в пределах населенного пункта	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки
Адрес	Санкт-Петербург, р-н Московский, Новоизмайловское, ул. Костюшко, 10	Санкт-Петербург, р-н Московский, Новоизмайловское, ул. Костюшко, 10	Санкт-Петербург, ул. Костюшко, 10
Метро/ж.д. станция	Московская	Московская	Московская
Удаленность от метро, м	1000-1500	1000-1500	1000-1500
Площадь квартиры, кв.м	34,7	35,8	36,6
Цена квартиры, руб.	8 200 000	7 850 000	7 450 000
Цена квартиры, руб./ кв.м.	236 311	219 274	203 552
Этаж	первый этаж	средний этаж	средний этаж
Тип санузла	совмещённый	совмещённый	совмещённый
Наличие лоджий/балконов	нет	нет	нет
Наличие мебели	нет	нет	нет
Состояние отделки	типовой ремонт	требует косметического ремонта	требует косметического ремонта
Тип парковки	без парковки	без парковки	без парковки
Материал стен	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Состояние дома	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Видовые характеристики	без видовых характеристик	без видовых характеристик	без видовых характеристик
Тип комнат	изолированные	изолированные	изолированные

Источник: данные участников рынка

Согласно части II п. 5 ФСО №3 «При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете должна быть изложена информация существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;

-информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена.

В настоящем Отчете изложена информация, существенная с точки зрения Оценщика, сведения о предложениях представлены в открытых источниках сети интернет, указанные в объявлениях сведения были подтверждены в результате телефонных переговоров с продавцами, которые опубликовали вышеуказанные объявления.

Определение корректировок и порядок их внесения

Для того чтобы определить рыночную стоимость Объекта оценки, необходимо провести корректировку цен объектов-аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и Объектом оценки. Корректировки применяются в случае отличия объектов-аналогов от оцениваемого. Если отличий нет, поправка не применяется, т.е. равна нулю. При отличии объектов–аналогов в лучшую сторону, вносятся понижающие корректировки, при отличии в худшую сторону – вносятся повышающие корректировки.

Для объектов недвижимого имущества основными ценообразующими параметрами (параметрами, которые формируют и влияют на рыночную стоимость объекта) являются следующие факторы:

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Согласно данным справочника «Справочник оценщика недвижимости - 2024. под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2024 г. таб. 520

Таблица 520. Сравнительные данные по скидкам на торг.

Цены предложений объектов			
Класс объектов	Среднее значение по результатам опроса экспертов-оценщиков	Среднее значение по результатам опроса экспертов-сотрудников банковских структур	Отношение средних значений опроса экспертов-сотрудников банковских структур к значениям опроса экспертов-оценщиков
Активный рынок			
1. Старый фонд	6,2%	7,7%	1,23
2. Массовое жилье советской постройки	5,5%	6,3%	1,15
3. Массовое современное жилье	4,5%	4,6%	1,03
4. Жилье повышенной комфортности	4,5%	5,5%	1,22
Неактивный рынок			
1. Старый фонд	10,0%	12,4%	1,24
2. Массовое жилье советской постройки	8,7%	10,6%	1,21
3. Массовое современное жилье	7,7%	7,8%	1,02
4. Жилье повышенной комфортности	8,2%	9,4%	1,15

ООО "РусОценка"

Оцениваемая квартира и её аналоги относятся к массовому жилью советской постройки. Скидка составит **5,5%.**

Корректировка на передаваемые имущественные права.

В настоящем отчете Оценщику надлежит определить рыночную стоимость права собственности на объект недвижимости.

Главное, что характеризует правомочия собственника в российском гражданском праве – это возможность осуществлять их по своему усмотрению (п. 2 ст. 209 ГК), т.е. самому решать, что делать с принадлежащим имуществом, руководствуясь исключительно собственными интересами, совершая в отношении этого имущества любые действия, не противоречащие, однако, закону и иным правовым актам и не нарушающие прав и законных интересов других лиц. В этом-то и состоит существо юридической власти собственника над своей вещью.

Важная особенность правомочий собственника заключается еще и в том, что они позволяют ему устранять, исключать всех других лиц от какого-либо воздействия на принадлежащее ему имущество, если на то нет его воли. В отличие от этого, правомочия иного законного владельца, даже одноименные с правомочиями собственника, не только не исключают прав на то же имущество самого собственника, но и возникают обычно по воле последнего и в предусмотренных им пределах, например, по договору аренды.

Вместе с тем в отношениях собственности, как уже отмечалось, тесно переплетаются две их стороны: "благо" обладания имуществом и получения доходов от его использования и "бремя" несения связанных с этим расходов, издержек и риска. Поэтому ст. 210 ГК специально подчеркивает необходимость для собственника нести бремя содержания своего имущества,

если только законом или договором это бремя или его часть не возложены на иное лицо (например, охрана сданного внаем имущества – на нанимателя, управление имуществом банкрота - на конкурсного управляющего и т.д.).

Объект оценки находится в собственности. О представленных к сравнению аналогах нет сведений о субъектах прав на них, но оценщиком допускается, что они могут находятся во владении, как одним собственником, так и несколькими.

Так как все, представленные к сравнению объекты-аналоги, как и объект оценки, находятся в собственности/долевой собственности, корректировка не вносится.

Корректировка на условия продажи

Рыночные условия – это наиболее вероятная цена, по которой 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 открытый рынок в форме публичной оферты.

–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.

Так как при продаже аналогов соблюдаются рыночные условия, корректировка не вносится.

Корректировка на дату предложения

Принято считать, что цены продажи (цены, зафиксированные в сделках, реально уплаченные покупателями продавцам) отличаются от цен предложений на величины снижения в течение срока экспозиции объектов на рынке (периода времени от момента появления объекта в предложениях до момента совершения сделки купли-продажи). Изучая рынок, можно заметить, что цены предложений земельных участков, в течение сроков экспозиции (период времени от даты выставления объекта на продажу до даты его реализации) снижаются в среднем на 20-30%. Из изложенного выше понятно, что ценой предложения является денежная сумма, за которую объект выставлен на продажу; цена продажи есть денежная сумма, за которую объект в действительности продан (может не совпадать с суммой, указанной в договоре купли-продажи). Цена продажи может быть равна цене предложения, может отличаться от цены предложения в большей или меньшей степени, причем может быть, как меньше, так и больше цены предложения. Понятие «цена» (предложения или продажи) носит характер состоявшегося факта – конкретная цена предложения запрашивается продавцом и озвучивается им при обращении покупателей; цена продажи как величина возникает тогда, когда сделка купли-продажи совершена.

