



**СОДРУЖЕСТВО**

МНОГОГРАННАЯ ОЦЕНКА

Санкт-Петербург,  
Старорусская ул., дом 5/3, лит. В, каб. 34  
тел./факс: 8 (812) 334-36-04  
info@so-ocenka.ru

# ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

**ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ,**

**расположенного по адресу:**

**Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский  
муниципальный район, Муринское городское поселение, город  
Мурино, аллея Охтинская, дом 16**

Заказчик оценки

Дата проведения оценки

Дата составления отчета

Порядковый номер отчета

ООО «Ленстрой №1», в лице конкурсного управляющего Ванюшкиной Елизаветы Владиславовны, действующей на основании Решения Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 31.07.2023г. (Резолютивная часть от 24.07.2023г.) по делу № А56-105227/2022 и Определения Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 19.09.2023г. (Резолютивная часть от 14.09.2023г.) по делу № А56-105227/2022

06 марта 2024 г.

06 марта 2024 г.

№ 01-03/10/2024

# СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Оценщиком, заключившим трудовой договор с ООО «Содружество», и в соответствии с договором № 01-03/10/2024 от 06 марта 2024 года, заключенным между ООО «Содружество» и ООО «Ленстрой №1», в лице конкурсного управляющего Ванюшкиной Елизаветы Владиславовны, действующей на основании Решения Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 31.07.2023г. (Резолютивная часть от 24.07.2023г.) по делу № А56-105227/2022 и Определения Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 19.09.2023г. (Резолютивная часть от 14.09.2023г.) по делу № А56-105227/2022, произведена оценка рыночной стоимости объекта недвижимости, встроенного жилого помещения, расположенного по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Муринское городское поселение, город Мурино, аллея Охтинская, дом 16.

Предполагается, что результаты проведенной оценки могут быть использованы для определения рыночной стоимости объекта оценки для продажи имущества должника в порядке ст. 139 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ.

Обстоятельства, препятствующие в соответствии с федеральным законодательством проведению оценки, отсутствуют.

В процессе оценки мы использовали подходы и методы, наиболее подходящие для данного объекта. Оценочные работы были проведены в соответствии с общими федеральными стандартами оценки, утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200 (федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»; федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»; федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»; федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»; федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»; федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»), Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденным приказом Минэкономразвития РФ №611 от 25 сентября 2014 г., а также стандартами и правилами Ассоциации саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (Ассоциация СРО «НКСО»), обязательными к применению ее членами при осуществлении оценочной деятельности.

Наша оценка основывалась на информации об объекте, правоустанавливающих документах и других данных, полученных из открытых и регламентированных источников. При оценке мы исходили из предположения, что объект не заложен и не обременен долговыми обязательствами. Нами не проводилась аудиторская или иная проверка финансовой отчетности и прав собственности. Обращаем внимание, что это письмо не является отчетом по оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

На основании наших расчетов, предположений и методологии оценки, мы пришли к заключению, что

**Рыночная стоимость объекта недвижимости, встроенного жилого помещения (квартиры), расположенного по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Муринское городское поселение, город Мурино, аллея Охтинская, дом 16, по состоянию на дату проведения оценки 06 марта 2024 г., составляет:**

**4 434 000 (Четыре миллиона четыреста тридцать четыре тысячи) рублей.**

Отчет выполнен в письменной форме. Основная информация и анализ, использованные для оценки стоимости, отражены в соответствующих разделах отчета. В случае необходимости нами могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

