

## ОТЧЕТ №27.3/2025

**об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества  
с кадастровым номером 78:15:0008123:2751,  
по адресу: Санкт-Петербург, остров Канонерский,  
д. 19, литера А, кв. 1-С, 2-С, 3-С, 4-С, 5-С, 6-С**

**Заказчик:** Непокрытых Татьяна Васильевна  
**Исполнитель:** ООО «ГЛАВЭКСПЕРТОЦЕНКА»  
**Дата оценки:** 24.09.2025 г.  
**Дата составления отчёта:** 24.09.2025 г.  
**Оценщик:** Козырева Яна Витальевна  
**Член СРО:** «Русское общество оценщиков» (РОО)  
**Регистрационный номер:** 006208

## СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемая Татьяна Васильевна,  
на основании договора №059/23 от 13.02.2023 г., заключенного между Вами и ООО «ГЛАВЭКСПЕРТОЦЕНКА», наши специалисты выполнили работу по оценке рыночной стоимости квартиры общей площадью 1 452,50 кв.м, с кадастровым номером 78:15:0008123:2751, расположенной по адресу: Санкт-Петербург, остров Канонерский, д. 19, литера А, кв. 1-С, 2-С, 3-С, 4-С, 5-С, 6-С.

Цель и задача оценки – определение стоимости объекта оценки для целей процедуры банкротства.

Оценка выполнена по состоянию на 24.09.2025 г.

Дата составления отчёта – 24.09.2025 г.

Оценка проводилась в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с изменениями и дополнениями); Общими стандартами оценки (федеральные стандарты оценки ФСО № I-VI, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); Специальным федеральным стандартом оценки № 7, обязательным к применению при осуществлении оценки недвижимости, утвержденным приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г., стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации, членом которой является оценщик.

Выводы, содержащиеся в прилагаемом отчёте, основаны на профессиональном мнении оценщика с учетом всей имеющейся в его распоряжении информации - предоставленной заказчиком, а также накопленной ранее и полученной в ходе исследования самим оценщиком.

Ни одна из частей отчёта не может трактоваться отдельно, а только в связи с его полным текстом, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Отчет является конфиденциальным для исполнителя, заказчика и пользователя. Отчёт может использоваться только для указанной в нем цели оценки. Исполнитель не несет никакой ответственности в том случае, если иные лица будут опираться в своих заключениях на отчет.

Основываясь на проведенных исследованиях и выполненных расчетах, оценщик пришел к выводу, что:

**Итоговая рыночная стоимость объекта оценки по состоянию  
на 24.09.2025 г. с учётом округления составляет:  
162 335 000 (Сто шестьдесят два миллиона триста тридцать пять тысяч) рублей**

Полученный результат является действительным для целей совершения сделки по законодательству РФ в течение шести месяцев от даты составления отчета.

В случае необходимости оценщиком могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

Благодарю за то, что Вы сочли возможным воспользоваться услугами нашей компании. Надеюсь на продолжение нашего сотрудничества.

Генеральный директор  
ООО «ГЛАВЭКСПЕРТОЦЕНКА»



**СОДЕРЖАНИЕ**

1	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	4
1.1	Задание на оценку.....	4
1.2	Применяемые стандарты оценки.....	4
1.3	Сведения об оценщике и заказчике.....	4
1.4	Основные факты и выводы.....	5
2	ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	6
3	ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	7
3.1	Описание объекта оценки.....	7
3.2	Определение физического износа здания.....	9
3.3	Место расположения объекта оценки.....	11
4	ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	12
5	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	20
6	МЕТОДИКА ОЦЕНКИ.....	20
6.1	Основные этапы процесса оценки.....	20
6.2	Основные понятия и терминология.....	21
6.3	Выбор подходов к оценке.....	22
7	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	26
7.1	Выбор объектов-аналогов.....	26
7.2	Обоснование корректировок.....	28
7.3	Определение стоимости оцениваемого объекта недвижимости.....	30
7.4	Анализ выборки рыночных данных.....	32
8	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	34
9	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.....	35
10	СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	36
	Приложение 1. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ.....	37
	Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА.....	46
	Приложение 3. ДАННЫЕ РОСРЕЕСТРА.....	55
	Приложение 4. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	56

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

Параметр	Значение
Объект оценки	Квартира общей площадью 1 452,50 кв.м, с кадастровым номером 78:15:0008123:2751, расположенная по адресу: Санкт-Петербург, остров Канонерский, д. 19, литера А, кв. 1-С, 2-С, 3-С, 4-С, 5-С, 6-С
Цель оценки	Определение стоимости объекта оценки для целей процедуры банкротства
Оценка проводится	В соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
Вид определяемой стоимости и предпосылки стоимости	Рыночная. Предполагается сделка в условиях вынужденной продажи с неопределенными лицами (гипотетическими участниками).
Дата оценки	24.09.2025 г.
Специальные допущения / иные существенные допущения	В связи с отсутствием необходимых документов и фотоматериалов, состояние объекта принято, как «Хорошее состояние»
Ограничения оценки	Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.
Ограничение на использование	Использование, распространение и публикация информации, содержащейся в отчете об оценке, допускается только с письменного разрешения оценщика
Форма составления отчета об оценке	Бумажный носитель и электронный документ
Формы представления итоговой стоимости	Оценка стоимости приводится без суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки

**1.2 Применяемые стандарты оценки**

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

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

**1.3 Сведения об оценщике и заказчике**

Параметр	Значение
Исполнитель	ООО «ГЛАВЭКСПЕРТОЦЕНКА», ИНН 7731528455, КПП 784201001, ОГРН 1057747625760 от 29.07.2005 г.
Место нахождения исполнителя	191040, Санкт-Петербург, Лиговский пр., д. 64-66, корп. А, пом. 7Н
Почтовый адрес исполнителя	195009, Санкт-Петербург, ул. Комсомола, д. 41, БЦ «Финляндский», офис 200А
Банковские реквизиты исполнителя	р/с: 40702810610001730435 к/с: 30101810145250000974

Параметр	Значение
	в АО «ТБанк» БИК: 044525974
Контактная информация	Телефон: +7 (812) 409-53-53, e-mail: <a href="mailto:info@okgru.com">info@okgru.com</a>
Сведения о страховом полисе исполнителя	Страховой полис СПАО «Ингосстрах» № 433-191-029550/25 от 05.02.2025 г. на сумму 5 000 000 (Пять миллионов) рублей, действующий с 08.02.2025 по 07.02.2026 г.
Оценщик	Козырева Яна Витальевна (СНИЛС 016-531-817-31, ИНН 780407728523)
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом ППП-I № 373401 от 25.09.2009 г. «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» Московской финансово-промышленной академии.
Стаж в области оценочной деятельности	С 2008 г.
Квалификационный аттестат	«Оценка недвижимости» № 036557-1 от 07.05.2024 г.; «Оценка бизнеса» № 044012-3 от 11.09.2024 г.
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Член Ассоциации «Русское общество оценщиков» («РОО»), свидетельство № 006208 от 28.12.2009 г.
Сведения о страховом полисе оценщика	Страховой полис СПАО «Ингосстрах» № 433-191-180698/24 от 03.12.2024 г. на сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей, действующий с 04.12.2024 по 03.12.2025 г.
Привлекаемые к проведению оценки специалисты	Для проведения работ по оценке не привлекались другие специалисты, помимо указанного выше оценщика.
Заказчик	Конкурсный управляющий: Непокрытых Татьяна Васильевна E-mail: <a href="mailto:t.nepokrytyh@gmail.com">t.nepokrytyh@gmail.com</a> Тел: 8 (981) 948-05-09

#### 1.4 Основные факты и выводы

Параметр	Значение
Объект оценки	Квартира общей площадью 1 452,50 кв.м, с кадастровым номером 78:15:0008123:2751, расположенная по адресу: Санкт-Петербург, остров Канонерский, д. 19, литера А, кв. 1-С, 2-С, 3-С, 4-С, 5-С, 6-С
Правообладатели оцениваемого имущества	Общество с ограниченной ответственностью «Салина», ИНН: 7839456647, ОГРН: 1127847049110
Ограничения (обременения) права	Ипотека Выписка из ЕГРН от 12.05.2025 г. № КУВИ-001/2025-101248604
Дата осмотра	Не проводился
Дата оценки	24.09.2025 г.
Дата составления отчета	24.09.2025 г.
Основание для проведения оценки	Договор №059/23 от 13.02.2023 г.
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Сравнительный подход: 162 335 000 руб. Доходный подход: не применялся Затратный подход: не применялся
Рыночная стоимость объекта оценки	162 335 000 (Сто шестьдесят два миллиона триста тридцать пять тысяч) руб.

Оценщик

Генеральный директор  
ООО «ГЛАВЭКСПЕРТОЦЕНКА»

*Я.В. Козырева* - Козырева Я.В.

*Я.В. Козырева* - Козырева Я.В.



## 2 ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Отчет содержит профессиональное мнение специалистов Исполнителя относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что объект перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете. Мнение специалистов Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Ни Исполнитель, ни специалисты Исполнителя не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, экологических, юридических и природных условий, способных повлиять на стоимость Объекта оценки.

2. В процессе проведения оценки не проводил проверку подлинности, и соответствия законодательству предоставленных документов, в процессе оценки Оценщик исходил из достоверности всех данных, предоставленных Заказчиком. Исполнитель не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения, относящиеся к Объекту оценки.

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

4. Передаваемый Заказчику Отчет, также как и результаты, содержащиеся в нём, предназначены для использования Заказчиком в целях, указанных в Задании. Исполнитель не несёт никакой ответственности перед третьими лицами за весь или любую часть Отчета.

5. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

6. Все исходные данные по объекту оценки, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, предоставлены Заказчиком и считаются достоверными.

7. Оценщик не проводил специальных исследований Объекта оценки в отношении его прошлого или текущего использования, за исключением тех, которые необходимы для обеспечения достоверности Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.

8. В соответствии со ст. 149 Налогового кодекса РФ, реализация жилых домов, жилых помещений, долей в жилых домах или помещениях не подлежит обложению налогом на добавленную стоимость. Поэтому при расчете стоимости объекта оценки НДС не учитывается.

9. Ни полностью, ни частично настоящий Отчет об оценке и никакая ссылка на него не может быть включена в какой-либо публикуемый документ, циркуляр или заявление и никаким образом не публикуется без письменного одобрения Оценщиком формы и контекста, в котором они могут появиться.

10. Согласно Заданию на оценку, итоговый результат оценки стоимости приводится без суждения о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться эта стоимость.

11. Права собственности на оцениваемый объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Имущество оценивается свободным, от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под заклад имущества, если иное не оговорено специально. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений/обременений (помимо указанных в тексте отчета), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.

12. Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или

путем изучения предоставленной документации. На Оценщике не лежит ответственность за обнаружение подобных фактов.

13. Характеристики конструктивных элементов здания указаны на основании визуального осмотра и в соответствии с предоставленными Заказчиком документами.

### 3 ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

#### 3.1 Описание объекта оценки<sup>1</sup>

Объектом оценки является квартира общей площадью 1 452,50 кв.м, с кадастровым номером 78:15:0008123:2751, расположенная по адресу: Санкт-Петербург, остров Канонерский, д. 19, литера А, кв. 1-С, 2-С, 3-С, 4-С, 5-С, 6-С.

Характеристика месторасположения	
Транспортная доступность	Хорошая
Ближайшая станция метро	«Нарвская»
Расстояние от метро	8 мин./т.

Описание района расположения Объекта оценки		
Окружающая застройка	Жилые многоквартирные дома	
Наличие и описание улучшений	Парки	Нет
	Скверы	Есть
	Водоем	Есть
Близость к объектам социальной сферы (в пределах 1 км)	Школа	Есть
	Детский сад	Есть
	Отделение банка	Нет
	Предприятия службы быта	Есть
	Торговые предприятия	Есть
	Аптека	Нет
	Поликлиника	Есть
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного двора и района в целом	Школа, детские сады, магазины, поликлиника, скверы	
Экологическая обстановка	Относительно благоприятная	
Престижность района	Средняя (С учетом текущей ситуации на рынке недвижимости, параметров квартиры и ее ликвидности, и на основании консультаций с профессиональными участниками рынка недвижимости: Адвекс ( <a href="https://www.advecs.com">https://www.advecs.com</a> ) +7(812)322-52-00; УК БН, ( <a href="https://www.bn.ru">https://www.bn.ru</a> ) +7(812)331-93-56; Century 21 ( <a href="https://www.century21.ru">https://www.century21.ru</a> ) +7(495)259-25-41 и +7(812)330-01-30; RLT24 ( <a href="http://www.rlt24.com">http://www.rlt24.com</a> ) и других)	
Ликвидность	Средняя	
Срок экспозиции для оцениваемого объекта, мес.	3	

Описание здания, подъезда	
Год постройки дома	1953
Год последнего капитального ремонта	2014
Группа капитальности	II
Физический износ здания, %	35% (определялся исходя из нормативного срока жизни для данного типа домов (120 лет))
Этажность дома	4, в том числе подземных 1
Материал стен	Шлакобетон

<sup>1</sup> Источник: открытые источники сети Интернет, данные Заказчика

Описание Объекта оценки	
Площадь объекта оценки, кв. м	1 452,50

Инженерное оборудование дома	
Холодное водоснабжение	Централизованное
Горячее водоснабжение	Централизованное
Канализация	Централизованное
Электроснабжение	Централизованное
Газоснабжение	Отсутствует
Отопление	Централизованное

Описание внутренней отделки Объекта оценки	
Конструктивные элементы	Описание
Общее состояние	В связи с отсутствием необходимых документов и фотоматериалов, состояние объекта принято, как «Хорошее состояние»

Юридический статус, согласно представленной документации	
Правообладатели оцениваемого имущества	Общество с ограниченной ответственностью «Салина», ИНН: 7839456647, ОГРН: 1127847049110
Ограничения (обременения) права	Ипотека Выписка из ЕГРН от 12.05.2025 г. № КУВИ-001/2025-101248604
Назначение объекта недвижимости	Жилое

Описание планировки Объекта оценки	
Соответствие планировочных решений объекта оценки указанным решениям в технической документации	Анализ фактической планировки объекта оценки не проводился
Поэтажный план	

Описание планировки Объекта оценки	

### 3.2 Определение физического износа здания

Физический износ — это частичная или полная потеря элементами здания своих первоначальных технических и эксплуатационных качеств. Многие факторы влияют на время достижения зданием предельно-допустимого физического износа, при котором дальнейшая эксплуатация здания практически невозможна.