Так как на дату оценки объекты-аналоги выставлены на продажу в июле-августе 2025г. Корректировка не вносится.

Корректировка на местоположение

Фактор местоположения является одним из важнейших в ценообразовании на рынке недвижимости. Поправка на местоположение вводится в том случае, когда, по мнению Оценщиков, характеристика по данному элементу сравнения существенно различается у объекта оценки и у сопоставимых объектов. В данном случае, все объекты располагаются на территории одного района, корректировка не требуется.

Корректировка на удаленность от метро

Как и фактор местоположения в границах города, удаленность от станций является одним из важнейших в ценообразовании на рынке жилой недвижимости. Величина корректировок принимается согласно данным «Справочник оценщика недвижимости - 2024. под ред. Лейфера

Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2024 г.

Таблица 95. Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м.) от расстояния до ближайшей станции метро (метров), данные по Санкт-Петербургу.

Расстояние до ближайшей станции метро, м		аналог			
		до 500	от 500 до 1000	от 1000 до 1500	от 1500 до 3000
объект оценки	до 500	**1,00**	1,05	1,09	1,14
	от 500 до 1000	0,95	**1,00**	1,03	1,08
	от 1000 до 1500	0,92	0,97	**1,00**	1,05
	от 1500 до 3000	0,88	0,92	0,96	**1,00**

Корректировка по данному параметру не проводилась, поскольку значения у объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимы.

Корректировка на наличие парковки у дома

Корректировка по данному фактору принимается в соответствии с «Справочник оценщика недвижимости» - 2024 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2024 г.

Таблица 131. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие организованной парковки у дома», усредненные по городам России.

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки		аналог	
		организованная	без парковки
объект оценки	организованная	**1,00**	1,11
	без парковки	0,90	**1,00**

Таблица 132. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие организованной парковки у дома», усредненные по городам России.

3.Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог	
		организованная	без парковки
объект оценки	организованная	**1,00**	1,13
	без парковки	0,89	**1,00**

Корректировка по данному параметру не проводилась, поскольку значения у объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимы.

Корректировка на материал стен

Величина корректировок принимается согласно данным справочника «Справочник оценщика недвижимости» - 2024 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2024 г.

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

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

Таблица 174. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Материал стен», усредненные по городам России.

1. Старый фонд		аналог		
		кирпичные стены	шлакоблочные стены	деревянные стены
объект оценки	кирпичные стены	**1,00**	1,17	1,35
	шлакоблочные стены	0,86	**1,00**	1,16
	деревянные стены	0,74	0,86	**1,00**

Корректировка по данному параметру не проводилась, поскольку значения у объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимы.

Корректировка на физическое состояние жилого дома

Конструкции жилых домов (стены, перекрытия, крыша, кровля и проёмы), где расположены оцениваемая квартира и квартиры-аналоги находятся в удовлетворительном состоянии. Корректировка не применялась, параметр одинаков.

Корректировка на этаж

Корректировка по данному фактору принимается в соответствии с «Справочник оценщика недвижимости» - 2024 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2024г.

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

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

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

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

Таблица 248. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», данные по Москве.

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки		аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
объект оценки	средний этаж	**1,00**	1,02	1,07
	последний этаж	0,98	**1,00**	1,05
	первый этаж	0,94	0,95	**1,00**

Таблица 255. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», данные по Москве.

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
объект оценки	средний этаж	**1,00**	1,05	1,14
	последний этаж	0,95	**1,00**	1,08
	первый этаж	0,88	0,93	**1,00**

Таблица 250. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», данные по Санкт-Петербургу.

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки		аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
объект оценки	средний этаж	**1,00**	1,02	1,05
	последний этаж	0,98	**1,00**	1,03
	первый этаж	0,95	0,97	**1,00**

Таблица 257. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», данные по Санкт-Петербургу.

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
объект оценки	средний этаж	**1,00**	1,01	1,15
	последний этаж	0,99	**1,00**	1,14
	первый этаж	0,87	0,88	**1,00**

Таблица 249. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», данные по Московской области.

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки		аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
объект оценки	средний этаж	**1,00**	1,03	1,06
	последний этаж	0,97	**1,00**	1,02
	первый этаж	0,95	0,98	**1,00**

Таблица 256. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», данные по Московской области.

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
объект оценки	средний этаж	**1,00**	1,05	1,08
	последний этаж	0,96	**1,00**	1,04
	первый этаж	0,92	0,96	**1,00**

На основании данных Справочника корректировки распределяются следующим образом:

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Этаж расположения	средний этаж	первый этаж	средний этаж	средний этаж
Корректировка на этаж		5,00%	0,00%	0,00%

Корректировка на видовые характеристики квартиры

Величина корректировок принимается согласно данным «Справочник оценщика недвижимости» - 2024 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2024 г.

Таблица 279. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
3.Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры без видовых характеристик к удельной цене такой же квартиры с хорошими видовыми характеристиками	0,91	0,89	0,93

Корректировка по данному параметру не проводилась, поскольку значения у объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимы.

Корректировка на общую площадь квартиры

Величина корректировок принимается согласно графику – расчёту «Справочника оценщика недвижимости» - 2024 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2024 г.

г. Санкт-Петербург

Зависимость удельной цены квартир от площади, доверительный интервал

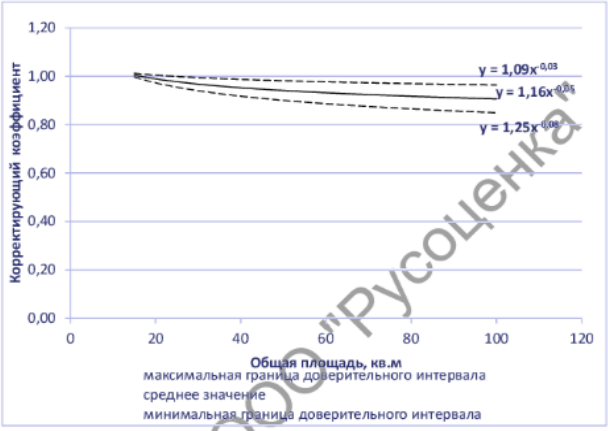


Рис. 61. Зависимость удельной цены квартир от площади, данные по Санкт-Петербургу. Доверительный интервал[66].