**Генеральный директор  
ООО «Содружество»**

**Кивисепп К.Б.**

# ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ</b> .....	<b>4</b>
<b>2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ</b> .....	<b>5</b>
<b>3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ</b> .....	<b>6</b>
3.1. Сведения о независимости .....	6
3.2. Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах .....	7
<b>4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ</b> .....	<b>8</b>
4.1. Специальные допущения.....	8
4.2. Существенные допущения, не являющиеся специальными .....	8
4.3. Прочие допущения.....	9
4.4. Ограничения оценки .....	10
<b>5. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ</b> .....	<b>11</b>
5.1. Основные понятия и определения .....	11
<b>6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>14</b>
6.1. Идентификация объекта оценки .....	14
6.2. Локальное местоположение объекта оценки .....	14
6.3. Характеристики объекта оценки.....	15
6.4. Перечень использованных документов .....	18
<b>7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ</b> .....	<b>19</b>
7.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости .....	19
7.2. Итоги социально-экономического развития Ленинградской области январь-август 2023.....	20
7.3. Анализ рынка недвижимости.....	22
7.3.1. Анализ рынка недвижимости.....	22
7.3.2. Анализ рынка жилой недвижимости в Санкт-Петербурге и Ленинградской области.....	22
7.3.3. Основные выводы относительно рынка недвижимости .....	28
<b>8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>29</b>
8.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки .....	29
8.2. Иные сведения, необходимые для полного и достаточного представления результата оценки .....	29
8.3. Обоснование выбора подходов и методов оценки .....	30
<b>9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b> .....	<b>33</b>
<b>10. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ</b> .....	<b>34</b>
10.1. Определение рыночной стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода .....	36
<b>11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ</b> .....	<b>44</b>
<b>12. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ</b> .....	<b>45</b>
<b>13. ПРИЛОЖЕНИЯ</b> .....	<b>46</b>
13.1. Информация об объектах аналогах .....	46
13.2. Копии документов, представленные Заказчиком .....	53

# 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Данные об объекте оценки	
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Объект недвижимости, встроенное жилое помещение (квартира) площадью 24,5 кв.м с кадастровым номером 47:07:0722001:29629, расположенное по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Муринское городское поселение, город Мурино, аллея Охтинская, дом 16, квартира 853
Права, учитываемые при оценке объектов оценки и ограничения (обременения) прав, в том числе в отношении каждой из частей объектов оценки	Право собственности - Общество с ограниченной ответственностью «Ленстрой №1» (ИНН: 7802841730; ОГРН: 1137847420754) Ограничение прав и обременение объекта недвижимости – не зарегистрировано
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки для продажи имущества должника в порядке ст. 139 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ
Дата оценки	06 марта 2024 года
Основание для проведения оценки	Договор №01-03/10/2024 на оказание услуг по оценке имущества от 06.03.2024
Порядковый номер отчета и дата составления	№ 01-03/10/2024 от 06.03.2023 года
Заказчик оценки	Общество с ограниченной ответственностью «Ленстрой №1», в лице конкурсного управляющего Ванюшкиной Елизаветы Владиславовны, действующей на основании Решения Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 31.07.2023г. (Резолютивная часть от 24.07.2023г.) по делу № А56-105227/2022 и Определения Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 19.09.2023г. (Резолютивная часть от 14.09.2023г.) по делу № А56-105227/2022
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Ограничения и пределы применения полученного результата, существенные допущения	Осмотр объектов не проводился, информация о состоянии объекта оценки, полученная от Заказчика, считается достоверной. Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указываются в отчете об оценке. Суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговый результат оценки, согласно п. 30 ФСО № 7, в отчете не приводить.

Результаты оценки, полученные применением различных подходов, и итоговая величина рыночной стоимости, руб.	
Стоимость в рамках затратного подхода	Не применялся
Стоимость в рамках сравнительного подхода	4 433 639
Стоимость в рамках доходного подхода	Не применялся
Итоговая величина рыночной стоимости	4 434 000
Итоговая величина рыночной стоимости (с учётом округления)	4 434 000 (Четыре миллиона четыреста тридцать четыре тысяч)

## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Право собственности на встроенное жилое помещение
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Объект недвижимости, встроенное жилое помещение площадью 24,5 кв.м с кадастровым номером 47:07:0722001:29629, расположенное по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Муринское городское поселение, город Мурино, аллея Охтинская, дом 16, квартира 853
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Объект недвижимости, встроенное жилое помещение площадью 24,5 кв.м с кадастровым номером 47:07:0722001:29629, расположенное по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Муринское городское поселение, город Мурино, аллея Охтинская, дом 16, квартира 853
Права, учитываемые при оценке объектов оценки и ограничения (обременения) прав, в том числе в отношении каждой из частей объектов оценки	Право собственности - Общество с ограниченной ответственностью «Ленстрой №1» (ИНН: 7802841730; ОГРН: 1137847420754) Ограничение прав и обременение объекта недвижимости – не зарегистрировано
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки для продажи имущества должника в порядке ст. 139 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ
Предпосылки стоимости	Для определения рыночной стоимости, в соответствии с п. 22 ФСО II указание предпосылок не требуется.
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость.
Дата оценки	06 марта 2024
Специальные допущения, иные существенные допущения	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указываются в отчете об оценке. Суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговый результат оценки, согласно п. 30 ФСО № 7, в отчете не приводить.
Ограничения оценки	Не установлены
Форма составления отчета	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе
Ограничения на использования, распространение и публикацию отчета об оценке	Не установлены
Условия проведения оценки	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

## 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Заказчик	
Общество с ограниченной ответственностью «Ленстрой №1», в лице конкурсного управляющего Ванюшкиной Елизаветы Владиславовны, действующей на основании Решения Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 31.07.2023г. (Резолютивная часть от 24.07.2023г.) по делу № А56-105227/2022 и Определения Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 19.09.2023г. (Резолютивная часть от 14.09.2023г.) по делу № А56-105227/2022	
ОГРН 1137847420754 ИНН 7802841730 КПП 780101001	
Адрес: 199406, Санкт-Петербург, Средний В.О. пр., д. 85, лит. У, пом. 87-Н, пом. 319К, оф. 1	
Оценщик	
Фамилия, имя и отчество	Григорьева Мария Алексеевна
Адрес местонахождения оценщика, адрес электронной почты и номер телефона	191144, г. Санкт-Петербург, ул. Старорусская, д.5/3, лит. В, каб.34, тел: 8 (812) 334 3604, e-mail: m.grigoreva@so-ocenka.ru
Сведения о трудовом договоре	Трудовой договор б/н от 03 июня 2020 года
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Ассоциации саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (место нахождения: г. Москва, ул. Малая Ордынка, д.13, стр.3); включен в реестр оценщиков № 02463 от 26.10.2021
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	
Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Содружество»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) и дата присвоение	1157847284154 от 19 августа 2015
Адрес местонахождения	191144, Санкт-Петербург, пр. Старорусская ул., д. 5/3, лит. В, каб. 34, тел. 8 812 334 3604

### 3.1. Сведения о независимости

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона:

- Оценщик и Исполнитель подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке;
- Оценщик и Исполнитель не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами, аффилированными лицами или работниками юридического лица – заказчика, лицами, имеющими имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве;
- Оценщик и Исполнитель не имеют в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не являются участниками (членами) или кредиторами юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика и Исполнителя;
- Размер оплаты Оценщику и Исполнителю за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.

### **3.2. Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах.**

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах (п.п. 8 п. 7 ФСО VI) с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки: **не привлекались.**

## 4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

**Допущение** представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке<sup>1</sup>.

### 4.1. Специальные допущения

Допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (специальные допущения). **Не установлено.**

### 4.2. Существенные допущения, не являющиеся специальными

Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное.