Классификация зданий в зависимости от материала стен и перекрытий приведена в таблице.

**Таблица 3.2.1. Классификация зданий в зависимости от материала стен и перекрытий<sup>2</sup>**

Группа зданий	Тип зданий	Фундаменты	Стены	Перекрытия	Срок службы, лет
I	Особо капитальные	Каменные и бетонные	Кирпичные, крупноблочные и крупнопанельные	Железобетонные	150
II	Обыкновенные	Каменные и бетонные	Кирпичные и крупноблочные	Железобетонные или смешанные	120
III	Каменные, облегченные	Каменные и бетонные	Облегченные из кирпича, шлакоблоков и ракушечника	Деревянные или железобетонные	100
IV	Деревянные, смешанные, сырцовые	Ленточные бутовые	Деревянные, смешанные	Деревянные	50
V	Сборно-щитовые, каркасные глинобитные, саманные и фахверковые	На деревянных ступенях или на бутовых столбах	Каркасные, глинобитные	Деревянные	30
VI	Каркасно-камышитовые	На деревянных ступенях или на бутовых столбах	Каркасные, глинобитные	Деревянные	15

Неустранимый физический износ определяется при помощи метода, называемого методом анализа эффективного возраста:

$$\text{Износ (\%)} = \text{EA} / (\text{EA} + \text{RL}),$$

где:

EA = NL – RL — эффективный возраст;

RL — срок остаточной полезной жизни;

NL — продолжительность экономической жизни (срок службы).

В случае наличия капитального ремонта, износ считается по следующей формуле:

$$\text{Износ (\%)} = ((\text{YO} - \text{YB}) / 2 + \text{YA} - \text{YO}) * 100 / \text{NL}$$

где:

YO — год капитального ремонта здания;

YB — год постройки здания;

YA — год оценки;

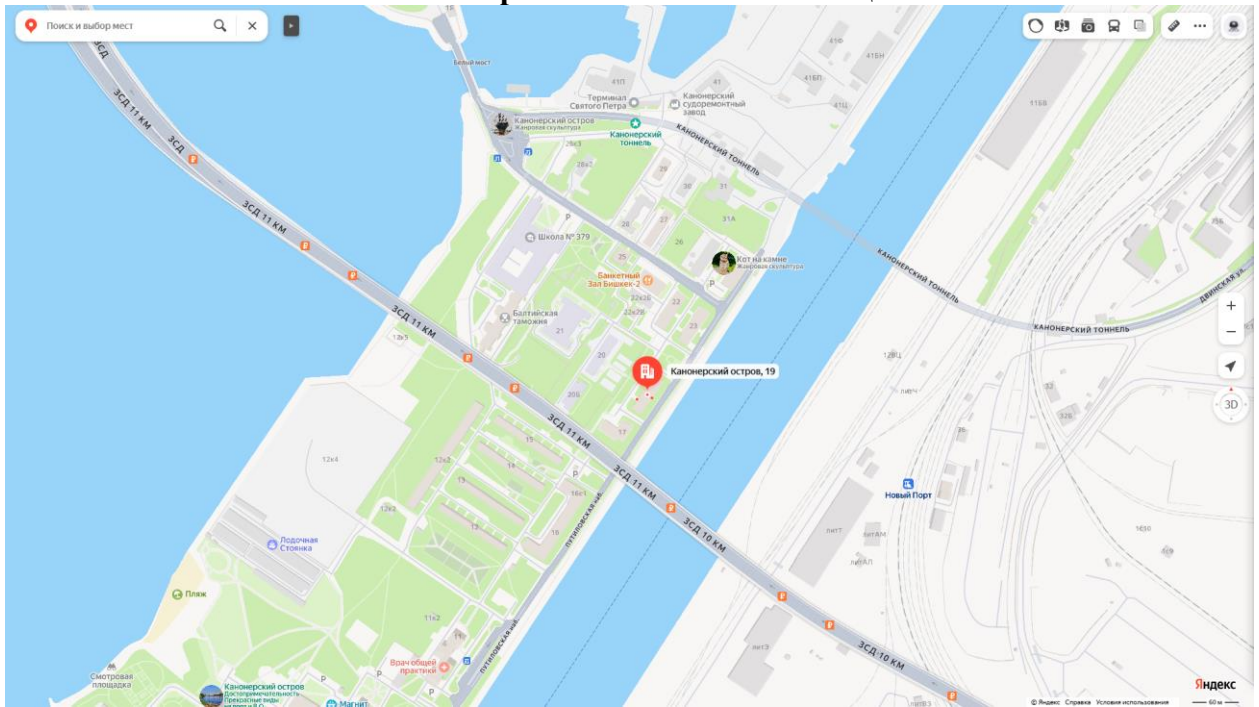
NL — продолжительность экономической жизни (срок службы).

<sup>2</sup> Источник: Александров В.Т. Основы ценообразования в строительстве и нормативы эксплуатации зданий и сооружений: Учебно-методическое пособие. - С.-П.: ПИНО, 1997.

**Таблица 3.2.2. Расчет физического износа дома**

Наименование	Нормативный срок жизни (срок службы), лет	Год проведения капитального ремонта	Год постройки здания	Год оценки	Физический износ, %
Здание, в котором расположен Объект оценки	120	2014	1953	2025	35%

Физический износ здания, в котором расположен Объект оценки, рассчитанный методом анализа эффективного возраста в процентном выражении, составляет 35%.

3.3 Место расположения объекта оценки<sup>3</sup>

Метка	Адрес	Номер аналога
Флажок	Санкт-Петербург, остров Канонерский, д. 19, литера А, кв. 1-С, 2-С, 3-С, 4-С, 5-С, 6-С	Объект оценки

<sup>3</sup> Источник информации: <http://maps.yandex.ru>

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

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

- влияние общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки;
- рынок жилой недвижимости в г. Санкт-Петербург.

*Анализ макроэкономических условий развития рынка недвижимости, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки*

[https://www.economy.gov.ru/material/file/4c7961897041e544d2973056720102ea/o\\_tek\\_uschey\\_situacii\\_v\\_rossiyskoy\\_ekonomike\\_iyun\\_2025\\_goda.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/4c7961897041e544d2973056720102ea/o_tek_uschey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_iyun_2025_goda.pdf)

По предварительной оценке Росстата, во 2 квартале 2025 года рост ВВП составил +1,1% г/г после +1,4% в 1 квартале. По итогам 1 полугодия 2025 года, по оценке Минэкономразвития России, экономика выросла на +1,2% г/г.

Индекс промышленного производства в июне 2025 года вырос на +2,0% г/г после +1,8% г/г в мае. Рост промышленного производства по итогам 1 полугодия 2025 года в целом составил +1,4% г/г (за 2 квартал 2025 года рост +1,8% г/г).

Выпуск обрабатывающей промышленности в июне вырос на +4,1% г/г после +4,0% г/г в мае. В целом рост выпуска обрабатывающего сектора за 1 полугодие 2025 года составил +4,2% г/г (за 2 квартал 2025 года рост +3,7% г/г).

Объёмы строительных работ в июне сохранились на уровне прошлого года после +0,1% г/г в мае. По итогам 1 полугодия 2025 года объёмы строительства увеличились на +4,3% г/г (за 2 квартал 2025 года рост на +2,4% г/г).

Рост выпуска продукции сельского хозяйства в июне составил +1,5% г/г после +1,3% г/г в мае. По итогам 1 полугодия 2025 года выпуск также увеличился на +1,5% г/г (за 2 квартал 2025 года рост составил +1,4% г/г). По предварительным данным Росстата, в июне выросло производство мяса на +1,8% г/г после -0,3% г/г в мае, производство молока – -0,2% г/г после -0,3% г/г, а производство яиц – +5,6% г/г после +5,9% г/г. За 1 полугодие 2025 года производство мяса выросло на +0,4% г/г, молока – на +0,3% г/г, яиц – на +4,6% г/г.

В июне грузооборот транспорта вырос на +1,4% г/г после -0,8% г/г в мае. Продолжился рост в автомобильном транспорте – в июне грузооборот вырос на +2,9% г/г после +4,7% г/г. Одновременно с этим значительно вырос грузооборот на внутреннем водном (+33,6% г/г) и морском видах транспорта (+25,0% г/г). В целом по итогам 1 полугодия 2025 года динамика грузооборота составила -0,3% г/г (за 2 квартал 2025 года рост на +0,8% г/г).

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в июне увеличился на +1,7% г/г после +2,2% г/г в мае. В целом рост потребительской активности за 1 полугодие 2025 года составил +2,4% г/г (+2,1% г/г во 2 квартале 2025 года). 2 Оборот розничной торговли в июне вырос на +1,2% г/г в реальном выражении после +1,8% г/г в мае. По итогам 1 полугодия 2025 года оборот увеличился на +2,1% г/г (+1,6% г/г во 2 квартале 2025 года). Платные услуги населению<sup>1</sup> в июне ускорили рост до +2,2% г/г после +1,7% г/г месяцем ранее. За 1 полугодие 2025 года показатель вырос на +2,3% г/г (аналогично +2,3% г/г во 2 квартале 2025 года). Рост оборота общественного питания в июне составил +7,4% г/г после +11,4% г/г в мае. За 1

полугодие 2025 года прирост оборота составил +7,5% г/г (+9,1% г/г во 2 квартале 2025 года).

Инфляция в июле замедлилась до 8,79% г/г после 9,40% г/г в июне. По состоянию на 11 августа 2025 года инфляция год к году 8,55% г/г (на 4 августа 8,68% г/г – цифра уточнена с учетом данных за июль). С начала года по 11 августа потребительские цены выросли на 4,20%. Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в июне замедлился до +3,4% г/г после +4,3% г/г в мае. В целом по промышленности рост цен практически не отмечался – +0,1% г/г после +0,3% г/г в мае.

На рынке труда в июне уровень безработицы продолжил оставаться на историческом минимуме – 2,2% рабочей силы. В мае 2025 года (по последним оперативным данным) реальная заработная плата увеличилась на +4,2% г/г после +4,6% г/г в апреле, номинальная – на +14,5% г/г после +15,3% г/г в апреле и составила 99 422 рубля. За 5 месяцев 2025 года рост номинальной заработной платы составил +14,3% г/г, реальной – +3,8% г/г. Продолжился рост реальных доходов населения. Во 2 квартале 2025 года их рост составил +5,6% г/г после +8,3% г/г в 1 квартале. По итогам 1 полугодия 2025 года реальные денежные доходы увеличились на +6,9% г/г. При этом более высокими темпами росли доходы от предпринимательской деятельности (+12,8% г/г) и доходы от собственности (+12,0% г/г). Реальные располагаемые доходы выросли на +7,0% г/г после +8,7% г/г кварталом ранее. По итогам 1 полугодия 2025 года реальные располагаемые денежные доходы увеличились на +7,8% г/г.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	1 кв. 25	II кв. 25	июнь 25	май.25	апр.25	I кв. 25	мар.25	фев.25	январь.25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
<b>Экономическая активность</b>															
<b>ВВП</b>	1,2	1,1	1,1	0,8	1,4	1,4	1,1	0,5	2,7	4,3	4,5	3,3	4,3	5,4	4,1
Сельское хозяйство	1,5	1,4	1,5	1,3	1,4	1,7	1,6	1,4	2,1	-3,2	-8,6	-2,6	1,4	1,9	0,2
Строительство	4,3	2,4	0,0	0,1	7,9	6,9	2,6	11,9	7,4	2,1	3,3	0,1	2,9	1,7	9,0
Оптовая торговля	-3,2	-4,2	-2,7	-7,6	-2,2	-2,1	-3,0	-4,7	1,9	6,9	5,5	3,6	8,1	11,7	10,0
Суммарный оборот	2,4	2,1	1,7	2,2	2,4	2,7	1,9	2,1	4,2	7,1	5,1	6,0	7,8	9,9	8,0
Розничная торговля	2,1	1,6	1,2	1,8	1,9	2,6	1,3	1,8	4,7	7,7	5,1	6,3	8,5	11,5	8,0
Платные услуги населению	2,3	2,3	2,2	1,7	2,4	2,3	1,9	2,1	4,2	4,3	3,9	3,4	5,0	5,0	6,9
Общественное питание	8,1	9,1	7,4	11,4	8,5	7,1	8,0	6,9	6,4	11,9	12,0	13,4	11,2	10,7	13,9
Грузооборот транспорта	-0,3	0,8	1,4	-0,8	2,0	-1,3	-1,0	-3,3	0,4	0,5	0,9	0,4	-0,9	1,5	-0,6
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-1,0	-1,4	0,0	-4,0	-0,2	-0,6	-2,3	-2,0	2,7	-2,6	-2,3	-2,6	-2,2	-3,3	2,0
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	-	8,7	-	-	-	7,4	4,9	5,7	8,7	14,8	9,8
Промышленное производство	1,4	1,8	2,0	1,8	1,5	1,1	0,8	0,2	2,2	4,6	5,7	2,9	4,2	5,4	4,3
Добыча полезных ископаемых	-2,4	-1,0	-0,9	-1,1	-1,0	-3,7	-4,1	-4,9	-2,1	-0,9	-0,9	-1,5	-1,6	0,6	-1,0
Обрабатывающие производства	4,2	3,7	4,1	4,0	3,0	4,7	4,0	3,2	7,0	8,5	10,7	5,9	8,3	9,0	8,7
<b>Индекс потребительских цен</b>	<b>10,0</b>	<b>9,8</b>	<b>9,4/8,8/8,6<sup>1</sup></b>	<b>9,9</b>	<b>10,2</b>	<b>10,1</b>	<b>10,3</b>	<b>10,1</b>	<b>9,9</b>	<b>9,5</b>	<b>9,0</b>	<b>8,9</b>	<b>8,3</b>	<b>7,6</b>	<b>7,4</b>
<b>Индекс цен производителей</b>															
Промышленность	4,7	1,0	0,1	0,3	2,7	8,4	6,0	9,8	9,7	12,1	4,8	9,7	16,2	19,3	4,0
Добыча полезных ископаемых	-4,4	-14,9	-16,5	-17,3	-11,1	6,9	-1,6	10,8	12,1	17,7	-5,2	9,5	35,4	45,3	4,2
Обрабатывающие производства	6,5	4,5	3,4	4,3	5,9	8,4	7,5	9,3	8,7	11,2	7,6	10,0	12,8	15,0	2,8