Расчёт производится на основании формулы: $y = 1,16x^{-0,05}$

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь квартиры, кв.м	35,7	34,7	35,8	36,6
Постоянная	1,16	1,16	1,16	1,16
Степень	-0,05	-0,05	-0,05	-0,05
Коэффициент	0,9701	0,9715	0,9700	0,9689
Величина корректировки		-0,14%	0,01%	0,12%

Корректировка на тип комнат

Величина корректировок принимается согласно данным «Справочник оценщика недвижимости» - 2024 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2024 г.

Таблица 364. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1.Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры со смежными/частично смежными комнатами к удельной цене такой же квартиры с изолированными комнатами	0,92	0,92	0,93

Корректировка по данному параметру не проводилась, поскольку значения у объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимы.

Корректировка на состояние отделки

Корректировка по данному фактору вводилась согласно «Справочник оценщика недвижимости» - 2024 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2024 г.

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

Состояния отделки		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметичес-кого ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	**1,00**	1,14	1,23	1,36
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,88	**1,00**	1,08	1,20
	требует косметичес-кого ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,81	0,92	**1,00**	1,10
	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,73	0,84	0,91	**1,00**

На основании данных Справочника корректировки распределяются следующим образом:

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Состояние отделки	требует косметического ремонта	типовой ремонт	требует косметического ремонта	требует косметического ремонта
Корректировка на состояние отделки,%		-8,00%	0,00%	0,00%

Корректировка на наличие мебели в составе предложения о продаже

Поскольку предложения о продаже квартир может содержать в составе мебель и иное имущество, реализуемое вместе с квартирой, необходимо учитывать данный факт.

Корректировка по данному параметру при необходимости вводится в соответствии с данными ресурса https://statrielt.ru/. В данном случае корректировка не применялась.

на Мебель, бытовую технику квартир - наличие / отсутствие - на 01.07.2025 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 10.07.2025 г.)

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

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

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

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

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

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

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

Корректировка на тип санузла

Величина корректировок принимается согласно данным «Справочник оценщика недвижимости» - 2024 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2024 г.

Таблица 383. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Тип санузла», усредненные по городам России (исправлено 10.01.2025 г).

1.Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности		аналог	
		раздельный санузел	совмещенный санузел
объект оценки	раздельный санузел	**1,00**	1,03
	совмещенный санузел	0,97	**1,00**

Таблица 398. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Количество санузлов», усредненные по городам России.

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог	
		2 санузла и более	1 санузел
объект оценки	2 санузла и более	1,00	1,07
	1 санузел	0,93	1,00

Корректировка по данному параметру не проводилась, поскольку значения у объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимы.

Корректировка на наличие балкона/лоджии

Величина корректировок принимается согласно данным «Справочник оценщика недвижимости» - 2024 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2024 г.

Таблица 294. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры без балкона/лоджии к удельной цене такой же квартиры с балконом/лоджией	0,92	0,91	0,93

Корректировка по данному параметру не проводилась, поскольку значения у объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимы.

Расчет рыночной стоимости представлены в таблице далее.

Таблица.8 Определение рыночной стоимости объекта оценки

Характеристика объекта	Оцениваемый объект	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3
Источники информации		https://spb.cian.ru/sale/flat/317647156/	https://spb.cian.ru/sale/flat/316585084/	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kvartiry/1-k._kvartira_366_m_712_et._7516110745
Дата предложения	-	16.07.2025	23.08.2025	13.08.2025
Статус населенного пункта	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр
Местоположение в пределах населенного пункта	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки
Адрес	г. Санкт-Петербург, ул. Костюшко, д. 10, литера. А, кв. 101	Санкт-Петербург, р-н Московский, Новоизмайловское, ул. Костюшко, 10	Санкт-Петербург, р-н Московский, Новоизмайловское, ул. Костюшко, 10	Санкт-Петербург, ул. Костюшко, 10
Метро/ж.д. станция	Московская	Московская	Московская	Московская
Удаленность от метро, м	1000-1500	1000-1500	1000-1500	1000-1500
Площадь квартиры, кв.м	35,7	34,7	35,8	36,6
Цена квартиры, руб.		8 200 000	7 850 000	7 450 000
Цена квартиры, руб./ кв.м.		236 311	219 274	203 552
Этаж	средний этаж	первый этаж	средний этаж	средний этаж
Тип санузла	совмещённый	совмещённый	совмещённый	совмещённый
Наличие лоджий/балконов	нет	нет	нет	нет
Наличие мебели	нет	нет	нет	нет
Состояние отделки	требует косметического ремонта	типовой ремонт	требует косметического ремонта	требует косметического ремонта
Тип парковки	без парковки	без парковки	без парковки	без парковки
Материал стен	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Состояние дома	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Видовые характеристики	без видовых характеристик	без видовых характеристик	без видовых характеристик	без видовых характеристик
Тип комнат	изолированные	изолированные	изолированные	изолированные
РАСЧЕТ				
Торг		Возможность торга не ограничивается	Возможность торга не ограничивается	Возможность торга не ограничивается
Корректировка на торг		-5,50%	-5,50%	-5,50%
Скорректированная стоимость		223 314	207 214	192 357
Права на недвижимость	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка на передаваемые права на недвижимость		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		223 314	207 214	192 357

Характеристика объекта	Оцениваемый объект	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		223 314	207 214	192 357
Дата предложения	02.09.2025	16.07.2025	23.08.2025	13.08.2025
Корректировка на дату предложения		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		223 314	207 214	192 357
Статус населенного пункта	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр
Корректировка на статус населенного пункта		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		223 314	207 214	192 357
Местоположение в пределах населенного пункта	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки
Корректировка на местоположение в пределах населенного пункта		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		223 314	207 214	192 357
Площадь квартиры, кв.м	35,70	34,70	35,80	36,60
Корректировка на площадь		-0,14%	0,01%	0,12%
Скорректированная стоимость		223 001	207 235	192 588
Материал стен	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Корректировка на материал стен		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		223 001	207 235	192 588
Состояние отделки	требует косметического ремонта	типовой ремонт	требует косметического ремонта	требует косметического ремонта
Корректировка на состояние отделки,%		-8,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		205 161	207 235	192 588
Состояние дома	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка на состояние дома		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		205 161	207 235	192 588
Метро/ж.д. станция	Московская	Московская	Московская	Московская
Удаленность от метро, м	1000-1500	1000-1500	1000-1500	1000-1500
Корректировка на расстояние до метро		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		205 161	207 235	192 588
Тип комнат	изолированные	изолированные	изолированные	изолированные
Корректировка на тип комнат		0,00%	0,00%	0,00%