- Данные об объектах-аналогах, представленные в рекламе, могут отличаться от данных, представленных в таблицах. Это связано с тем, что по результатам устных консультаций на дату оценки с указанными представителями арендодателей часть информации, представленной в объявлениях, не подтверждается по ряду причин (устаревание информации, желание продавца «приукрасить» в рекламе, опечатки и т.д.), поэтому Оценщик уточняет информацию об объектах-аналогах по результатам устных консультаций с представителями арендодателей на дату оценки, что не противоречит ст. 14 Федерального закона «Об оценочной деятельности» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года, в соответствии с которым «Оценщик имеет право ...запрашивать в письменной или устной форме у третьих лиц информацию, необходимую для проведения оценки объекта оценки». Осмотр объектов-аналогов Оценщиком не производится.
- При наличии расхождений в наименовании объектов капитального строительства в Задании на оценку и предоставленных документах, названия приводятся справочно, кадастровые номера и площади соответствуют, расхождение не является принципиальным.
- По состоянию на дату оценки рынок недвижимости в России испытывает влияние неопределенности, вызванной специальной военной операцией на территории Украины и масштабными санкциями, наложенными коллективным Западом на экономику и финансовую систему России. Наблюдается резкое увеличение волатильности на валютном рынке, скачок учетной ставки, высокие инфляционные ожидания, а также ожидание уменьшения доходов от экспорта и ограничений импорта современного оборудования и комплектующих. Это создает объективные трудности как с определением состояния рынка на дату оценки, так и с прогнозированием его динамики. Рынки недвижимости инерционны в реакциях на макроэкономические возмущения, в силу чего всегда наблюдается период снижения активности субъектов на рынке и преобладания настроений выжидания. Количественные оценки влияния кризиса на основные показатели рынка недвижимости не могут быть надежно получены, пока рынок не среагирует на возмущение. В этой связи Оценщик считает необходимым привлечь внимание пользователей отчета к тому, что уровень неопределенности результата оценки существенно превышает неопределенность, обычно получаемую в условиях невозмущенного рынка. Риски, связанные с повышенной неопределенностью, должны учитываться при принятии решений. Также следует

<sup>1</sup> п.10 Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», приложение №1 к приказу Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200

понимать, что рекомендованный Федеральным законом шестимесячный срок применения результата отчета рассчитан на обычные, невозмущенные условия рынка. В периоды быстрых изменений рыночной ситуации и повышенной неопределенности текущего состояния рынка, а также перспектив его развития, использование результата оценки по мере удаления от даты оценки в течение рекомендованного законом периода также несет дополнительные риски, которые должны приниматься во внимание пользователями отчета при принятии решений.

### 4.3. Прочие допущения

В настоящем разделе описаны допущения, принятые Оценщиком при проведении оценки. Данные допущения не являются специальными (п. 5 ФСО III), не являются существенными (п. 6 ФСО III) и могут быть введены Оценщиком самостоятельно без согласования с заказчиком.

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно рыночной стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что он будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в настоящем Отчете.
- Оценка произведена с учетом всех ограничивающих условий и обстоятельств, предположений и допущений, либо установленных заданием на оценку, либо введенных нижеподписавшимися оценщиками.
- Оценка производится на основании документов, представленных заказчиком. Экспертиза правового статуса объекта оценки и подтверждающих его документов не проводилась. Описание прав на объект оценки выполнено в соответствии с предоставленной документацией.
- Поскольку Оценщик не имеет специального образования в области строительно-технической экспертизы, а также средств инструментального контроля состояния объектов недвижимости, доступными средствами и методами проверки достоверности информации о техническом состоянии объекта оценки является визуальный осмотр. Техническая экспертиза и прочие виды специализированных исследований в отношении объекта оценки не проводились. Исполнитель и Оценщик не несут ответственности за наличие скрытых факторов природного или техногенного характера, влияющих на стоимость Объекта оценки, за исключением случаев, когда указанные факторы можно было выявить при анализе используемой для проведения оценки информации и/или в результате анализа представленных к оценке документов, информации, находившейся в открытом доступе к дате проведения оценки.
- Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме. Приложения к отчету являются неотъемлемой частью Отчета. Копия настоящего Отчета, не заверенная надлежащим образом, считается недействительной.
- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщиков и Исполнителя от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к ним, вследствие легального использования настоящего Отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки и потери явились результатом мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны оценщиков и/или Исполнителя.
- От Исполнителя (его персонала и представителей) не требуется появляться в суде или иным образом свидетельствовать в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
- Результат представлен без указания возможных границ интервала, в котором может находиться рыночная стоимость.
- Возможные способы использования настоящего Отчета (с учетом возможности содержания в нем информации, которая может расцениваться Заказчиком как конфиденциальная) относятся исключительно к ответственности Заказчика. Этот отчет является конфиденциальным для Заказчика и профессиональных консультантов Заказчика.