в % к соотв. периоду предыдущего года	1 кв. 25	II кв. 25	июнь 25	май.25	апр.25	I кв. 25	мар.25	фев.25	январь.25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
<b>Рынок труда и доходы населения</b>															
<b>Реальная заработная плата</b>															
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,8 <sup>2</sup>	-	-	4,2	4,6	3,4	0,1	3,2	6,5	9,7	9,0	8,1	7,8	11,0	8,2
<b>Номинальная заработная плата</b>															
рублей	94 817 <sup>2</sup>	-	-	99 422	97 375	92 305	97 645	89 646	88 981	89 069	100 620	83 891	86 495	80 582	74 854
в % к соотв. периоду предыдущего года	14,3 <sup>2</sup>	-	-	14,5	15,3	13,8	10,5	13,6	17,1	19,0	18,8	17,8	16,7	19,5	14,6
<b>Реальные денежные доходы</b>															
в % к соотв. периоду предыдущего года	6,9	5,6	-	-	-	8,3	-	-	-	8,4	7,5	11,6	8,1	6,3	6,5
<b>Реальные располагаемые денежные доходы</b>															
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,8	7,0	-	-	-	8,7	-	-	-	7,3	4,1	11,1	8,9	6,0	6,1
<b>Численность рабочей силы</b>															
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,2	0,0	-0,2	0,1	0,1	-0,1	0,4	0,0	0,5
млн чел.	75,8	76,1	76,3	76,2	75,9	75,5	75,8	75,5	75,3	76,1	76,4	76,3	76,1	75,5	76,0
млн чел. (SA)	76,1	76,2	76,2	76,2	76,1	76,1	76,2	76,1	76,0	76,1	76,1	76,0	76,2	76,1	76,0
<b>Численность занятых</b>															
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	0,4	0,2	0,6	0,3	0,4	0,6	0,4	0,3	0,8	0,7	0,5	1,0	0,7	1,4
млн чел.	74,1	74,4	74,6	74,5	74,2	73,7	74,1	73,7	73,5	74,2	74,7	74,5	74,2	73,4	73,6
млн чел. (SA)	74,4	74,5	74,5	74,5	74,4	74,3	74,5	74,3	74,2	74,2	74,4	74,2	74,2	74,0	73,6
<b>Численность безработных</b>															
в % к соотв. периоду предыдущего года	-14,5	-13,7	-10,5	-17,5	-12,9	-15,3	-14,6	-15,3	-15,9	-20,2	-20,9	-19,4	-19,3	-21,2	-19,7
млн чел.	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,8	1,7	1,8	1,8	1,9	1,8	1,8	1,9	2,1	2,4
млн чел. (SA)	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,8	1,8	1,9	1,8	1,9	2,0	2,1	2,4
<b>Уровень занятости</b>															
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,2	61,6	61,7	61,6	61,4	60,7	61,0	60,7	60,5	61,3	61,5	61,3	61,3	61,2	60,8
<b>Уровень безработицы</b>															
в % к рабочей силе	2,3	2,2	2,2	2,2	2,3	2,3	2,3	2,4	2,4	2,5	2,3	2,4	2,6	2,8	3,2
SA	2,3	2,2	2,2	2,2	2,3	2,3	2,2	2,3	2,3	2,5	2,3	2,5	2,6	2,7	3,2

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России  
<sup>1</sup> В июне 2025 г. / июле 2025 г. / по состоянию на 11 августа 2025 г.  
<sup>2</sup> В январе – мае 2025 г.

**ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ**

в % к соотв. периоду предыдущего года	1 кв. 25	II кв. 25	июнь.25	май.25	апр.25	I кв. 25	мар.25	фев.25	январь.25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
<b>Промышленное производство</b>	1,4	1,8	2,0	1,8	1,5	1,1	0,8	0,2	2,2	4,6	5,7	2,9	4,2	5,4	4,3
<b>Добыча полезных ископаемых</b>	-2,4	-1,0	-0,9	-1,1	-1,0	-3,7	-4,1	-4,9	-2,1	-0,9	-0,9	-1,5	-1,6	0,6	-1,0
добыча угля	2,3	0,4	0,0	-1,2	2,5	4,0	0,4	6,1	5,9	1,3	2,6	-1,8	-1,1	5,3	0,3
добыча металлических руд	3,2	4,0	4,1	3,5	3,1	2,4	1,3	1,3	4,6	2,5	3,8	2,2	1,2	3,0	-1,7
добыча прочих полезных ископаемых	-9,2	-10,0	-21,0	-9,5	2,0	-8,5	-22,4	-3,7	2,5	-0,3	4,4	-3,1	-5,0	3,3	-3,4
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	2,4	5,0	5,9	6,3	2,7	-0,3	-3,2	2,2	0,6	1,2	6,1	-0,9	-4,8	4,0	3,4
<b>Обрабатывающие производства</b>	4,2	3,7	4,1	4,0	3,0	4,7	4,0	3,2	7,0	8,5	10,7	5,9	8,3	9,0	8,7
пищевая промышленность в т.ч.	-0,7	-0,5	1,0	-1,6	-0,7	-1,0	-1,8	-3,0	2,0	4,1	2,9	2,3	5,1	6,8	5,2
пищевые продукты	-0,7	-1,1	0,0	-2,8	-0,6	-0,3	-0,7	-1,9	1,7	3,5	1,9	1,3	5,6	5,9	6,6
напитки	-2,3	1,6	1,9	3,0	-0,2	-6,8	-8,1	-11,3	0,6	9,4	8,3	10,1	4,5	16,1	1,1
табачные изделия	5,1	5,6	18,1	6,4	-5,3	4,6	-2,5	4,3	14,4	-2,8	4,0	-3,9	-3,6	-6,3	-10,0
лёгкая промышленность в т.ч.	-3,2	-3,4	-2,7	-3,0	-4,2	-2,9	-4,5	-0,5	-3,4	3,6	4,1	1,4	2,4	7,0	11,4
текстильные изделия	2,5	1,4	3,2	-0,6	1,7	3,6	-2,7	8,9	5,5	3,8	3,9	-0,7	6,6	5,6	3,7
одежда	-2,7	-4,1	-4,6	-1,3	-6,4	-1,1	-4,9	2,2	-0,1	5,9	11,8	6,7	0,9	4,0	15,2
кожа и изделия из неё	-15,7	-10,4	-8,9	-12,7	-9,5	-20,6	-7,1	-26,1	-30,0	-3,3	-17,2	-9,6	-1,5	18,3	15,6
деревобрабатывающий комплекс в т.ч.	-3,2	-5,3	-6,6	-6,9	-2,4	-1,0	-1,8	-2,5	1,5	4,9	3,0	1,9	5,9	9,8	1,3
обработка древесины и производство изделий из неё	-3,5	-5,7	-10,5	-7,0	0,6	-1,1	-1,0	-1,4	-0,8	4,2	3,8	0,8	4,2	8,7	-1,6
бумага и бумажные изделия	-1,7	-3,0	-2,2	-5,4	-1,3	-0,4	-0,8	-3,5	3,2	5,6	3,8	4,1	4,9	9,9	2,2
полиграфическая и копирование носителей информации	-7,7	-12,2	-10,7	-11,4	-14,5	-2,9	-7,7	-2,0	2,0	4,4	-2,2	-2,8	14,1	12,3	6,3
производство кокса и нефтепродуктов	1,6	3,2	5,6	1,8	2,3	0,0	1,8	-4,0	1,9	-2,1	-1,5	-0,6	-2,4	-4,1	2,5
химический комплекс в т.ч.	3,1	1,5	1,3	-0,5	3,8	4,8	4,7	2,3	7,7	4,8	5,0	3,9	3,9	6,5	4,9
химические вещества и химические продукты	2,5	1,4	1,9	-0,5	2,9	3,6	2,1	2,7	6,1	3,1	3,0	2,1	1,5	5,7	5,2
лекарственные средства и медицинские материалы	14,5	12,3	7,4	11,2	18,6	16,8	24,4	4,3	22,8	18,0	22,8	18,3	18,4	11,9	-0,4
резиновые и пластмассовые изделия	-4,0	-7,0	-6,3	-10,1	-4,7	-0,3	-1,2	-1,0	1,5	0,8	-1,8	-1,0	1,6	5,1	8,0

в % к соотв. периоду предыдущего года	1 кв. 25	II кв. 25	июнь.25	май.25	апр.25	I кв. 25	мар.25	фев.25	январь.25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-7,1	-8,1	-8,8	-9,3	-5,9	-5,8	-6,1	-7,7	-3,1	4,4	3,3	2,7	3,9	9,2	0,9
металлургический комплекс в т.ч.	0,8	-0,6	2,7	-0,6	-3,8	2,3	-0,2	2,1	6,8	7,7	6,8	4,3	10,8	10,2	8,7
металлургия	-3,4	-4,0	-1,9	-2,2	-7,8	-2,8	-2,1	-4,5	-1,7	-1,2	-3,0	-1,2	0,1	-0,5	3,0
готовые металлические изделия	13,6	9,9	17,0	4,4	8,5	18,2	5,8	22,5	33,1	35,3	37,1	21,3	43,8	43,3	26,4
машиностроительный комплекс в т.ч.	11,8	10,5	5,7	18,0	8,2	13,0	10,9	13,6	15,6	19,5	20,5	15,2	17,7	25,5	25,0
компьютеры, электроника, оптика	15,1	16,9	12,9	21,1	17,3	12,7	13,2	16,9	7,2	28,8	29,3	24,5	27,2	36,4	39,4
электрооборудование машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-1,5	-3,4	-3,8	-4,8	-1,6	0,6	-6,0	7,3	2,2	6,6	8,3	2,1	4,6	12,2	20,6
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-0,5	-0,8	2,1	0,7	-4,9	-0,2	-8,6	-3,1	16,5	-2,7	-0,9	-8,2	-4,9	4,9	8,1
прочие транспортные средства и оборудование	-16,6	-23,2	-29,8	-27,0	-14,0	-9,5	-12,7	-9,4	-5,5	16,5	10,3	8,1	18,2	35,3	16,0
прочие производства в т.ч.	34,6	33,6	23,7	55,4	22,9	35,8	36,9	33,6	36,9	29,6	33,9	28,0	26,0	26,9	29,0
прочие производства в т.ч.	4,8	2,4	-3,4	2,1	9,2	7,6	8,6	5,6	8,8	4,3	8,2	-1,2	5,1	4,4	7,0
мебель	-4,6	-8,1	-7,1	-14,6	-2,8	-1,2	-2,1	1,0	-2,4	7,7	4,0	3,6	8,4	17,4	11,5
прочие готовые изделия	1,2	-1,0	-1,1	-2,0	0,1	3,7	0,5	2,8	9,4	6,8	1,1	5,5	13,4	9,2	13,4
ремонт и монтаж машин и оборудования	7,5	5,3	-2,9	6,5	13,3	10,2	12,2	7,0	11,2	3,2	10,2	-3,3	3,0	0,7	5,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-2,3	0,2	-1,3	-0,8	2,3	-3,9	-2,1	-3,0	-6,4	2,3	-0,2	2,1	2,3	5,0	0,0
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-1,1	-2,0	-1,1	-1,6	-3,3	-0,1	-1,4	-1,8	3,2	-0,1	-1,1	-1,0	0,7	1,0	0,3

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

Ключевые показатели долгосрочного прогноза (до 2031 года) экономического развития РФ (по данным Центра Развития)

<https://dcenter.hse.ru>

С 4 по 14 августа 2025 года Институт «Центр развития» провел очередной квартальный Опрос профессиональных прогнозистов относительно их видения перспектив российской экономики в 2025 г. и далее до 2031 г.

#### Консенсус-прогноз на 2025-2031 гг.

(опрос экспертов 4-14 августа 2025 г.)

Показатель	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Реальный ВВП, % прироста	1,2	1,4	1,7	1,7	1,9	1,9	1,9
Уровень безработицы, % рабочей силы	2,3	2,6	2,7	2,8	2,8	2,8	2,8
Реальные располагаемые доходы, % прироста	3,8	2,1	1,8	1,8	1,9	1,9	1,9
Индекс потребительских цен, % прироста	6,7	4,7	4,3	4,1	4,0	4,0	4,0
Ключевая ставка Банка России, % годовых (на конец года)	15,40	10,67	8,75	8,26	8,03	7,93	7,73
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	92,4	101,0	105,4	107,0	109,6	112,6	114,4
Цена на нефть Urals, долл./барр. (в среднем за год)	58,6	58,0	59,6	60,7	62,3	63,4	66,1

#### Классификация рынка недвижимости

<http://www.Irre.ru>

<http://www.74rif.ru>

Рынок недвижимости - сектор национальной 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).

По физическому статусу выделяют:

- Земельные участки;
- Жилье (жилые здания и помещения);
- Нежилые здания и помещения, строения, сооружения.

Более детальная классификация фонда объектов жилой недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

1. Многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
2. Индивидуальные и двух-четырёх семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа - коттеджи, таунхаусы).

В Российской практике рынок жилой недвижимости часто классифицируется по уровню жилых объектов: стандартное или массовое жильё, жильё повышенной комфортности, и так называемое «элитное» жильё. Эта классификация достаточно условна и основные факторы, которые принимаются во внимание – это комфортность и эксклюзивность объекта, наличие дополнительных удобств и услуг, расположение и, как следствие, цена.