Характеристика объекта	Оцениваемый объект	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3
Скорректированная стоимость		205 161	207 235	192 588
Этаж расположения	средний этаж	первый этаж	средний этаж	средний этаж
Корректировка на этаж		5,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		215 419	207 235	192 588
Тип санузла	совмещённый	совмещённый	совмещённый	совмещённый
Корректировка на тип санузла		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		215 419	207 235	192 588
Наличие балкона/лоджии	нет	нет	нет	нет
Корректировка на наличие балкона/лоджии		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		215 419	207 235	192 588
Тип парковки	без парковки	без парковки	без парковки	без парковки
Корректировка на тип парковки		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		215 419	207 235	192 588
Видовые характеристики	без видовых характеристик	без видовых характеристик	без видовых характеристик	без видовых характеристик
Корректировка на видовые характеристики		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		215 419	207 235	192 588
Наличие мебели	нет	нет	нет	нет
Корректировка на наличие мебели		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		215 419	207 235	192 588
Общая валовая коррекция		13,14%	0,01%	0,12%
Валовая коррекция по всем объектам		13,27%	13,27%	13,27%
Весовой коэффициент		0,005	0,500	0,495
Взвешенная стоимость за 1 кв.м.	**200 026**			
Стоимость объекта оценки, руб.	**7 141 000**			

Стоимость объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом методом сравнения продаж, округленно составляет**: 7 141 000 Семь миллионов сто сорок одна тысяча рублей.**

14. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ

Основываясь на разных подходах к оценке, мы получили результаты, которые позволяют прийти к согласованному мнению о стоимости Объекта оценки с учетом как количественного, так и качественного их значения.

В общем случае, в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных всеми подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от использованных уместных подходов к оценке, развитости на местном рынке собственно рыночных отношений, и, наконец, непосредственно от объекта и цели оценки.

Целью сведения результатов всех используемых подходов и методов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Поскольку есть несколько видов оценки, каждый из которых имеет законное место как конечный результат оценки определенного класса, Оценщиком применяются те из них, которые наиболее пригодны в данном конкретном случае с учетом максимального приближения к реальным результатам.

В данном случае применялся только сравнительный подход, поэтому согласования результатов не требовалось.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке (НДС не облагается):

Таблица.9 Согласование полученных результатов

Подход	Вес,%	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	Итоговая стоимость, руб
затратный:	0	подход обоснованно не применялся	7 141 000
сравнительный:	100	7 141 000	
доходный:	0	подход обоснованно не применялся	

На основании информации, предоставленной Заказчиком и проанализированной в приведенном Отчете, Оценщики пришли к выводу, что рыночная стоимость жилого помещения - жилое помещение - квартира, площадью 35,70 кв.м, кадастровый номер: 78:14:0007553:7135, кадастровый (или условный) номер , адрес (местоположение) объекта: г. Санкт-Петербург, ул. Костюшко, д. 10, литера. А, кв. 101 по состоянию на 02 сентября 2025г. округленно составляет:

Наименование объекта оценки	Итоговая величина стоимости объекта оценки
жилое помещение - квартира, площадью 35,70 кв.м, кадастровый номер: 78:14:0007553:7135, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Костюшко, д. 10, литера. А, кв. 101	7 141 000 Семь миллионов сто сорок одна тысяча рублей

15. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

15.1 Декларация качества оценки

Оценщик, выполнивший данную работу, подтверждает на основании своих знаний и убеждений, что:

–оценщик, выполнивший оценку объекта оценки и подготовивший данный отчёт, является полномочным представителем оценочной компании - исполнителя, имеет необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки недвижимости;

–утверждения и факты, содержащиеся в данном отчете, являются правильными и корректными;

–анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются личными, независимыми и профессиональными;

–у оценщика не было текущего имущественного интереса, отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте и отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом;

–оплата услуг оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта, и также не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу

–оценщиком была произведена персональная инспекция оцениваемого объекта;

–квалификация оценщика, участвовавшего в выполнении экспертного заключения, соответствует профессиональным критериям саморегулируемой организации оценщиков, членом которой состоит оценщик.

15.2 Итоговое заключение о стоимости объекта оценки

На основании информации, предоставленной Заказчиком и проанализированной в приведенном Отчете, Оценщики пришли к выводу, что рыночная стоимость жилого помещения - жилое помещение - квартира, площадью 35,70 кв.м, кадастровый номер: 78:14:0007553:7135, кадастровый (или условный) номер , адрес (местоположение) объекта: г. Санкт-Петербург, ул. Костюшко, д. 10, литера. А, кв. 101 по состоянию на 02 сентября 2025г. округленно составляет:

Наименование объекта оценки	Итоговая величина стоимости объекта оценки
жилое помещение - квартира, площадью 35,70 кв.м, кадастровый номер: 78:14:0007553:7135, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Костюшко, д. 10, литера. А, кв. 101	7 141 000 Семь миллионов сто сорок одна тысяча рублей

Оценщик _____ Лебезова М. А.

16. ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ МАТЕРИАЛЫ:

Нормативные акты:

– Конституция Российской Федерации;
– Гражданский кодекс Российской Федерации;
– Налоговый кодекс Российской Федерации;
– Федеральный закон Российской Федерации от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
– **Стандарты оценки:**
– Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
– Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
– Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
– Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
– Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
– Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
– Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611;
– Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика.

Научная литература:

– Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости / Е. И. Тарасевич. — С.-Пб: СПбГТУ, 1997.
– Оценка рыночной стоимости недвижимости / Под ред. В. М. Рутгайзера. Учебно-практическое пособие. — М.: Дело, 1998.
– Федотова М. А., Уткин Э. А. Оценка недвижимости и бизнеса / М. А. Федотова, Э. А. Уткин. — М., 2002.