## 4.4. Ограничения оценки

- Оценка проводится в предположении: по состоянию на дату оценки представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залогами и обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.
- Осмотр объекта оценки Оценщиком не проводился, сведения о состоянии объекта, технических параметрах и инженерных коммуникациях, а также фотоматериалы, предоставлены Заказчиком. Сведения, содержащиеся в предоставленных документах и фотоматериалах считаются достоверными.
- Согласно пункту 5 ФСО №7 осмотр Объекта оценки проводится «в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное». Рыночная стоимость Объекта оценки определена по состоянию и в ценах на дату, согласно заданию на оценку.
- Оценщику не были предоставлены документы, подтверждающие имущественные права третьих лиц в отношении Объекта оценки, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения. Согласно пункту 7 ФСО №7 оценка проводится исходя из предположения об отсутствии вышеуказанных фактов с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра.
- Результаты оценки могут применяться исключительно в целях, установленных заданием на оценку
- Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
- Оценщик не принимает на себя ответственность за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты проведения оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость Объекта оценки, если таковые не должны были быть предвидены и учтены оценщиком в процессе выполнения работ.

## 5. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке устанавливаются:

1. Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
2. Общими федеральными стандартами оценки, утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200:
  - федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;
  - федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;
  - федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;
  - федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;
  - федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
  - федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».
3. Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ № 611 от 25 сентября 2014 г.
4. Стандартами и правилами Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (Ассоциации СРО НКСО), обязательными к применению ее членами при осуществлении оценочной деятельности. Обоснованностью применения данных стандартов, служит тот факт, что Оценщик является членом Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков».

### 5.1. Основные понятия и определения

**Субъекты оценочной деятельности** – физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона об оценочной деятельности (135-ФЗ от 29 июля 1998г.). Оценщик может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным Федеральным законом 135-ФЗ от 29 июля 1998г.

**Основание для проведения оценки** – основанием для проведения оценки является договор на проведение оценки, указанных в статье 5 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ объектов, заключенный заказчиком с оценщиком или с юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, оценка объекта оценки, в том числе повторная, может быть проведена оценщиком на основании определения суда, арбитражного суда, третейского суда, а также по решению уполномоченного органа.

**Оценка стоимости** представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки. (п.6 Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», приложение №1 к приказу Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200)

**Стоимость** представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки. (п.7 Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», приложение №1 к приказу Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200)

**Цена** представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки. (п.8 Федерального стандарта оценки

«Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I), приложение №1 к приказу Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200)

**Цель оценки** представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки. (п.9 Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I), приложение №1 к приказу Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200)

**Допущение** представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке. п.10 Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I), приложение №1 к приказу Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200)

Допущения подразделяются на две категории:

- допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное;
- допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (специальные допущения).

Специальное допущение должно быть реализуемо с учетом применяемых предпосылок стоимости и цели оценки и соответствовать им. Если оценщик использовал специальное допущение, то данный факт должен быть отражен в формулировке объекта оценки. (п.5 Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III), приложение №3 к приказу Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200)

**Подход к оценке** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии. (п.11 Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I), приложение №1 к приказу Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200)

**Метод оценки** представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки. (п.12 Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I), приложение №1 к приказу Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200)

**Результат оценки** (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления. (п.14 Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I), приложение №1 к приказу Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200)

Для целей оценки **дата оценки** рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки. (п.5 Федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II), приложение №2 к приказу Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200)

**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.

*(п.13 Федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II), приложение №2 к приказу Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200)*

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

Наиболее эффективное использование объекта, оцениваемого отдельно от других объектов, входящих в комплекс объектов, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе комплекса объектов.

Особенности проведения анализа наиболее эффективного использования при определении стоимости отдельных видов объектов оценки могут быть установлены соответствующими специальными стандартами оценки.