Критерии	Класс			
	эконом	комфорт	бизнес	элита <sup>7</sup>
Материал стен и несущих конструкций	конструкции и стены: панель	конструкции: монолит, панель, кирпич стены: монолит, панель, кирпич	конструкции: монолит, кирпич; стены: монолит, кирпич	конструкции: монолит, кирпич; стены: монолит, кирпич
Высота потолков	до 3 м	до 3 м	3 м и более	3 м и более
Отделка общественных зон	стандартная	стандартная	высококачественная (дизайнерская) отделка	эксклюзивная отделка
Отделка квартир	без отделки, стандартная	без отделки, стандартная	без отделки, высококачественная (дизайнерская) дополнительно: меблировка	без отделки, эксклюзивная отделка (дизайнерская) дополнительно: меблировка
Инфраструктура	нормативные социальные площади	нормативные социальные площади дополнительно: служба эксплуатации	широкий набор объектов социальной и коммерческой инфраструктуры с возможностью контроля доступа посторонних лиц, собственная служба эксплуатации	собственная, полностью замкнутая широкая инфраструктура, недоступная для посторонних, собственная служба эксплуатации, дополнительно: персональное сервисное обслуживание
Безопасность	ограничение доступа в подъезд – домофон или кодовый замок дополнительно: консьерж	домофон или видео-домофон дополнительно: ограничение доступа на территорию (огороженная территория, контроль доступа, охрана, видеонаблюдение), консьерж	ограничение доступа на территорию (огороженная территория, КПП, круглосуточная охрана, видеонаблюдение), консьерж	ограничение доступа на территорию (огороженная территория, КПП, круглосуточная охрана, видеонаблюдение), консьерж
Парковка	Нормативные парковочные места (не менее 1 м/м на квартиру) на открытой придомовой территории, крытой стоянке или отдельно стоящем паркинге	не менее 1,5 м/м на квартиру на открытых/крытых придомовых стоянках, отдельно стоящих паркингах; дополнительно: подземный паркинг	не менее 2 м/м на квартиру на охраняемых подземных и наземных стоянках	не менее 2 м/м на квартиру на охраняемых подземных и наземных стоянках дополнительно: персонализированный доступ из гаража в квартиру
Придомовая территория	нормативное благоустройство	нормативное благоустройство дополнительно: огороженная территория	Улучшенное благоустройство, озеленение; огороженная или конструктивно выделенная территория дополнительно: ландшафтный дизайн, малые архитектурные формы	Улучшенное благоустройство, озеленение; огороженная или конструктивно выделенная внутренняя территория, ландшафтный дизайн, малые архитектурные формы

*Обзор рынка жилой недвижимости Санкт-Петербурга*

<https://altapress.ru/realty/story/s-priblizheniem-oseni-v-sankt-peterburge-usililsya-rost-sen-na-zhile-369966?ysclid=mf42njc13297916374>

<https://spb.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kvartir/>

В 2025 году на рынке недвижимости северной столицы России наблюдается нетипичная ситуация: средняя стоимость одного квадратного метра жилья увеличилась почти на 3% (в июле и июне рост составил 0,24% и 0,76%, соответственно), хотя в прошлые отчетные периоды в летний период цены всегда снижались. Какое жилье подорожало больше всего, и какие прогнозы дают эксперты рынка недвижимости, расскажем ниже.

Средняя стоимость одного квадратного метра в сегменте первичной недвижимости составляет 303,7 тысячи рублей. Если проанализировать новостройки СПб на карте с ценами, то можно увидеть следующее:

Однокомнатная квартира обойдется, в среднем, в 10,3 млн рублей;

Двухкомнатная квартира стоит, в среднем, 18,2 млн рублей;

Трехкомнатная квартира обойдется в 24,3 млн рублей.

Стоимость одного квадратного метра за год выросла на 38 тысячи рублей (с 265,7 до 303,7 тысячи рублей). Стабильный рост цен наблюдается с апреля (максимальный скачок произошел в июле текущего года, он составил сразу 14,6%, и это абсолютный рекорд по России, где наблюдалась совершенно противоположная динамика).

Средняя стоимость одного квадратного метра на вторичном рынке недвижимости Санкт-Петербурга составляет 221,8 тысячи рублей. Средняя цена квартир в анализируемом сегменте, по состоянию на август 2025 года, следующая:

8,1 млн рублей — для однокомнатных квартир;

12,4 млн рублей — стоимость двухкомнатной квартиры;

15,6 млн рублей — в такую стоимость, в среднем, обойдется трехкомнатная квартира.

В цифрах средняя стоимость одного квадратного метра за год выросла на 18 тысяч рублей (с 203,5 тысяч рублей до 221,8 тысячи рублей за «квадрат»). Стабильный непрерывный рост цен в сегменте наблюдается с декабря 2024 года.

Ниже приведены данные рынка жилой недвижимости г. Санкт-Петербург.:



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 19.08.2025)
Квартиры в новостройке (м <sup>2</sup> )	287 446 руб.	+ 7 446 руб. За м <sup>2</sup>	4 040 320 ... 39 672 200 руб. за объект
Квартиры вторичка (м <sup>2</sup> )	260 601 руб.	+ 15 902 руб. За м <sup>2</sup>	4 800 000 ... 69 900 000 руб. за объект

Динамика средних цен

Даты	Квартиры в новостройке, за м <sup>2</sup> , руб.	Изменение	Квартиры вторичка, за м <sup>2</sup> , руб.	Изменение
19 авг. 2025	287446.1	-0.11%	260601.3	+0.75%
05 авг. 2025	287758.5	+1.95%	258648.3	+1.17%
22 июл. 2025	282151.7	-2.18%	255618.6	+0.77%
08 июл. 2025	288304.6	+1.86%	253647.2	+0.99%
24 июн. 2025	282938.2	+0.27%	251133.6	+1.4%
10 июн. 2025	282166.8	+0.25%	247606.1	+0.79%
27 мая 2025	281447.8	+0.51%	245641.6	+0.38%
13 мая 2025	279999.8		244699.8	

### Итоги

<https://t-j.ru/realty-half-2025/>

С начала года первичный рынок заметно охладился. Продажи квартир падают: так, в мае реализовали 1,7 млн квадратных метров, в сравнении с 2 млн в апреле и 1,9 млн в марте. А если смотреть год к году — падение на 40%. Правда, тогда был ажиотажный спрос из-за сворачивания льготной ипотеки.

Всего за январь — май 2025 года застройщики продали 9 млн квадратных метров жилья в рамках 189 тысяч договоров долевого участия. Падение на 16% к предыдущему

году, хотя в денежном выражении — всего на 2% меньше. Это косвенно говорит о том, что цены на жилье, несмотря ни на что, продолжают расти.

Застройщики при этом плавно сокращают предложение. Всего за пять месяцев 2025 года запустили 15 млн квадратных метров новостроек, что на 20 и 7% меньше показателей аналогичных периодов 2024 и 2023 годов. Так как спрос и продажи низкие, застройщики не спешат выводить новые проекты.

Как результат, цены на жилье медленно росли: новостройки в среднем по стране за пять месяцев подорожали на 1,4%, вторичка — на 2,67%. Таким образом, динамика цен проиграла как инфляции, так и депозитам. А значит, несмотря на номинальный рост цен, в реальном выражении жилье подешевело.

С января по май цены на первичном и вторичном рынках страны фактически стагнировали: рост новостроек на 1,4%, вторичного жилья — на 2,67%

В первом квартале 2025 года на рынке Москвы произошло около 500 сделок, что на 55% больше показателей аналогичного периода прошлого года.

Интересно, что растет активность покупателей из регионов. Так, в 2024 году их число выросло на 10%, а доля в общем объеме сделок достигла 40%. В некоторых жилых комплексах — до 60%. Это говорит о перетоке спроса из регионов в столицу и крупные города.

По итогам первого квартала 2025 года стоимость квадратного метра элитной недвижимости в Москве достигла 2,585 млн рублей за 1 м<sup>2</sup>. Предыдущее значение — 2,427 млн на конец 2024 года. То есть цены выросли за квартал на 6,5%, а год к году, по разным оценкам, — более чем на 30%.

#### *Ценообразующие факторы*

Перечень ценообразующих факторов сформирован на основании анализа рынка, анализа нормативной базы в строительстве:

1. Параметры сделки:
  - Возможность торга;
  - Объем передаваемых прав;
  - Условия финансирования сделки;
  - Особые условия предложения;
  - Период предложения.
2. Параметры местоположения:
  - Район расположения;
  - Транспортная доступность (расстояние от метро, ж/д станции и т.п.).
3. Параметры дома:
  - Тип дома;
  - Благоустройство дома;
  - Состояние дома;
  - Инженерные системы.
4. Параметры квартиры:
  - Этаж расположения;
  - Количество комнат;
  - Общая площадь;
  - Площадь кухни;
  - Наличие балкона/лоджии;
  - Вид из окна;
  - Высота потолка;
  - Санузел;
  - Состояние квартиры.

## 5 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

**Юридическая разрешенность:** рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями по зонообразованию, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических 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 жилого помещения.

## 6 МЕТОДИКА ОЦЕНКИ

### 6.1 Основные этапы процесса оценки

Процесс оценки включает следующие действия:

1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки;

2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;

5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

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

## 6.2 Основные понятия и терминология

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной

продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка.

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

### 6.3 Выбор подходов к оценке

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

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

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

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

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

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

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

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

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений.

Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

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

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

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

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

Основные этапы сравнительного подхода:

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

В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

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

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

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

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

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

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

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

Основные этапы доходного подхода:

1) выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;

2) определение денежного потока.

3) определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;

4) приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализации денежного потока по ставке капитализации.

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

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

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

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;

2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

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

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

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

Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

1) расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);

2) определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;

3) вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки.

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

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

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

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

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

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

## **7 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ**

Первоочередной задачей Оценщика является поиск на рынке объектов-аналогов, сопоставимых с объектом оценки по ключевым параметрам, главным из которых является площадь. Однако квартиры такой площади (1 452,50 кв.м) в сегменте городской жилой недвижимости Санкт-Петербурга, и в частности на Канонерском острове, являются исключительным явлением. Фактически, рынок продаж готовых квартир такой площади отсутствует. Это делает невозможным применение прямого сравнительного подхода, когда стоимость объекта определяется путем сравнения с аналогичными предложениями.

В условиях отсутствия прямых аналогов методология оценки требует нестандартного подхода. Одним из профессионально признанных методов в такой ситуации является метод декомпозиции (разбиения). Его суть заключается в том, что сложный, уникальный объект рассматривается как совокупность более простых, стандартных элементов, для которых существуют рыночные аналоги.

Именно поэтому, было принято решение рассматривать объект оценки не как единую квартиру, а как комплекс жилых помещений (комнат) объединенных одной целью использования - для проживания. Наиболее близким по своей сути рыночным сегментом в данном случае является продажа комнат в коммунальных квартирах или общежитиях.

Рынок продаж комнат - существует и обладает достаточной ликвидностью, особенно в таких локациях, как Канонерский остров.

Также, было принято решение использовать не абсолютные, а относительные показатели. Наиболее корректным и распространенным в такой практике является показатель удельной стоимости (цена за 1 кв.м).

Удельная стоимость (цена за 1 кв. м) комнаты отражает стоимость именно жилого пространства в его "чистом" виде, без значительного влияния элитности и уникальности, которые присущи большим апартаментам. Это позволяет получить базовую, фундаментальную стоимость квадратного метра жилья в данной локации.

### **7.1 Выбор объектов-аналогов**

В результате, на рынке Канонерского острова было найдено всего 6 объектов-аналогов представленных в таблице на следующей странице Настоящего отчета.

Для расчета рыночной стоимости 1 кв.м в данной локации был проведен поиск и отбор предложений о продаже комнат на Канонерском острове. Для каждого аналога была рассчитана удельная стоимость (цена продажи, деленная на площадь комнаты). На основе полученных значений был выведен средний рыночный показатель удельной стоимости (цена за 1 кв.м) жилого помещения (комнаты) на Канонерском острове. Рассчитанная удельная стоимость была применена к площади объекта оценки (1452,50 кв.м).

**Таблица 7.1.1. Описание объектов-аналогов и их характеристик**

	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Аналог № 6
Адрес	Санкт-Петербург, Канонерский остров, 11	Санкт-Петербург, Канонерский остров, 11	Санкт-Петербург, Канонерский остров, 11	Санкт-Петербург, Канонерский остров, 11	Санкт-Петербург, Канонерский остров, 11	Санкт-Петербург, Канонерский остров, 11
Источник информации	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/komnaty/komnata_17_m_v_8-k_39_et_7266962095?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOjI4IjtzOjE2OiI5Q28zbjZyd3BYelVSWmQ4Ijt9bDEtmT8AAAA">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/komnaty/komnata_17_m_v_8-k_39_et_7266962095?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOjI4IjtzOjE2OiI5Q28zbjZyd3BYelVSWmQ4Ijt9bDEtmT8AAAA</a>	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/komnaty/komnata_178_m_v_8-k_69_et_4386544999?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOjI4IjtzOjE2OiI5Q28zbjZyd3BYelVSWmQ4Ijt9bDEtmT8AAAA">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/komnaty/komnata_178_m_v_8-k_69_et_4386544999?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOjI4IjtzOjE2OiI5Q28zbjZyd3BYelVSWmQ4Ijt9bDEtmT8AAAA</a>	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/komnaty/komnata_123_m_v_8-k_49_et_4819485419?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOjI4IjtzOjE2OiI5Q28zbjZyd3BYelVSWmQ4Ijt9bDEtmT8AAAA">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/komnaty/komnata_123_m_v_8-k_49_et_4819485419?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOjI4IjtzOjE2OiI5Q28zbjZyd3BYelVSWmQ4Ijt9bDEtmT8AAAA</a>	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/komnaty/komnata_123_m_v_8-k_39_et_7316601132?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOjI4IjtzOjE2OiI5Q28zbjZyd3BYelVSWmQ4Ijt9bDEtmT8AAAA">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/komnaty/komnata_123_m_v_8-k_39_et_7316601132?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOjI4IjtzOjE2OiI5Q28zbjZyd3BYelVSWmQ4Ijt9bDEtmT8AAAA</a>	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/komnaty/komnata_181_m_v_8-k_49_et_7538909549?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOjI4IjtzOjE2OiI5Q28zbjZyd3BYelVSWmQ4Ijt9bDEtmT8AAAA">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/komnaty/komnata_181_m_v_8-k_49_et_7538909549?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOjI4IjtzOjE2OiI5Q28zbjZyd3BYelVSWmQ4Ijt9bDEtmT8AAAA</a>	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/komnaty/komnata_125_m_v_8-k_79_et_7596402098?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOjI4IjtzOjE2OiI5Q28zbjZyd3BYelVSWmQ4Ijt9bDEtmT8AAAA">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/komnaty/komnata_125_m_v_8-k_79_et_7596402098?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOjI4IjtzOjE2OiI5Q28zbjZyd3BYelVSWmQ4Ijt9bDEtmT8AAAA</a>
Контактная информация	+7 958 601-70-89	+7 958 601-70-89	+7 933 016-55-33	+7 930 227-01-40	+7 967 499-61-38	+7 958 788-41-88
Цена предложения, руб.	1 690 000	1 800 000	1 350 000	1 500 000	2 300 000	1 650 000
Цена за 1 кв. м, руб.	99 412	101 124	109 756	121 951	127 072	132 000
Вид сделки	Чистая	Чистая	Чистая	Чистая	Чистая	Чистая
Населенный пункт	Санкт-Петербург	Санкт-Петербург	Санкт-Петербург	Санкт-Петербург	Санкт-Петербург	Санкт-Петербург
Ближайшая станция метро	«Нарвская»	«Нарвская»	«Нарвская»	«Нарвская»	«Нарвская»	«Нарвская»
Удаленность от метро	10 мин./т.	10 мин./т.	10 мин./т.	10 мин./т.	10 мин./т.	10 мин./т.
Площадь, кв. м	17,00	17,80	12,30	12,30	18,10	12,50
Физическое состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние

## 7.2 Обоснование корректировок

### Корректировка на уторговывание

Это процентная корректировка. Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цены объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной стороны – продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Её величина зависит от устойчивости рынка. Как следует из анализа рынка, в настоящее время скидки на торг находятся в пределах 1-15%.