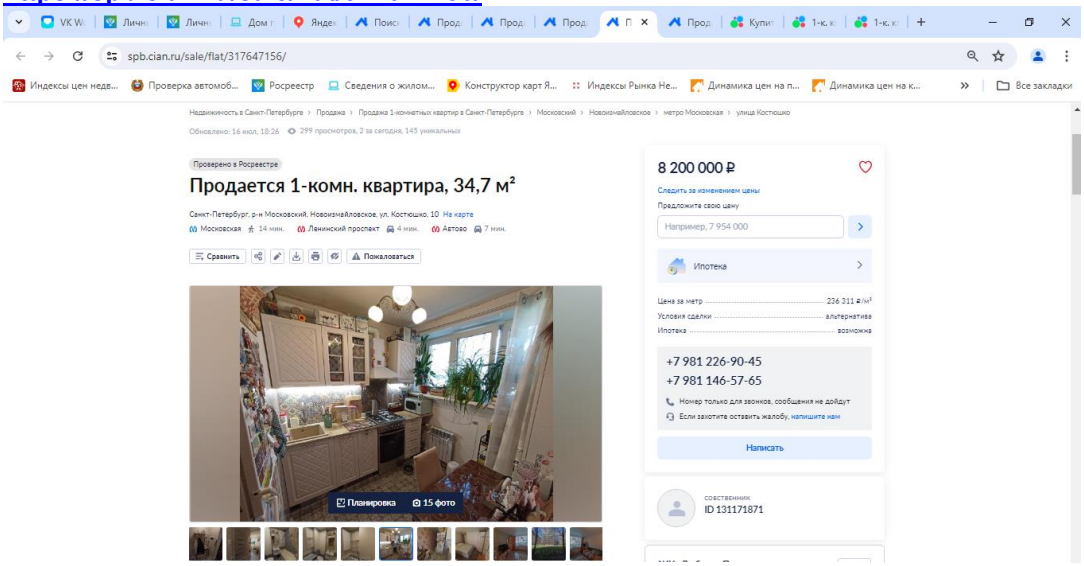
ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Фотоматериалы не предоставлены

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 ИНФОРМАЦИЯ ОБ АНАЛОГАХ

Аналог №1

https://spb.cian.ru/sale/flat/317647156/



Общая площадь 34,7 м² | Жилая площадь 21 м² | Площадь кухни 6,2 м²

Этаж 1 из 12 | Год постройки 1969

Продается уютная 1 - комнатная квартира на первом этаже (высоком) 12-ти этажного кирпичного дома.
Общая площадь 34,7 м2, комната 21 м2, кухня 6,2 м2.
Окна квартиры выходят на зелёный газон, а не на парковку у подъезда.
1 взрослый собственник, без обременений, в собственности более 5 лет. Фотографии квартиры, актуальные и соответствуют действительности.
В 2020 году, в квартире сделан качественный капитальный ремонт (есть фотографии процесса).
При продаже, в квартире остается холодильник и кухонный гарнитур с современной плитой и вытяжкой.
Квартира подходит как для личного проживания, так и под сдачу.

Замечательная транспортная доступность объекта, позволит вам быстро добраться практически в любой конец города:
15 мин пешком до м. Московская;
5 минут до пл. Конституции, от куда без пересадок можно добраться до Московского вокзала и центра города;
7-10 минут до кольца автобусов и троллейбусов, от туда идёт прямой автобус 39 в аэропорт;
5 минут на машине до КАД, 7 минут до ЗСД и платной трассы М-11.
В шаговой доступности детские сады, школы, детская и взрослая поликлиника, больница.
Просмотры по будням после 19 часов и по выходным, по договоренности. Возможен торг!
Агентам без покупателя не звонить!

О квартире

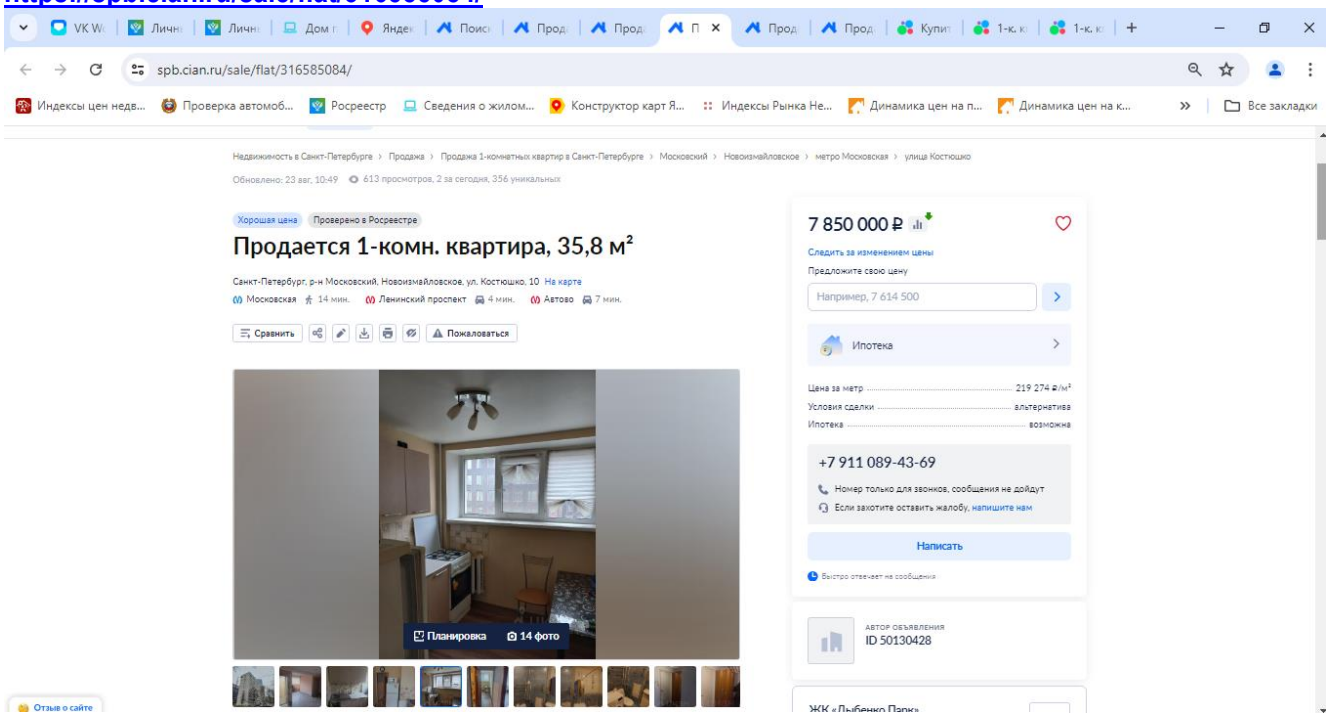
Тип жилья	Вторичка
Общая площадь	34,7 м²
Жилая площадь	21 м²
Площадь кухни	6,2 м²
Высота потолков	2,5 м
Санузел	1 совмещенный
Вид из окон	Во двор
Ремонт	Евроремонт