Текущее использование представляет собой фактическое использование объекта на дату оценки. *(п.6 Федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II), приложение №2 к приказу Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200)*

Под правые собственности в соответствии со ст. 209 ГК РФ понимается следующее:

- собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом;
- собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом;
- собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица

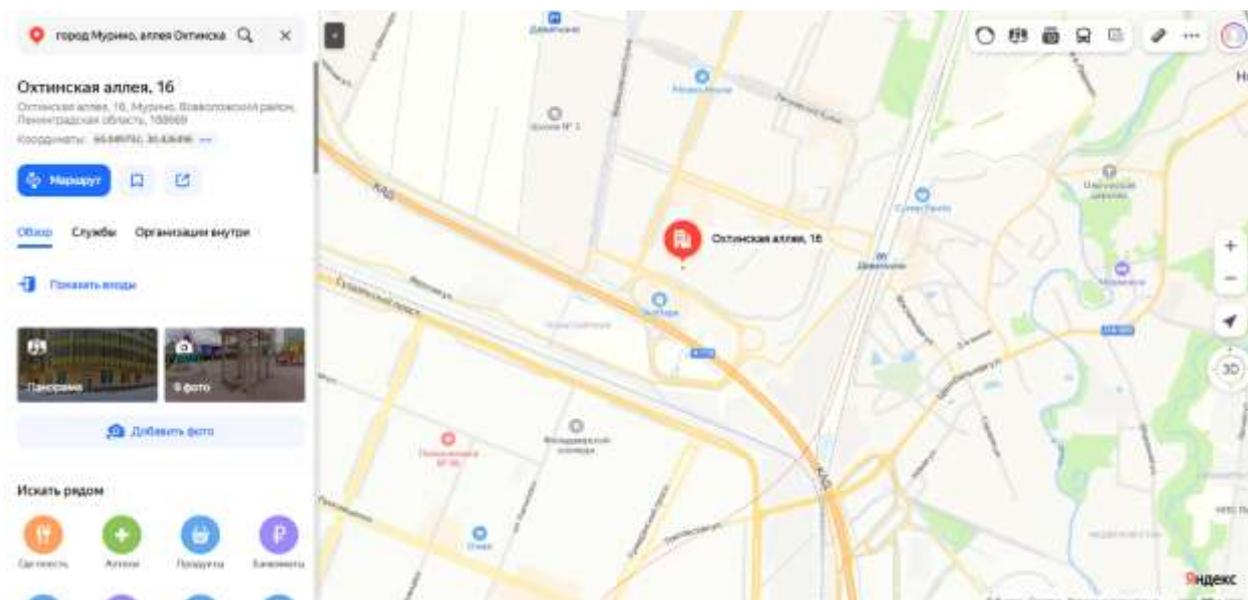
Таким образом, при проведении настоящей оценки стоимость объекта оценки определялась исходя из условия полного перехода прав собственности на объект при отчуждении последнего на открытом рынке.

## 6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 6.1. Идентификация объекта оценки

Согласно заданию на оценку (Приложение №1 к договору № 01-03/10/202 от «06» марта 2024 года) объектом оценки являются объект недвижимости, встроенное жилое помещение (квартира) площадью 24,5 кв.м с кадастровым номером 47:07:0722001:29629, расположенное по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Мурино, городское поселение, город Мурино, аллея Охтинская, дом 16, квартира 853.

### 6.2. Локальное местоположение объекта оценки<sup>2</sup>



Объект оценки расположен во Всеволожском районе Ленинградской области, в зоне жилой и общественно-деловой застройки.

<sup>2</sup> <https://yandex.ru/maps>

Основной транспортной магистралью вблизи расположения объекта является КАД (на расстоянии 460 м), интенсивность транспортного потока – средняя. Парковка автомобильного транспорта возможна непосредственно у объекта оценки на улице, во дворе.

В пешей доступности расположены остановки наземного общественного транспорта: маршруты наземного транспорта (автобусы и маршрутные такси). Ближайшая остановка общественного транспорта находится на расстоянии 130 м от объекта.

В непосредственной близости объекта пешеходный поток средний.

### 6.3. Характеристики объекта оценки<sup>3</sup>

Характеристика	Описание / значение
Тип здания	Здание жилое
Кадастровый номер	47:07:0722001:28776
Год постройки	2016
Материал стен дома	Монолитно-кирпичные
Материал перекрытий	Монолитные
Число этажей	25 (в том числе подземных 1)
Инженерные коммуникации	Электричество, отопление, горячее и холодное водоснабжение и канализация от городских сетей
Состояние коммуникаций	Отличное
Состояние подъезда	Нормальное
Мусоропровод	нет
Лифт	Есть
Физический износ здания	5% <sup>4</sup>

По данным Заказчика, здание, в котором расположен объект оценки, не является ветхим. Значительные видимые повреждения основных конструктивных элементов, признаков износа не характерных для данного типа и года постройки зданий не выявлены.