### Корректировка на вид сделки

Альтернативная сделка означает необходимость поиска иного жилья взамен того, которое продается. Чистая продажа – покупатель не связан с ожиданием подбора иного жилья, взамен продаваемого. Величина корректировки рассчитана с учетом мнения специалистов ведущих агентств недвижимости города. Величина корректировки составляет от 0,5% до 5% в зависимости от сложности Альтернативы.

### Корректировка на расстояние до станции метро

Данная поправка вносится в случае, если разница во времени превышает 5 минут пути от станции метро до объекта. Величина поправки отражает мнение экспертов оценщиков и специалистов ведущих агентств недвижимости города. Величина поправки на месторасположение вносится из расчета 1% - 2% на каждые 5 минут разницы времени, требуемом для того, чтобы добраться до объекта.

### Корректировка на качество отделки

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

**Таблица 7.2.1. Корректировки на состояние внутренней отделки, руб./кв. м**

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

### **Описание ремонтных работ**

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

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

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

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

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

*Ремонт премиум класса.* "Евроремонт" - это состояние отделки квартиры, при котором выполнены следующие работы: - углы комнат приводятся под 90 градусов; - плоскости выровнены по вертикали и горизонтали; - произведен монтаж системы безопасности с домофоном и видеонаблюдением; - произведен монтаж электропроводки; - произведен монтаж систем вентиляции и кондиционирования; - произведен монтаж многоуровневых потолков. Евроремонт начинается с индивидуального дизайн-проекта. Дизайн-проект — это прежде всего чертежи, подбор материалов, комплектация мебелью и

т.д. Производят монтаж сложных по конструкции стен, ниш, проемов, арок, колонн, лепного декора. Утепляют и остекляют лоджии и балконы, обязательно ставят новые входные и внутренние двери, меняют окна. При выполнении евроремонта не допускается применение отделочных материалов низкого качества, только высококачественные материалы от ведущих производителей. Используемые материалы должны быть произведены в европейских странах и приобретены в фирменных магазинах или у официальных дилеров.

### **7.3 Определение стоимости оцениваемого объекта недвижимости**

На основе показателей стоимости выбранных объектов-аналогов при помощи внесенных корректировок нами была рассчитана рыночная стоимость объекта оценки.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки представлен в таблице ниже.

**Таблица 7.3.1. Расчет рыночной стоимости объекта сравнительным подходом**

	<b>Аналог № 1</b>	<b>Аналог № 2</b>	<b>Аналог № 3</b>	<b>Аналог № 4</b>	<b>Аналог № 5</b>	<b>Аналог № 6</b>
Адрес	Санкт-Петербург, Канонерский остров, 11	Санкт-Петербург, Канонерский остров, 11	Санкт-Петербург, Канонерский остров, 11	Санкт-Петербург, Канонерский остров, 11	Санкт-Петербург, Канонерский остров, 11	Санкт-Петербург, Канонерский остров, 11
Цена предложения, руб.	1 690 000	1 800 000	1 350 000	1 500 000	2 300 000	1 650 000
Цена за 1 кв. м, руб.	99 412	101 124	109 756	121 951	127 072	132 000
Уторговывание	-3,0%	-3,0%	-3,0%	-3,0%	-3,0%	-3,0%
Скорректированная цена предложения за 1 кв. м, руб.	96 430	98 090	106 463	118 292	123 260	128 040
Вид сделки	Чистая	Чистая	Чистая	Чистая	Чистая	Чистая
Скорректированная цена предложения за 1 кв. м, руб.	96 430	98 090	106 463	118 292	123 260	128 040
Удаленность от метро	10 мин./т.	10 мин./т.	10 мин./т.	10 мин./т.	10 мин./т.	10 мин./т.
Скорректированная цена предложения за 1 кв. м, руб.	96 430	98 090	106 463	118 292	123 260	128 040
Физическое состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние
Скорректированная цена предложения за 1 кв. м, руб.	96 430	98 090	106 463	118 292	123 260	128 040
<b>Средневзвешенная стоимость 1 кв. м, руб.</b>						<b>111 763</b>
<b>Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб.</b>						<b>162 335 164</b>
<b>Стоимость объекта, с учетом округления, руб.</b>						<b>162 335 000</b>

## 7.4 Анализ выборки рыночных данных

### Предварительная проверка малой выборки рыночных данных

В рамках проверки гипотезы о нормальности распределения имеющейся выборки выделяют два этапа: отсев грубых погрешностей – аномальных, резко выделяющихся данных, наличие которых может существенно ухудшить статистические оценки результирующего значения стоимости, и собственно проверка на нормальность распределения выборки, полученной в результате отсева.

Появление резко выделяющихся наблюдений может быть вызвано прямой ошибкой или существенным искажением стандартных условий сбора статистических данных, при котором однородность выборки нарушается. Чаще всего речь может идти о наличии в выборке рыночных данных, принадлежащих другому, как правило, смежному сегменту рынка (другому классу объектов, и др.).

Известен ряд методов отсева грубых погрешностей для выборок объемом  $n \geq 3$ . Общим моментом для всех методов является построение вариационного ряда  $x(1) \leq x(2) \leq \dots \leq x(n)$  по имеющейся выборке значений  $x_1, x_2, \dots, x_n$ . Затем вычисляются значения специфических для каждого метода статистик, которые сравниваются с соответствующими критическими значениями.

### Проверка нормальности распределения

Так как объем выборки не большой, Оценщик воспользовался приближенными методами проверки нормальности распределения – это проверка по коэффициенту вариации, по критерию среднего абсолютного отклонения и по размаху варьирования.

Предварительно были рассчитаны основные статистические характеристики выборки:

Показатель	Значение
Среднее	111762,6
Стандартная ошибка	5446,387
Медиана	112377,9
Мода	#Н/Д
Стандартное отклонение	13340,87
Дисперсия выборки	1,78E+08
Эксцесс	-2,26132
Асимметричность	-0,02507
Интервал	31610,36
Минимум	96429,64
Максимум	128040
Сумма	670575,6
Счет	6

### Проверка по коэффициенту вариации

Проверку гипотезы о нормальном законе распределения, как правило, начинают с вычисления коэффициента вариации по формуле:

$$V = \frac{\sigma}{x},$$

где:

$\sigma$  – среднеквадратичное отклонение по выборке

$x$  – среднее значение;

выборка считается однородной, если  $V \leq 30\%$ .

Если значение коэффициента вариации превышает 30%, то гипотеза о нормальном распределении данных выборки не подтверждается. При этом дальнейшую проверку по другим критериям проводить уже нецелесообразно. Если же условие выполняется, необходимо продолжить проверку по остальным критериям.

Коэффициент вариации в нашем случае:

$$V = (13340,87 / 111762,6) \times 100 = 11,93\%$$

Полученное значение коэффициента вариации меньше 30%, следовательно, согласно данному критерию, распределение может считаться нормальным.

## 8 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

- Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей. Решение об использовании в качестве аналогов продаж жилых комнат для оценки квартиры является профессионально обоснованным методологическим приемом в условиях полного отсутствия прямых аналогов. Этот подход основан на принципе декомпозиции и позволяет определить базовую стоимость жилого пространства, исходя из реальных рыночных данных по конкретной локации - Канонерскому острову.
- Доходный подход для определения стоимости объекта не применялся ввиду того, что приобретение квартиры для последующей сдачи ее в аренду нетипично на рынке. Большая доля квартир приобретается лицами для собственного проживания. Поэтому цены на рынке формируются не уровнем возможной доходности, а уровнем платежеспособного спроса на квартиры.
- Затратный подход не применялся, поскольку строительство отдельно взятой квартиры является объективно невозможным, расчет же рыночной стоимости квартиры пропорционально её объему в общем строительном объеме здания дает в высшей степени спорные результаты, т. к. такой подход не учитывает существенные отличия в стоимости строительства различных конструктивных элементов здания.

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

**Таблица 8.1.1. Согласование полученных результатов<sup>4</sup>**

Наименование подхода	Значение	Удельный вес	Удельное значение, округленно
Затратный подход	Не применялся	—	—
Сравнительный подход	162 335 000	1,0	162 335 000
Доходный подход	Не применялся	—	—

**Рыночная стоимость объекта оценки, расположенного по адресу:  
Санкт-Петербург, остров Канонерский, д. 19, литера А,  
кв. 1-С, 2-С, 3-С, 4-С, 5-С, 6-С, составляет:  
162 335 000 (Сто шестьдесят два миллиона триста тридцать пять тысяч) рублей**

<sup>4</sup> Источник: расчеты ООО «ГЛАВЭКСПЕРТОЦЕНКА»

## **9 СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**

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

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

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

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

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

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

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

**10 СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ**

- Конституция Российской Федерации;
- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Налоговый кодекс Российской Федерации;
- Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ;
- Федеральный закон Российской Федерации от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
  - Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
  - Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
  - Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
  - Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
  - Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
  - Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
  - Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
  - Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: Ассоциация "РОО";
  - Федеральные стандарты оценки (ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО №7) являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции);
  - 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. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ

Документы оценщика



**ДОГОВОР ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
№ 433-191-180698/24 от 03 декабря 2024 г.**

*г. Санкт-Петербург, Россия*

<b>1. СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	1.1. Козырева Яна Витальевна Паспортные данные: серия 40 17 № 774241 выдан 12.05.2017 Адрес регистрации: 195251 г. Санкт-Петербург, ул. Политехническая, д.17, корп.3, кв.112 E-mail: <a href="mailto:Shemetovichs@okgru.com">Shemetovichs@okgru.com</a> Тел.: 79811960226
<b>2. СТРАХОВЩИК:</b>	2.1. <b>Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»</b> 115035, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2. ИНН: 7705042179  <b>Филiaal СПАО "Ингосстрах" в г. Санкт-Петербурге</b> 197110 г. Санкт-Петербург, наб. Песочная, д.40  E-mail: <a href="mailto:prof-msk@ingos.ru">prof-msk@ingos.ru</a> Тел.: +7(499)973-92-03 Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
<b>3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):</b>	3.1. С «04» декабря 2024 г. по «03» декабря 2025 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. 3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
<b>4. СТРАХОВАЯ СУММА. ФРАНШИЗА:</b>	4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере <b>3 000 000,00 (три миллиона и 00/100) рублей</b> . 4.1.1. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере <b>3 000 000,00 (три миллиона и 00/100) рублей</b> . 4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере <b>100 000,00 (сто тысяч и 00/100) рублей</b> . 4.3. По настоящему Договору франшиза не установлена.
<b>5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:</b>	5.1. Страховая премия по настоящему Договору составляет <b>3 340,00 (три тысячи триста сорок и 00/100) рублей</b> за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «19» декабря 2024 г. 5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
<b>6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:</b>	6.1. Настоящий Договор заключен на основании устного заявления Страхователя и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).
<b>7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
<b>8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий. 8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
<b>9. СТРАХОВОЕ</b>	9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении

**ВОЗМЕЩЕНИЕ:**

страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

9.2. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме.

**10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:**

10.1. Согласованными способами взаимодействия Страхователя и Страховщика являются телефонная и почтовая связь, а также электронная почта. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора

10.2. Все данные, указанные в настоящем Договоре, являются существенными и при их изменении необходимо уведомить Страховщика.

10.3. Уплачивая страховую премию, Страхователь выражает свое безоговорочное согласие заключить договор страхования на предложенных Страховщиком и указанных в настоящем Договоре и Правилах страхования условиях, с которыми он ознакомлен до момента оплаты страховой премии, а также подтверждает получение настоящего Договора и Правил страхования, обязуется их выполнять. Договор страхования считается заключенным с даты уплаты страховой премии, а действие страхования начинается не ранее, чем с даты, следующей за днем оплаты страховой премии в соответствии с условиями настоящего Договора. В случае неуплаты страховой премии в установленные Договором порядке и сроки, договор страхования считается незаключенным, и Страховщик не несет никаких обязательств по нему. В случае уплаты страховой премии после указанного в настоящем Договоре срока, она подлежит возврату Страховщиком в полном объеме.

10.4. Вся информация, указанная в настоящем Договоре, в целях настоящего Договора является сведениями об обстоятельствах, сообщенных Страхователем и имеющих существенное значение для оценки страхового риска. Страхователь, уплачивая страховую премию по настоящему Договору, подтверждает, что информация (сведения, данные), указанная в настоящем Договоре, является полной и достоверной на дату заключения договора страхования, никакие сведения не были Страхователем утаены или искажены

10.5. Принимая настоящий Договор и уплачивая страховую премию, Страхователь также подтверждает, что:


- Правила страхования являются общедоступными и размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу:

[https://www.ingos.ru/Upload/2019/insurance-rules/kb/pravila\\_otv\\_ocenshikov.pdf](https://www.ingos.ru/Upload/2019/insurance-rules/kb/pravila_otv_ocenshikov.pdf);

- Страхователь согласен получать сообщения и уведомления от Страховщика, в том числе в электронной форме, по почтовому адресу, адресу электронной почты, телефонам, указанным в настоящем Договоре;

- Страхователь дает свое согласие на обработку Страховщиком его персональных данных в соответствии с Федеральным законом от 27 июля 2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» и Правилами страхования.