О доме

Подписаться на дом

Год постройки	1969
Количество лифтов	2 пассажирских
Тип дома	Кирпичный
Тип перекрытий	Железобетонные
Парковка	Наземная
Подъезды	1
Отопление	Центральное
Аварийность	Нет

Аналог №2
https://spb.cian.ru/sale/flat/316585084/



Общая площадь 35,8 м²
Жилая площадь 21,5 м²
Площадь кухни 6,6 м²
Этаж 6 из 12
Год постройки 1969

Продам 1 к.кв. в кирпичном доме расположенную на 6 этаже 12 этажного дома 1996 года постройки. Общая площадь 35.8 кв.в., комната 21.5 кв.м., кухня 6,6 кв.м.. прихожая 4.8 кв.м., сан/узел совмещенный 2.9 кв.м., высота потолков 2.5 метра. Собственность 2016 года. Договор купли-продажи. Полная сумма в договоре, без обременений. Один совершеннолетний собственник. Квартира в хорошем состоянии. Полы выровнены - (стяжка), ламинат во всей квартире, окна стекло-пакеты. В комнате новая батарея. Электро проводка поменяна. Стены под покраску. Развитая инфраструктура. Школа, детский садик, поликлиники в шаговой доступности. Показы по договоренности.

О квартире

Тип жилья	Вторичка
Общая площадь	35,8 м²
Жилая площадь	21,5 м²
Площадь кухни	6,6 м²
Высота потолков	2,5 м
Санузел	1 совмещенный
Вид из окон	Во двор
Ремонт	Косметический

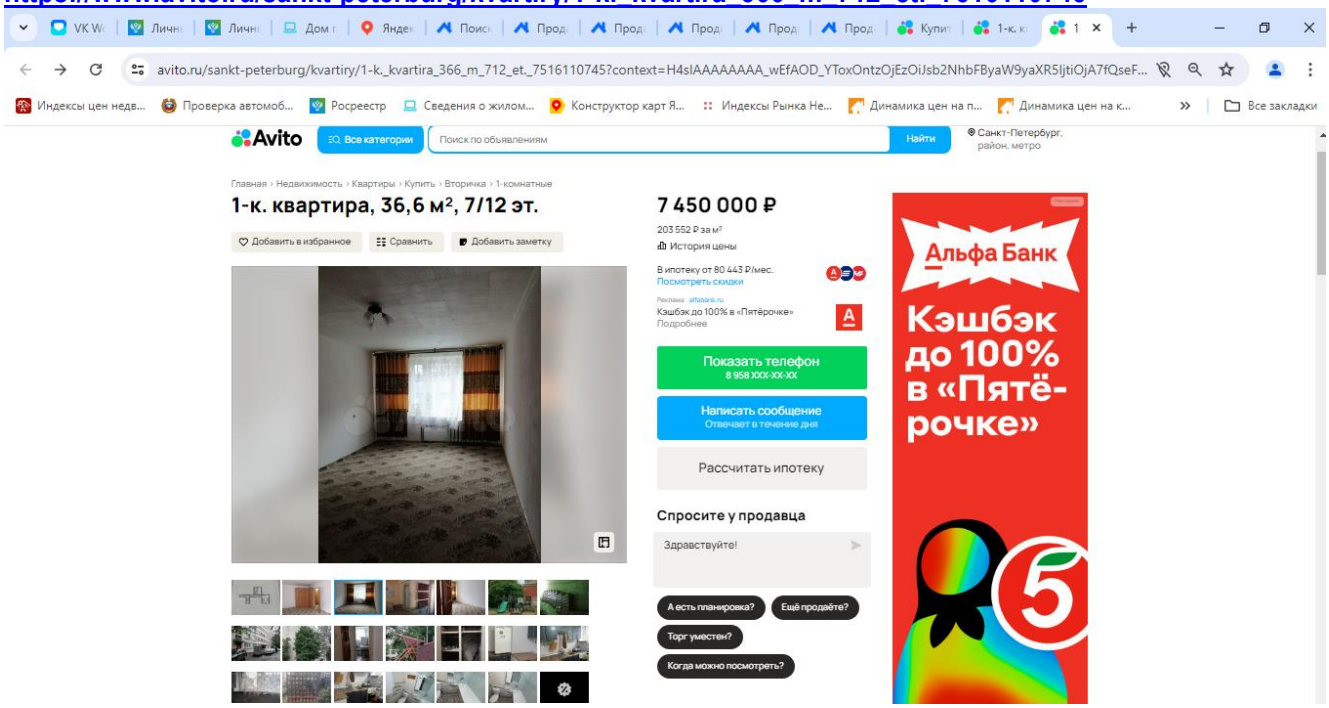
О доме

Подписаться на дом

Год постройки	1969
Мусоропровод	Да
Количество лифтов	2 пассажирских
Тип дома	Кирпичный
Тип перекрытий	Железобетонные
Парковка	Наземная
Подъезды	1
Отопление	Центральное
Аварийность	Нет

Аналог №3

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kvartiry/1-k._kvartira_366_m_712_et._7516110745



О квартире

Количество комнат: 1
Общая площадь: 36.6 м²
Площадь кухни: 6.3 м²
Жилая площадь: 21.5 м²
Этаж: 7 из 12
Санузел: совмещенный
Окна: во двор
Ремонт: дизайнерский
Способ продажи: альтернативная
Вид сделки: возможна ипотека

Расположение

Санкт-Петербург, ул. Костюшко, 10

Описание

Арт. 109387090
Удобная квартира

О квартире

Количество комнат: 1

Общая площадь: 36.6 м²

Площадь кухни: 6.8 м²

Жилая площадь: 21.5 м²

Этаж: 7 из 12

Дополнительно: панорамные окна

Высота потолков: 2.5 м

Санузел: совмещенный

Окна: во двор, на солнечную сторону

О доме

Оставьте первый отзыв

Тип дома: кирпичный
Год постройки: 1969
Этажей в доме: 12
Пассажирский лифт: 2
Грузовой лифт: нет
В доме: газ

№ 7516110745 · 13 августа в 10:34 · 585 просмотров (+2 сегодня)

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ЗАКАЗЧИКА

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Санкт-Петербургу
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 29.08.2025, поступившего на рассмотрение 29.08.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

29.08.2025г. № КУВИ-001/2025-165527936	
Кадастровый номер:	78:14:0007553:7135
Номер кадастрового квартала:	78:14:0007553
Дата присвоения кадастрового номера:	19.09.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 78-78-01/0510/2006-670
Местоположение:	Санкт-Петербург, ул. Костюшко, д. 10, литера. А, кв. 101
Площадь:	35,7
Назначение:	Жилое
Наименование:	Квартира
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 8
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	6108498.93
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:14:0007553:6963
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 20.05.2009

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BD C181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 2

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

29.08.2025г. № КУВИ-001/2025-165527936	
Кадастровый номер:	78:14:0007553:7135
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.
Получатель выписки:	Михайлов Никита Константинович, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя ООО "ТБАНК", 7710140679

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BD C181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

29.08.2025г. № КУВИ-001/2025-165527936	
Кадастровый номер:	78:14:0007553:7135

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Лихацкая Людмила Юрьевна, 27.12.2003, гор. Санкт-Петербург, Российская Федерация, СНИЛС 163-850-876 94 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 40 17 №960763, выдан 16.01.2018, ГУ МВД России по г. Санкт-Петербургу и Ленинградской области Санкт-Петербург, Кузнецовская улица, д.30, кв.118
	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 78:14:0007553:7135-78/034/2018-4 21.03.2018 10:41:25
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:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	12.08.2025 19:14:24
	номер государственной регистрации:	78:14:0007553:7135-78/011/2025-10
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя Московский РОСП, № 905284894/7812 (373642/25/78012-ИП), выдан 09.08.2025, Московский РОСП
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BD3C181A023B6459 7F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

29.08.2025г. № КУВИ-001/2025-165527936	
Кадастровый номер:	78:14:0007553:7135

		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:	
	4.2	вид:	Ипотека
		дата государственной регистрации:	26.06.2023 11:23:04
		номер государственной регистрации:	78:14:0007553:7135-78/011/2023-5
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 26.06.2023 на 180 мес. с даты фактического предоставления кредита
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество «Тинькофф Банк», ИНН: 7710140679, ОГРН: 1027739642281
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор залога недвижимого имущества (Договор об ипотеке), № 0126881790, выдан 15.06.2023
		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:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BD3C181A023B6459 7F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 5

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

29.08.2025г. № КУВИ-001/2025-165527936	
Кадастровый номер:	78:14:0007553:7135

8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BD3C181A023B6459 7F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

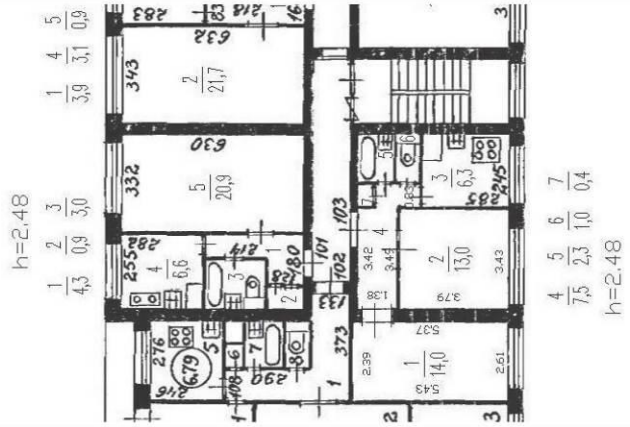
Раздел 8 Лист 6

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

29.08.2025г. № КУВИ-001/2025-165527936	
Кадастровый номер: 78:14:0007553:7135	Номер этажа (этажей): 8



Масштаб 1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BD3C181A023B6459 7F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

ПРИЛОЖЕНИЕ № 4 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

28700280

ПОЛИС-ОФЕРТА (ДОГОВОР) СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 0991R/776/50253/25

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «09» апреля 2025 г.

Страховщик	АО "АльфаСтрахование" Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15 ИНН 7713056834 КПП 772501001 Расчетный счет: 40701810901300000355 в АО "АЛЬФА-БАНК" Корр. счет: 30101810200000000593 БИК: 044525593 Лицензия СИ №2239 от "16" сентября 2024 г.
Страхователь	ООО «РУСОЦЕНКА» 127018, Г.МОСКВА, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ МАРЬИНА РОЩА, УЛ СУЩЁВСКИЙ ВАЛ, Д. 16, СТР. 5 ИНН: 5032226063 КПП: 771501001 ОГРН: 1105032005616

Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оферте и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденные Страховщиком «02» ноября 2015 г.), которые являются неотъемлемой частью договора страхования. Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет https://www.alfastrah.ru/upload/iblock/3c4/3c48bc19fff1c1c9a6be25fedd66a0af.pdf

Договор заключается путем направления Страховщиком Страхователю настоящего Полиса-оферты на электронную почту Страхователя, указанную в настоящем Полисе-оферте, или доставкой на почтовый адрес Страхователя. Согласие Страхователя заключить Договор на предложенных Страховщиком условиях подтверждается акцептом Страхователем Полиса-оферты. При этом акцептом настоящего Полиса-оферты (согласием на заключение договора страхования) считается оплата Страхователем страховой премии в порядке и сроки, указанные в настоящем Полисе-оферте. При неуплате страховой премии в установленный срок, настоящая оферта перестает действовать. Если страховая премия будет уплачена Страхователем после указанного срока, Договор страхования считается незаключенным, а оплаченная премия подлежит возврату в течение 10 (десяти) рабочих дней.

Осуществляя акцепт (оплачивая страховую премию) Страхователь:
- подтверждает достоверность данных, указанных в разделе Страхователь;
- подтверждает отсутствие известных и заявленных событий в соответствии с «Оговоркой об отсутствии известных и заявленных событиях»;
- подтверждает, что ознакомлен и согласен со всеми условиями настоящего Полиса-оферт, Правил страхования;
- согласен с использованием Страховщиком факсимильного воспроизведения подписи и печати Страховщика; Страхователь вправе получить дубликат настоящего Договора, заверенный подписью и печатью Страховщика;
- дает согласие на Обработку персональных данных в соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте.