**СТРАХОВЩИК:**  
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: 









РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 № 373401

Настоящий диплом выдан

Козыревой Яне Витальевне

в том, что она(а) с 01 марта 2009 г. по 25 сентября 2009 г.

прошла(а) профессиональную подготовку в (на) НОУ ВПО

"Московская финансово-промышленная академия"

по программе профессиональной переподготовки

"Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от 25 сентября 2009 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Козыревой

Яны Витальевны

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки

стоимости предприятия (бизнеса)



Председатель государственной аттестационной комиссии

Ректор (адресат)

Город Москва год 2009

*[Handwritten signature]*

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 0478

Документы ООО «ГЛАВЭКСПЕРТОЦЕНКА»

Формы № 

P	5	1	0	0	1
---	---	---	---	---	---



Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц» в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о создании

Общество с ограниченной ответственностью "ГЛАВЭКСПЕРТОЦЕНКА"  
(полное наименование юридического лица с указанием организационно-правовой формы)

ООО "ГЛАВЭКСПЕРТОЦЕНКА"  
(сокращенное наименование юридического лица)

Общество с ограниченной ответственностью "ГЛАВЭКСПЕРТОЦЕНКА"  
(фирменное наименование)

№ 29 от 11.03.2014 № 2005 за основным государственным регистрационным номером  
(число) (месяц/год) (год)

1	0	5	7	7	4	7	6	2	5	7	6	0
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве  
(Наименование регистрирующего органа)

Ведущий специалист Межрайонной ИФНС  
России №46 по г. Москве

  
Курбатова Е.В.  
(подпись ФИО)

МП

серия 77 № 006339895

ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ  
ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-191-029550/25 от 05 февраля 2025 г.

г. Санкт-петербург, Россия

<b>1. СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	1.1. ООО "ГЛАВЭКСПЕРТОЦЕНКА" Юридический адрес: 190000 г.Санкт-Петербург, пр-кт Лиговский, д.64-66, лит.А, оф.пом.7-Н ИНН: 7731528455 E-mail: <a href="mailto:Shemetovichs@okgru.com">Shemetovichs@okgru.com</a> Тел.: 79811960226
<b>2. СТРАХОВЩИК:</b>	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» 115035, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2. ИНН: 7705042179  <b>Филiaal СПАО "Ингосстрах" в г. Санкт-Петербурге</b> 197110 г.Санкт-Петербург, наб.Песочная, д.40  E-mail: <a href="mailto:prof-msk@ingos.ru">prof-msk@ingos.ru</a> Тел.: +7(499)973-92-03 Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
<b>3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):</b>	3.1. С «08» февраля 2025 г. по «07» февраля 2026 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
<b>4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ, ФРАНШИЗА):</b>	4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере <b>5 000 000,00 (пять миллионов и 00/100) рублей.</b> 4.1.1. Лимит ответственности Страховщика по одному страховому случаю по настоящему Договору устанавливается в размере <b>5 000 000,00 (пять миллионов и 00/100) рублей;</b> 4.2. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере <b>100 000,00 (сто тысяч и 00/100) рублей.</b> 4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
<b>5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:</b>	5.1. Страховая премия устанавливается в размере <b>8 410,00 (восемь тысяч четыреста десять и 00/100) рублей</b> за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «23» февраля 2025 г. 5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
<b>6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:</b>	6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «08» февраля 2025 г.
<b>7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:</b>	7.1. Настоящий Договор заключен на основании устного заявления Страхователя и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 07.10.2024 г. (далее – Правила страхования). Указанные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью.
<b>8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	8.1. Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки и имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за причинение вреда имуществу граждан (физических лиц), имуществу юридических лиц, муниципальных образований, субъектов Российской Федерации или Российской Федерации, т.е. ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований законодательства об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 8.2. Объектом страхования также являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных расходов Страхователя. Под такими непредвиденными расходами понимаются согласованные со Страховщиком расходы на защиту, которые Страхователь понес или должен будет понести в связи с предъявлением ему требований о возмещении вреда (убытков), потенциально подлежащего возмещению на настоящему Договору и причиненного при осуществлении оценочной деятельности.
<b>9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей (Третьих лиц) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения вреда (убытков), а также возникновение обязанности возместить вред, причиненный нарушением договора на проведение оценки. 9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.4.

Правил страхования и в настоящем Договоре.

9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.

9.4. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судах общей юрисдикции и арбитражных судах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

9.5. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.

#### 10. ТРЕТЬИ ЛИЦА

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;

10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

#### 11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

11.2. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

11.3. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме.

#### 12. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:

12.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

12.2. Все данные, указанные в настоящем Договоре, являются существенными и при их изменении необходимо уведомить Страховщика.

12.3. Уплатившая страховую премию, Страхователь выражает свое безоговорочное согласие заключить договор страхования на предложенных Страховщиком и указанных в настоящем Договоре и Правилах страхования условиях, с которыми он ознакомлен до момента оплаты страховой премии, а также подтверждает получение настоящего Договора и Правил страхования, обязуется их выполнять. Договор страхования считается заключенным с даты уплаты страховой премии, а действие страхования начинается не ранее, чем с даты, следующей за днем оплаты страховой премии в соответствии с условиями настоящего Договора. В случае неуплаты страховой премии в установленные Договором порядке и сроки, договор страхования считается незаключенным, и Страховщик не несет никаких обязательств по нему. В случае уплаты страховой премии после указанного в настоящем Договоре срока, она подлежит возврату Страховщиком в полном объеме.

12.4. Вся информация, указанная в настоящем Договоре, в целях настоящего Договора является сведениями об обстоятельствах, сообщенных Страхователем и имеющих существенное значение для оценки страхового риска. Страхователь, уплатившая страховую премию по настоящему Договору, подтверждает, что информация (сведения, данные), указанная в настоящем Договоре, является полной и достоверной на дату заключения договора страхования, никакие сведения не были Страхователем утаены или искажены.

12.5. Не является страховым случаем наступление гражданской ответственности Страхователя за причинение вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.

12.6. Принимая настоящий Договор и уплатившая страховую премию, Страхователь также подтверждает, что:

- Правила страхования являются общедоступными и размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу:

[https://www.ingos.ru/Upload/2019/insurance-rules/kb/pravila\\_otv\\_ocenschikov.pdf](https://www.ingos.ru/Upload/2019/insurance-rules/kb/pravila_otv_ocenschikov.pdf);

12.7. - Страхователь согласен получать сообщения и уведомления от Страховщика, в том числе в электронной форме, по почтовому адресу, адресу электронной почты, телефонам, указанным в настоящем Договоре.

12.8. Согласованными способами взаимодействия Страхователя и Страховщика являются телефонная и почтовая связь, а также электронная почта. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора.

**СТРАХОВЩИК:**  
**СПАО «Ингосстрах»**

От Страховщика:



## Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА

## Выписка из ЕГРН

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имеющиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости


Филиал публично-правовой компании «Роскадастр» по Республике Коми  
полное наименование органа регистрации прав

12.05.2025г.

№ КУВИ-001/2025-101248604

На основании запроса от 06.05.2025, поступившего на рассмотрение 06.05.2025, сообщаем, что правообладателю ООО «Салина»; ИНН: 7839456647; ОГРН: 1127847049110; адрес местонахождения: 190020, Санкт-Петербург, ул. Лифляндская, д. 6, к. 6 литера с, кв. кв 615., по состоянию на 06.05.2025 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение	
		Кадастровый номер:	78:15:0008123:2751	
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Местоположение:	Санкт-Петербург, остров Канонерский, д 19, литера А, кв 1-С,2-С,3-С,4-С,5-С,6-С	
		Площадь:	1452.5	
	1.2	вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	11.10.2013	
		номер государственной регистрации:	78-78-70/003/2013-107	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи жилого помещения, серия: 78 АА, № 3704817, выдан 15.02.2013 Документ нотариально удостоверен: 15.02.2013 нотариус Гасанова Патимат Абакаровна, лицензия №78, от 23.04.1993 О-429	
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют	
	1.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		1.3.1	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	78:15:0008123:2751-78/041/2018-5
		1.3.2	вид:	Ипотека
номер государственной регистрации:	78-78-70/100/2014-428			
2	2.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение	
		Кадастровый номер:	78:42:1510803:152	
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Местоположение:	Санкт-Петербург, п. Шушары, ш. Московское, д. 272, литера. А, кв. 7	
		Площадь:	35.6	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
<p align="center">Сертификат: 009f0bdc181a023b61597f1e2579befb50          Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ          РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ          Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025</p>		

	2.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	30.12.2014
		номер государственной регистрации:	78-78-63/113/2014-488
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи квартиры, № 272-7/КП, выдан 05.12.2014
	2.3	дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
		Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
		2.3.1	вид:
		номер государственной регистрации:	78:42:1510803:152-78/006/2018-7
3	3.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	78:42:1510803:98
		Назначение объекта недвижимости:	Жилос
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Санкт-Петербург, п. Шушары, ш. Московское, д. 272, литера. А, кв. 27
		Площадь:	49.2
	3.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	30.12.2014
		номер государственной регистрации:	78-78-63/113/2014-480
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи квартиры, № 272-27/КП, выдан 05.12.2014
	3.3	дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
		Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
		3.3.1	вид:
		номер государственной регистрации:	78:42:1510803:98-78/006/2018-7
4	Получатель выписки		Непокрытых Татьяна Васильевна

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации. Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Выдлен: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025			

Техническая документация

*Общество с Ограниченной Ответственностью  
"Инвентаризация и Кадастр"  
192029, г. Санкт-Петербург, Большой Смоленский проспект, дом 10, офис 213.  
тел./факс +7 (911) 032-37-58, e-mail: inventkadastr@mail.ru*

**Поэтажный план и ведомость помещений  
и их площадей**

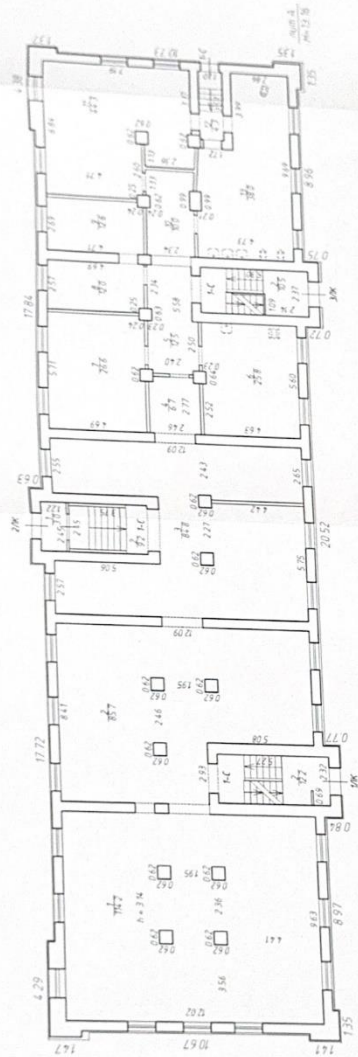
по адресу:

г. Санкт-Петербург, Канонерский остров, дом 19, литера А,  
группа помещения 1-С,2-С,3-С,4-С

Санкт-Петербург

2024

План 1 этажа  
1:100



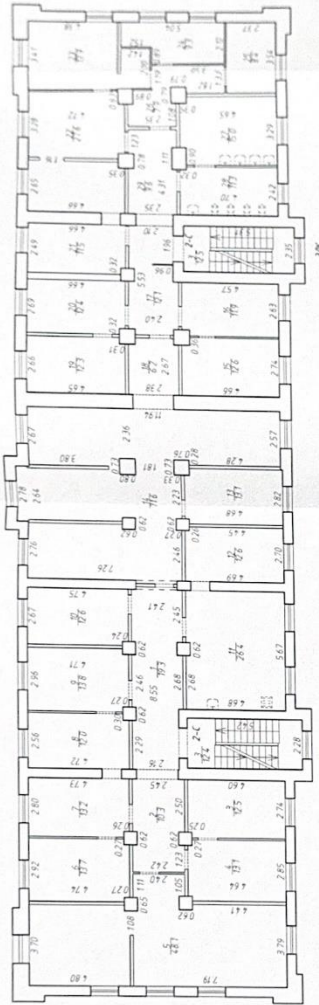
Перепланировка с использованием материалов  
№ пок. (части): 1, 2, 3, 4, 5  
Основание: *См. проект № 10/24*  
Границы объекта вписаны / *по плану № 10/24*  
№ 10/24  
Исполнитель: *[Подпись]*



Общество с ограниченной ответственностью "Инвентаризация и Классификация" г. Санкт-Петербург		лист 1 из 4	лист 1 из 4
Дата	Должность лица	Фамилия И.О.	Подпись
19.09.2024	Инженер	Друженин И.М.	<i>[Подпись]</i>
19.09.2024	Исполнитель	Сидорова И.Е.	<i>[Подпись]</i>