Период страхования	С «01» мая 2025 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «30» апреля 2026 г. (Период страхования)
Страховая сумма	**100 000 000,00 (Сто миллионов и 00/100) рублей** по всем страховым случаям.
Лимит ответственности	По всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя - **10%** от страховой суммы, указанной в разделе Страховая сумма настоящего Полиса-оферты.
Страховая премия	**33 000,00 (Тридцать три тысячи и 00/100) рублей** Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «01» мая 2025 г.
Франшиза	Не установлена.
Страховой случай	В соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте
Территория страхования	Российская Федерация. При этом под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред Выгодоприобретателям.

Страховщик: АО "АльфаСтрахование"
Заместитель генерального директора Директор по корпоративному страхованию
Алпатова Ирина Анатольевна

Акционерное общество "АльфаСтрахование" г. Москва

Контактная и справочная информация
***0999** – бесплатно для абонентов Билайн, МТС, Мегафон, Теле2, Тинькофф мобайл
8 800 333 0 999 – бесплатно для звонков по РФ
8 495 788 09 99 – для звонков из Москвы и МО
115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15

Правила страхования оценщиков

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

25290833

ПОЛИС-ОФЕРТА (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 0991R/776/50940/24

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «17» октября 2024 г.

Страховщик	АО "АльфаСтрахование" Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15 ИНН 7713056834 КПП 772501001 Расчетный счет: 40701810901300000355 в АО "АЛЬФА-БАНК" Корр. счет: 30101810200000000593 БИК: 044525593 Лицензия СИ №2239 от "16" сентября 2024 г.
Страхователь	Лебезова Мария Александровна Дата рождения 07.10.1992 ИНН: 672708001687 Паспорт серия 6612 номер 674540 Выдан МО УФМС РОССИИ ПО СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ В ГОРОДЕ ЯРЦЕВО 12.10.2012

Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оферте и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденные Страховщиком «02» ноября 2015 г.), которые являются неотъемлемой частью договора страхования. Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет https://www.alfastrah.ru/upload/iblock/3c4/3c48bc19fff1c1c9a6be25fedd66a0af.pdf

Договор заключается путем направления Страховщиком Страхователю настоящего Полиса-оферты на электронную почту Страхователя, указанную в настоящем Полисе-оферте, или доставкой на почтовый адрес Страхователя. Согласие Страхователя заключить Договор на предложенных Страховщиком условиях подтверждается акцептом Страхователем Полиса-оферты. При этом акцептом настоящего Полиса-оферты (согласием на заключение договора страхования) считается оплата Страхователем страховой премии в порядке и сроки, указанные в настоящем Полисе-оферте. При неуплате страховой премии в установленный срок, настоящая оферта перестает действовать. Если страховая премия будет уплачена Страхователем после указанного срока, Договор страхования считается незаключенным, а оплаченная премия подлежит возврату в течение 10 (десяти) рабочих дней.

Осуществляя акцепт (оплачивая страховую премию) Страхователь:
• подтверждает достоверность данных, указанных в разделе Страхователь;
• подтверждает отсутствие известных и заявленных событий в соответствии с «Оговоркой об отсутствии известных и заявленных событиях»;
• подтверждает, что ознакомлен и согласен со всеми условиями настоящего Полиса-оферт, Правил страхования;
• согласен с использованием Страховщиком факсимильного воспроизведения подписи и печати Страховщика; Страхователь вправе получить дубликат настоящего Договора, заверенный подписью и печатью Страховщика;
• дает согласие на Обработку персональных данных в соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте.

Период страхования	С «17» октября 2024 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «16» октября 2025 г. (Период страхования)
Страховая сумма	**15 000 000,00 (Пятнадцать миллионов и 00/100) рублей** по всем страховым случаям.
Лимит ответственности	По всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя - **10%** от страховой суммы, указанной в разделе Страховая сумма настоящего Полиса-оферты.
Страховая премия	**8 500,00 (Восемь тысяч пятьсот и 00/100) рублей** Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «17» октября 2024 г.
Франшиза	Не установлена.
Страховой случай	В соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте
Территория страхования	Российская Федерация. При этом под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред Выгодоприобретателям.

Страховщик: АО "АльфаСтрахование"
Заместитель генерального директора Директор по корпоративному страхованию
Алпатова Ирина Анатольевна

Акционерное общество "АльфаСтрахование" г. Москва

Контактная и справочная информация
***0999** – бесплатно для абонентов Билайн, МТС, Мегафон, Теле2, Тинькофф мобайл
8 800 333 0 999 – бесплатно для звонков по РФ
8 495 788 09 99 – для звонков из Москвы и МО
115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15

Правила страхования оценщиков

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования "Смоленский государственный университет"

г. Смоленск

ДИПЛОМ СПЕЦИАЛИСТА

106705 0171890

ДОКУМЕНТ ОБ ОБРАЗОВАНИИ И О КВАЛИФИКАЦИИ

Регистрационный номер

0365

Дата выдачи

20 июня 2014 года

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

Лебезова
Мария Александровна

освоил(а) программу специалитета по специальности

030501 Юриспруденция

и успешно прошел(ла) государственную итоговую аттестацию

Решением Государственной экзаменационной комиссии

присвоена квалификация

юрист

Протокол № 1 от « 17 » июня 20 14 г.

Председатель Государственной экзаменационной комиссии *Комарова В.В.*

Руководитель образовательной организации *Кодин Е.В.*

М.П.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

642407799613

Документ о квалификации

Диплом
дает право на выполнение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер
2018/050-8384

Город
Саратов

Дата выдачи
31 августа 2018 года

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

Лебезова Мария Александровна
за время обучения в период
с 01 марта 2018 года по 31 августа 2018 года

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)
Частное учреждение «Образовательная организация дополнительного профессионального образования «Международная академия экспертизы и оценки»
по программе профессиональной переподготовки
"Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"

Решением от
31 августа 2018 года

диплом подтверждает присвоение квалификации
оценщик (эксперт по оценке имущества)

и дает право на ведение
профессиональной деятельности в сфере
оценки имущества

М.П.

Председатель комиссии

Руководитель

Секретарь

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:

Лебезова Мария Александровна

ИНН 672708001687

включен в реестр СРО «СФСО»:
02.11.2024 г., регистрационный № 1072

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 – до дня прекращения членства в СРО «СФСО».

Выдано «02» ноября 2024 г.

Президент М.А. Скатов

М.П.

0908

В случае прекращения членства настоящее свидетельство подлежит возврату в СРО «СФСО»

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

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 047646-1 « 23 » мая 20 25 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Лебезовой Марии Александровне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 23 » мая 20 25 г. № 404

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 23 » мая 20 28 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2024 г., «Б», ТЗ № 608.