План 2 этажа

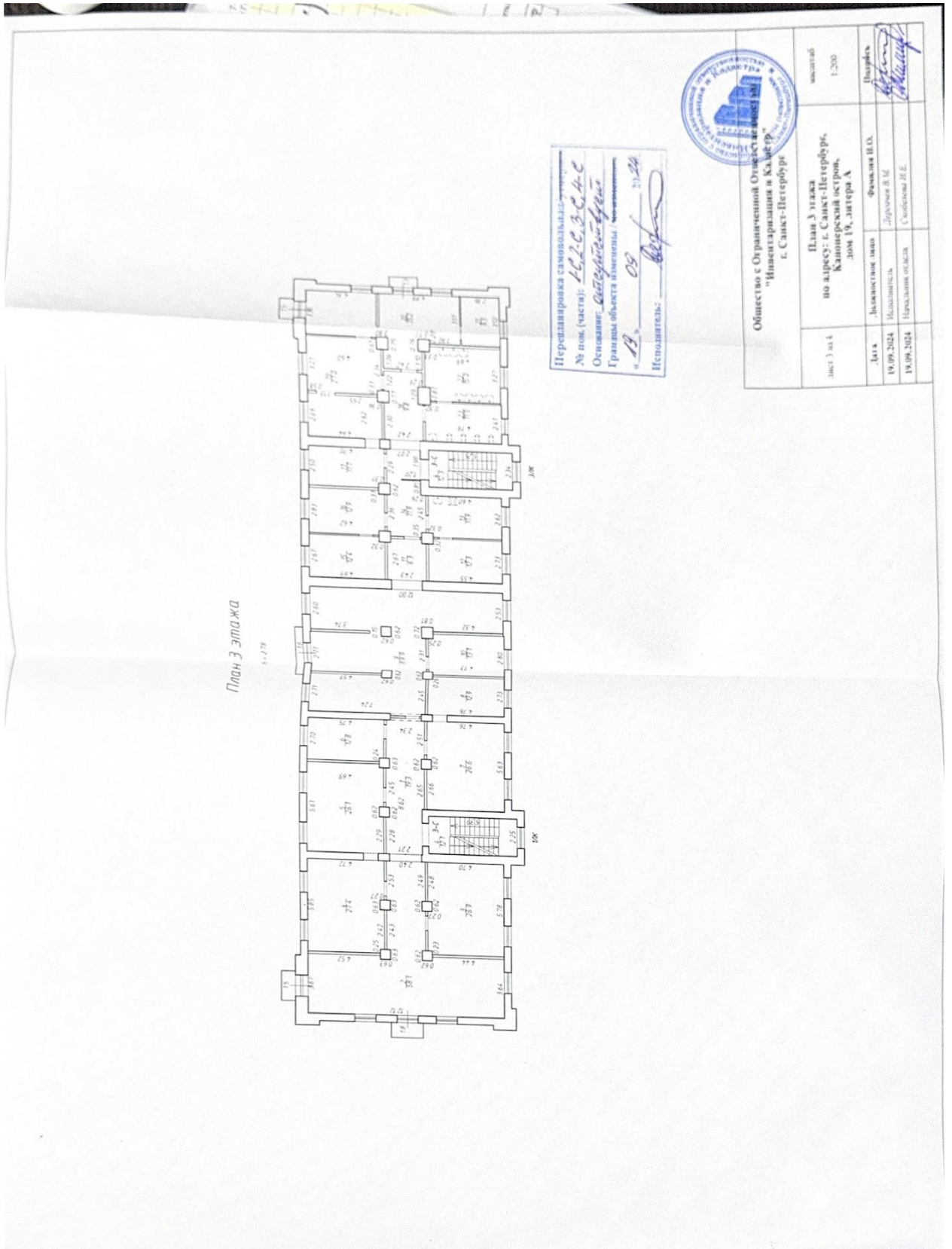
л. 2/18



Переизготовление технического плана  
 № пом. (части): 1:1:1/0.3-Э.4-С  
 Основание: Свидетельство  
 Граница объекта измерения / измерения: 19, 08, 2024  
 Исполнитель: [Signature]



лист 2 из 4	План 2 этажа	масштаб 1:200
Дата 19.09.2024	по адресу: г. Санкт-Петербург, Канонерский остров, дом 19, литера А	Инициалы <u>[Signature]</u>
19.09.2024	Общество с Ограниченной Ответственностью "Инвентаризация и Кадастр" г. Санкт-Петербург	Фамилия И.О. Федорова В. М. Сидорова И. В.
	Должность лица Исполнитель	
	Переданная оценка	

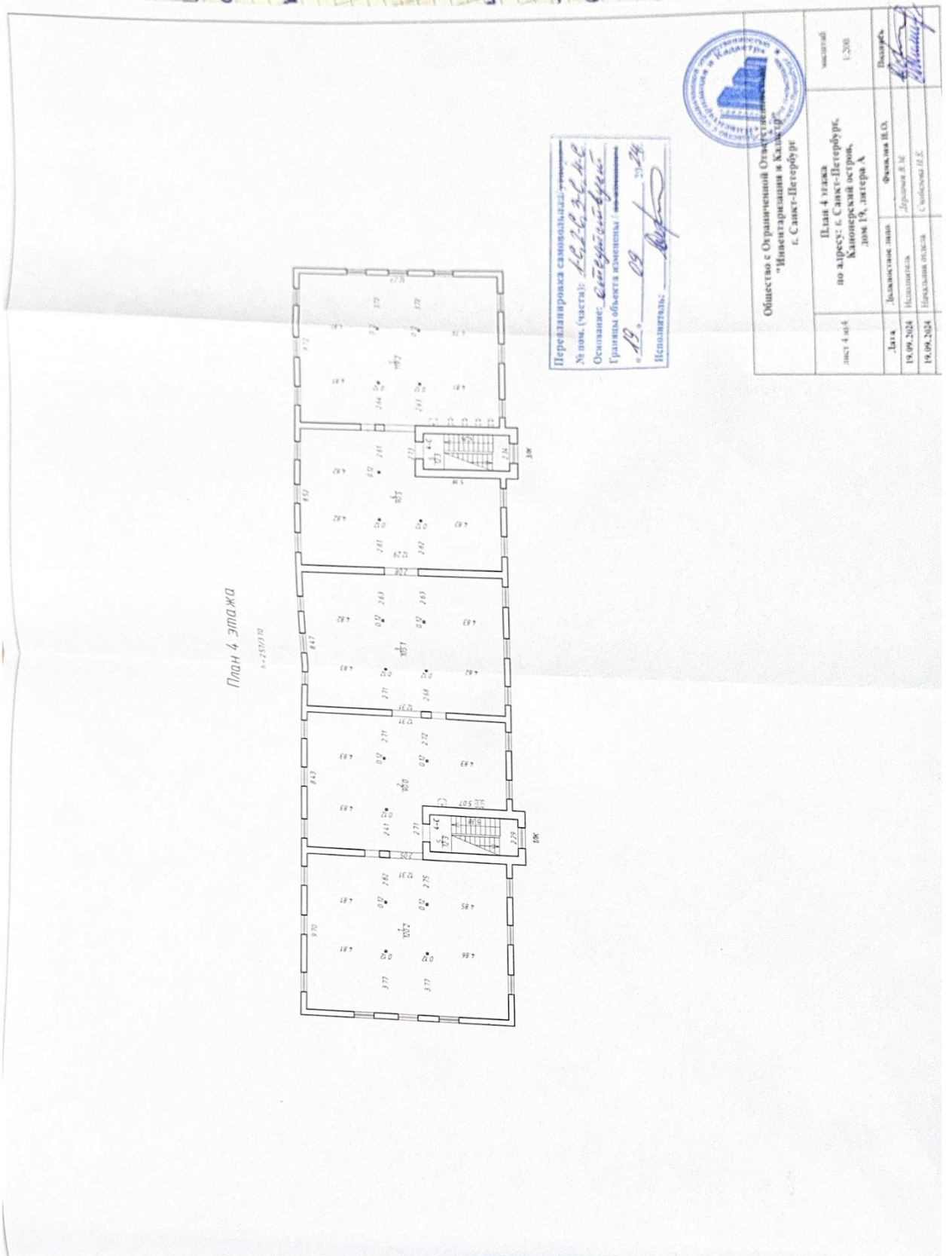


Передаваемая самозаказом:  
№ под. (каста): 44-2-С.В.С.Н.С  
Основание: Самозаказ  
Границы объекта изменены / Фотосъемочный  
от 19.09.2024  
Исполнитель: [Подпись] 23.09



Общество с Ограниченной Ответственностью  
"Инженеризация и КадрСтр"  
г. Санкт-Петербург

лист 3 из 4	План 3 этажа по адресу: г. Санкт-Петербург, Калочинский остров, дом 19, литера А	масштаб 1:200
Дата 19.09.2024 18.09.2024	Выполнено по Исполнитель Исполнитель	Фамилия И.О. Дорогов В.М. Сыбылова Е.Е.
		Подпись <u>[Подпись]</u>



Переизмеренная самозащита:  
№ пом. (части): 4-01/01/01/01  
Описание: Служебный кабинет  
Границы объекта измерения / переизмеренная  
№ 19, 09 2024  
Исполнитель: [подпись]



Общество с ограниченной ответственностью "Инвентаризация и Кадастр" г. Санкт-Петербург	лист 4 из 4	лист 1 из 1
План 4 этажа по адресу: г. Санкт-Петербург, Канонерский остров, дом 1А, литер А	Дата: 19.09.2024	Исполнитель: <u>[подпись]</u>
Должностное лицо: Фомкина И.О.	Дата: 19.09.2024	Исполнитель: <u>[подпись]</u>
Начальник отдела: Сидорова И.Е.	Дата: 19.09.2024	Исполнитель: <u>[подпись]</u>

Общество с ограниченной ответственностью "Инвентаризация и Кадастр"  
 Ведомость помещений и их площадей  
 Приложение к поэтажному плану  
 Адрес: г. Санкт-Петербург, Канонерский остров, дом 19, литера А

Жилые помещения									
Этаж	№ помещения	№ части помещения	Наименование части помещения	Общая площадь, кв. м.	В том числе площадь, кв. м.		Кроме того, площадь лоджий, балконов, веранд, террас с коэффициентами, кв. м.	Высота, м	Примечание
					Жилая кв. м.	Вспомогательная, кв. м.			
1	1-С	1	Комната	114,2	114,2			3,14	
		2	Комната	85,7	85,7			3,10	
		3	Комната	84,8	84,8			3,10	
		4	Коридор	6,7		6,7		3,10	
		5	Коридор	12,5		12,5		3,10	
		6	Кухня	25,8		25,8		3,10	
		7	Комната	26,6	26,6			3,10	
		8	Комната	12,0	12,0			3,10	
		9	Комната	12,6	12,6			3,10	
		10	Коридор	10,0		10,0		3,10	
		11	Комната	44,3	44,3			3,10	
		12	Тамбур	4,3		4,3		3,10	
		13	Санузел	38,0		38,0		3,10	
Итого по помещению 1-С				477,5	380,2	97,3	0,0		
2	2-С	1	Коридор	19,3		19,3		2,98	
		2	Коридор	10,3		10,3		2,98	
		3	Комната	12,5	12,5			2,98	
		4	Комната	13,1	13,1			2,98	
		5	Комната	48,1	48,1			2,98	
		6	Комната	13,7	13,7			2,98	
		7	Комната	13,2	13,2			2,98	
		8	Комната	12,0	12,0			2,98	
		9	Комната	13,8	13,8			2,98	
		10	Комната	12,6	12,6			2,98	
		11	Кухня	26,4		26,4		2,98	
		12	Комната	12,6	12,6			2,98	
		13	Комната	13,1	13,1			2,98	
		14	Комната	71,6	71,6			2,98	
		15	Комната	12,6	12,6			2,98	
		16	Комната	11,9	11,9			2,98	
		17	Коридор	12,1		12,1		2,98	
		18	Коридор	6,2		6,2		2,98	
		19	Комната	12,3	12,3			2,98	
		20	Комната	12,4	12,4			2,98	
		21	Комната	11,5	11,5			2,98	
		22	Комната	27,6	27,6			2,98	
		23	Комната	17,9	17,9			2,98	
		24	Комната	9,3	9,3			2,98	
		25	Комната	8,4	8,4			2,98	
		26	Коридор	7,9		7,9		2,98	
		27	Умывальная	15,0		15,0		2,98	
		28	Санузел	11,3		11,3		2,98	
		29	Коридор	9,6		9,6		2,98	
Итого по помещению 2-С				478,3	360,2	118,1	0,0		
3	3-С	1	Коридор	19,3		19,3		2,78	
		2	Комната	58,1	58,1		1,0	2,78	Балкон, Балкон
		3	Комната	26,9	26,9			2,78	
		4	Комната	27,4	27,4			2,78	
		5	Комната	26,1	26,1			2,78	
		6	Комната	12,8	12,8			2,78	
		7	Комната	26,6	26,6			2,78	
		8	Комната	12,9	12,9			2,78	
		9	Комната	69,9	69,9		0,5	2,78	Балкон
		10	Комната	13,1	13,1			2,78	
		11	Коридор	6,3		6,3		2,78	
		12	Коридор	12,3	12,3			2,78	
		13	Кухня	11,9		11,9		2,78	
		14	Коридор	11,9		11,9		2,78	
		15	Комната	12,4	12,4			2,78	
		16	Комната	12,9	12,9			2,78	
		17	Комната	11,7	11,7			2,78	
		18	Коридор	9,8		9,8		2,78	

		19	Комната	27,0	27,0			2,78	
		20	Комната	35,2	35,2		0,9	2,78	Балкон, Балкон
		21	Комната	8,3	8,3			2,78	
		22	Умывальная	15,0		15,0		2,78	
		23	Санузел	11,5		11,5		2,78	
Итого по помещению 3-С				479,3	393,6	85,7	2,4		
4	4-С	1	Комната	120,2	120,2			2,57/3,70	
		2	Кухня	90,0		90,0		2,57/3,70	
		3	Комната	105,1	105,1			2,57/3,70	
		4	Комната	90,5	90,5			2,57/3,70	
		5	Санузел	119,2		119,2		2,57/3,70	
Итого по помещению 4-С				525,0	315,8	209,2	0,0		
Итого по помещениям				1960,1	1449,8	510,3	2,4		

Дополнительные сведения. Самовольная перепланировка. Ранее учтенная совокупная группа помещений 1-С, 2-С, 3-С, 4-С, 5-С, 6-С с кадастровым номером 78:15:0008123:2751 по адресу: г. Санкт-Петербург, Канонерский остров, дом 19, литера А, изменилась за счет выполненных внутренних перепланировок и оборудования 4 этажа в ранее неучтенном чердачном пространстве. На момент обследования сантехнические приборы и газовое оборудование не установлены. Наименования частей помещений указаны со слов собственника Общества с ограниченной ответственностью "Салина".

Итого по строению:

Общая площадь:

Кроме того:

площадь лоджий, балконов, террас с коэффициентами, кв. м:

площадь лестниц, кв. м:

площадь лоджий, балконов, террас с коэффициентами, кв. м:

необорудованная площадь, кв. м:

Исполнил:

Начальник отдела:

19 сентября 2024

Перепланировка самовольная/утвержд.  
 № пом. (части): 1-С, 2-С, 3-С, 4-С  
 Основание: сметный бюджет  
 Границы объекта изменены / не изменены  
 « 19 » 09 2024.  
 Исполнитель: Дергачев В.М.

1960,1

2,4

0,0

0,0


0,0

Дергачев В.М. /

Скобелева И.Е. /



## Приложение 3. ДАННЫЕ РОСРЕЕСТРА



## Помещение

Дата обновления информации: 10.03.2025

ДЕЙСТВИЯ ...

### Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:15:0008123:2751
Дата присвоения кадастрового номера	19.09.2012

### Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, остров Канонерский, д 19, литера А, кв 1-С,2-С,3-С,4-С,5-С,6-С
Площадь, кв.м	1452.5
Назначение	Жилое
Этаж	2

### Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	58161203.56
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	11.12.2023

### Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:15:8123:20:77:2
-------------------	--------------------

### Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

<b>Вид, номер и дата государственной регистрации права</b>	Собственность № 78-78-70/003/2013-107 от 11.10.2013
<b>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости</b>	Ипотека № 78-78-70/100/2014-428 от 16.12.2014
	Ипотека № 78:15:0008123:2751-78/041/2018-5 от 09.06.2018
	№ 78-78-41/039/2010-393 от 26.01.2011

## Приложение 4. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ



## Аналог 1

**Avito** Все категории Поиск по объявлениям Найти Во всех регионах

Главная > Недвижимость > Комнаты > Купить

### Комната 17 м<sup>2</sup> в 8-к., 3/9 эт.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

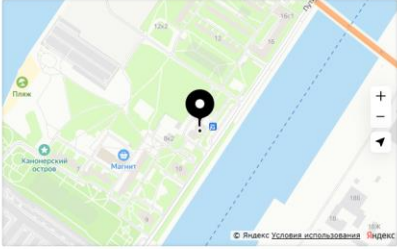



**О комнате**

Площадь комнаты: 17 м<sup>2</sup> Этаж: 3 из 9  
Комнат в квартире: 8 Тип дома: Кирпичный

**Расположение**

Санкт-Петербург, Канонерский остров, 11  
 • Нарвская от 31 мин. • Кировский завод от 31 мин. [Скрыть карту](#)



**Описание**

Продается отличная комната в Кировском районе, на Канонерском острове в Финском заливе. Тихий, зеленый район Санкт-Петербурга. Дом кирпичный, 1972 года постройки. Комната расположена на 3-ем этаже 9-ти этажного дома. Общая S блока (8 комнат) - 191 кв.м., S комнаты - 17 кв.м., кухня 12,4 кв.м., три туалета, один душ. Комната све тлая, уютная. Хорошие соседи. Парадная чистая. Лифт один.

Район с развитой инфраструктурой. В шаговой доступности - магазины, детский сад, школа, почта, аптека, детские и спортивные площадки, стадион и т.д. До залива с пляжем всего 300 метров. Отличное транспортное сообщение. Много общественного транспорта. Остановка прямо напротив парадной. Удобный въезд на ЭСД.

Прямая продажа. В договоре полная стоимость. Два взрослых собственника.

№ 7266962095 - 10 сентября в 15:37 - 1267 просмотров (+11 сегодня) [Пожаловаться](#)

**1 690 000 Р**  
99 412 Р за м<sup>2</sup>

Решение **avito**  
До 1000 Р кэшбэка от Альфа-Банка  
Подробнее

8 958 601-70-89

[Написать сообщение](#)  
Отвечает за несколько часов

**Спросите у продавца**


Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгу уместен?  
Когда можно посмотреть?


**ДОМИНАТА**  
Агентство  
На Avito с 2017  
Надёжный партнёр Репозитории проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Ирина Мишкина




**Остекление балконов в корабле**  
Гарантия 10 лет и выгода до 60 000  
[Подробнее](#)



**16,5%**  
до

[Сообщения](#)



**16,5%**  
до

**Накопительный счет до 16,5%**  
Снятие без потери начисленных %  
[Подробнее](#)

[Сообщения](#)

## Аналог 2

Avito [Все категории](#)  [Найти](#) Во всех регионах

Главная > Недвижимость > Комнаты > Купить  
**Комната 17,8 м<sup>2</sup> в 8-к., 6/9 эт.**

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)

**О комнате**  
 Площадь комнаты: 17,8 м<sup>2</sup>      Этаж: 6 из 9  
 Комнат в квартире: 8                      Тип дома: Кирпичный

**Расположение**  
 Санкт-Петербург, Канонерский остров, 11  
 • Нарвская от 31 мин. • Кировский завод от 31 мин. [Скрыть карту](#)

**Описание**  
 Продается хорошая комната на Канонерском острове в Финском заливе. В тихом, зеленом районе Санкт-Петербурга. Дом кирпичный, 1972 года постройки. Общешитие. Комната расположена на 6-ом этаже 9-ти этажного дома. Общая S блока (8 комнат) - 181 кв.м., S комнаты - 17,8 кв.м., кухня 12,5 кв.м., три туалета, один душ. Парадная чистая. Лифт один.  
 Район с развитой инфраструктурой. В шаговой доступности - магазины, детский сад, школа, почта, аптека, детские и спортивные площадки, стадион и т.д. До залива с пляжем всего 300 метров.  
 Отличное транспортное сообщение. Много общественного транспорта. Остановка прямо напротив парадной. Удобный въезд на ЗСД.  
 Прямая продажа. Собственник один.

№ 4386544999 - 14 сентября в 16:36 - 2912 просмотров (+2 сегодня) [Пожаловаться](#)

[Пожожие объявления](#)

**1 800 000 Р**  
 101 124 Р за м<sup>2</sup>  
 Детская Карта с кэшбэком [Подробнее](#)

8 958 601-70-89

[Написать сообщение](#)  
 Отвечает за несколько часов

**Спросите у продавца**  
 Здравствуйте!

[Ещё продать?](#) [Торг уместен?](#)  
[Когда можно посмотреть?](#)

**ДОМИНАТА**  
 Агентство  
 На Avito с 2017  
 Надёжный партнёр    Реквизиты проверены

[Подписаться на продавца](#)  
 Контактное лицо  
 Ирина Мишина

**Альфа Банк**

**Получите кэшбэк до 1000 Р на Авито**

[За кэшбэком](#)

**1 800 000 Р**  
 101 124 Р за м<sup>2</sup>  
 Детская Карта с кэшбэком [Подробнее](#)

8 958 601-70-89

[Написать сообщение](#)  
 Отвечает за несколько часов

**Спросите у продавца**  
 Здравствуйте!

[Ещё продать?](#) [Торг уместен?](#)  
[Когда можно посмотреть?](#)

**ДОМИНАТА**  
 Агентство  
 На Avito с 2017  
 Надёжный партнёр    Реквизиты проверены

[Подписаться на продавца](#)  
 Контактное лицо  
 Ирина Мишина

**БРУСНИКА**  
 Скидки до 10%

[Перейти](#)

[Сообщения](#)

## Аналог 3

**Avito** 33. Все категории Поиск по объявлениям Найти Во всех регионах

Главная > Недвижимость > Комнаты > Купить  
**Комната 12,3 м<sup>2</sup> в 8-к., 4/9 эт.**

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

**О комнате**  
 Площадь комнаты: 12,3 м<sup>2</sup> Этаж: 4 из 9  
 Комнат в квартире: 8 Тип дома: Кирпичный

**Расположение**  
 Санкт-Петербург, Канонерский остров, 11  
 Нарвская от 31 мин. Кировский завод от 31 мин. Скрыть карту

**Описание**  
 Продаётся комната на Канонерском острове. В 200 метрах от Финского залива. Комната находится в 8 комнатном блоке. Блок разделён на 2 части, в каждой по 4 комнаты. Большая общая прихожая и кухня, вход в которую с двух сторон. С каждой стороны есть ванная комната с душем и туалет. Комната требует косметического ремонта. Старое окно заменено на современный стеклопакет. Мусоропровод находится за пределами блока. В больших холлах здания разместились домоуправление и подростково-молодёжный клуб "Канонер". Вокруг дома много парковочных мест. Остановка общественного транспорта находится прямо у парадной здания. В 5 минутах выезд на ЗСД. Рядом с домом расположены детская площадка и стадион. Непосредственно вся инфраструктура находится на острове: новый детсад, школа с большим бассейном, продуктовые магазины, пункты выдачи: СДЭК, Ozon, WB. Для желающих несколько раз в неделю проводит занятия конно-спортивная школа, имеются специально оборудованные площадки для дрессировки и выгула собак. На острове много зелени, есть свой парк. А близость Финского залива делает это место притягательным, особенно летом. Продажа с соседями согласована. Один собственник. Романтиков островной жизни приглашаем к просмотру. Пожалуйста, пишите, звоните.

**1 350 000 Р**  
 109 756 Р за м<sup>2</sup>  
 До 1000 Р кэшбэка от Альфа-Банка  
 8 933 016-55-33  
 Агентство Недвижимости Юла  
 Надёжный партнёр Реквизиты проверены  
 Подписаться на продавца

**Кредит до 5 млн Р**  
 Кредит до 5 млн рублей  
 Подайте заявку онлайн  
 Подробнее

**WARFACE**

Сообщения

**1 350 000 Р**  
 109 756 Р за м<sup>2</sup>  
 До 1000 Р кэшбэка от Альфа-Банка  
 8 933 016-55-33  
 Агентство Недвижимости Юла  
 Надёжный партнёр Реквизиты проверены  
 Подписаться на продавца

**WARFACE**

**Награды ждут в новом сезоне!**  
 Забери новые оружейные серии!  
 Подробнее

Сообщения



Аналог 5

33. Все категории
Поиск по объявлениям
Найти
Во всех регионах

Главная > Недвижимость > Комнаты > Купить

### Комната 18,1 м<sup>2</sup> в 8-к., 4/9 эт.

Добавить в избранное
Сравнить
Добавить заметку

**2 300 000 Р**

127 072 Р за м<sup>2</sup>

Рейтинг высоко  
 До 1000 Р скидка от Альфа-Банка  
 Подробнее 8 967 499-61-38

Написать сообщение  
Отвечает в течение дня

**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Ольга

Частное лицо

На Avito с 2020

Сколько: -56 кг CO<sub>2</sub>

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Скидка на опалубку до 30%

Аренда и продажа. Выгодная доставка Спб и ЛО

Подробнее

**О комнате**

Площадь комнаты: 18,1 м<sup>2</sup>      Этаж: 4 из 9  
 Комнат в квартире: 8                      Тип дома: Кирпичный

**Расположение**

Санкт-Петербург, Канонерский остров, 11  
• Нарвская ⚡ от 31 мин.    • Кировский завод ⚡ от 31 мин.    ↗ Скрыть карту

**Описание**

Продаётся светлая уютная комната от собственника с замечательным видом на Морской канал в 10 минутах на авто от метро Балтийская. 1 взрослый собственник, более 5 лет в собственности. В квартире 8 комнат, разделены на 2 блока по 4 комнаты. Заселены по 3 комнаты из 4 с каждой стороны. Душевая и туалеты разделены перегородками для каждого блока. Кухня общая.

Вся мебель, кроме детской кровати остается. Холодильник, телевизор и стиральная машина остается. Есть все необходимое, чтобы заселиться и жить, или заселить арендаторов и получать доход. Интернет и кабельное ТВ от Ростелеком проведены в комнату, нужно только заключить на себя договор.

Район располагает всем необходимым, школа, детский сад с логопедической группой. Магазины Реал и Магнит, пункт выдачи Вайлдберриз в доме и комплексный пункт выдачи в 10 минутах ходьбы. пляж на берегу залива в 5 минутах ходьбы и набережная, на которую открывается вид из окна.

В 20 метрах от дверей дома автобусная остановка 67, 66, 70 и 71 автобуса. До метро Балтийская или Нарвская на автобусе около 25 минут. До Исакиевского собора или Марининского театра около 20 минут на автобусе.

**2 300 000 Р**

127 072 Р за м<sup>2</sup>

Рейтинг высоко  
 До 1000 Р скидка от Альфа-Банка  
 Подробнее 8 967 499-61-38

Написать сообщение  
Отвечает в течение дня

**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Ольга

Частное лицо

На Avito с 2020

Сколько: -56 кг CO<sub>2</sub>

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца


Кредит на ремонт до 5 млн Р

Ремонту быть! Денег хватит на все!

Подробнее

Сообщения ● ^

## Аналог 6



Все категории


Найти






Во всех регионах




Главная > Недвижимость > Комнаты > Купить

### Комната 12,5 м<sup>2</sup> в 8-к., 7/9 эт.

Добавить в избранное
Сравнить
Добавить заметку



**1 650 000 ₽**  
132 000 ₽ за м<sup>2</sup>

Наличие аванса  
До 1000 ₽ скидка от Альфа-Банка  
[Подробнее](#)

8 958 788-41-88

Написать сообщение  
Отвечает в течение дня

**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

Еще продаете?
Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Елена  
Агентство  
На Avito с 2012  
Завершено 226 объявлений  
[Документы проверены](#)

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

**ОБСЛЕДОВАНИЕ ПОЗВОНОЧНИКА**  
**БЕСПЛАТНО**

ИМЕТЬ ПРОТРУБОКАЗАННЯ  
НЕОБХОДИМА КОНСУЛЬТАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТА

**Бесплатно в Санкт-Петербурге!**

Привет невролога и диагностика. До конца недели

Подробнее

**16.5%**

до

**16.5%**

до

**О комнате**

Площадь комнаты: 12,5 м<sup>2</sup>      Этаж: 7 из 9  
Комнат в квартире: 8      Тип дома: Кирпичный

**Расположение**

Санкт-Петербург, Канонерский остров, 11

Нарвская от 31 мин.
Кировский завод от 31 мин.
[Скрыть карту](#)



**Описание**

Предлагается, к продаже две комнаты (цена в объявлении за одну комнату) в коммунальной квартире. Чистая квартира с хорошими соседями (лич., употребляющих алкоголь и запрещенные вещества нет - все соседи спокойные, дружелюбные) Окна первой комнаты выходят на канал, вторая смотрит в зеленый двор.

№ 7596402098 - 15 сентября в 22:38 - 160 просмотров (+2 сегодня) [Пожаловаться](#)

**Похожие объявления**

Помощь   Безопасность   Реклама на сайте   О компании   Карьера   Avito Журнал   Блог   #яПомогаю   Приложение   Карта сайта

Avito — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ еКоммерс» 2007-2025. Правила Avito.

Сообщения