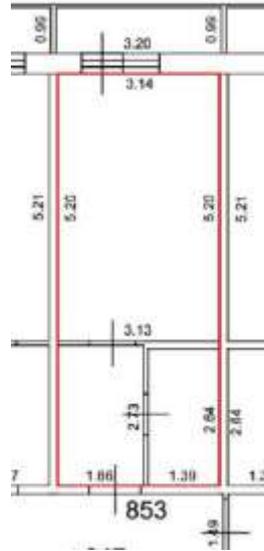
Характеристика объекта, жилая квартира №82 с кадастровым номером 47:07:1301170:943	
Адрес	Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Мурино городское поселение, город Мурино, аллея Охтинская, дом 16, квартира 853
Кадастровый номер	47:07:0722001:29629
Общая площадь объекта (кв.м.)	24,5
Количество комнат	Студия
Этаж расположения	17/24
Наличие балкона	Есть
Текущее использование	Не используется
Вид зарегистрированного права на объект оценки	Собственность
Правообладатель	Общество с ограниченной ответственностью «Ленстрой №1» (ИНН: 7802841730; ОГРН: 1137847420754)
Документ, подтверждающий регистрацию права	Выписка из ЕГРН 06.03.2024г. № КУВИ-001/2024-64283271
Обременения, сервитуты	Не зарегистрировано
Состояние объекта (внутренняя отделка) <sup>5</sup>	Простая (эконом-класс). Стены и потолки - штукатурка, шпатлевка, покраска. Полы - линолеум, плитка. Инженерное оборудование - эконом-класса качества
Кадастровая стоимость (руб.)	4 788 018.5

<sup>3</sup> <https://spbguru.ru/novostroyki/93-moj-gorod>

<sup>4</sup> <https://ocenchnik.ru>

<sup>5</sup> <https://statistelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/311-korrektirovki-kvartir-opublikovano-16-01-2024-g/3345-na-klass-kachestva-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-kvartiry-korrektirovki-na-01-01-2024-goda> дата публикации 16.01.2024

План объекта оценки



Фотографии объекта оценки

<p>Входная дверь</p>	<p>Состояние внутренних помещений</p>
<p>Состояние внутренних помещений</p>	<p>Состояние внутренних помещений</p>

			
<p>Состояние внутренних помещений</p>		<p>Состояние внутренних помещений</p>	
			
<p>Состояние внутренних помещений</p>		<p>Состояние внутренних помещений</p>	
			
<p>Состояние внутренних помещений</p>		<p>Состояние внутренних помещений</p>	

## 6.4. Перечень использованных документов

В настоящем разделе приведен перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, а также перечень иных информационных источников:

- Выписки из ЕГРН 06.03.2024г. № КУВИ-001/2024-64283271

Профессиональное суждение Оценщика относительно качества использованной при проведении оценки информации (п. 10 ФСО III): использованная при проведении оценки информация удовлетворяет требованиям достоверности, надежности, существенности и достаточности.

## 7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости. Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

Оцениваемое имущество относится к рынку жилой недвижимости, Ленинградской области. Обзор и анализ данного сегмента рынка представлен ниже.

Также представлен краткий обзор социально-экономической ситуации в Российской Федерации и Ленинградской области, в котором отображен анализ внешних факторов, не относящихся непосредственно к Объекту оценки, но влияющих на его стоимость.

### 7.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости<sup>6</sup>

1. Большая территория страны, полная обеспеченность энергией, всеми необходимыми минералами и ресурсами дают несравнимую с другими странами возможность инвестирования и развития энергоемких производств, промышленности строительных материалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций. По мере развития общества, экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства, к функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция и баланс цен способствуют здоровой конкуренции на рынке, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность. Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволило перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости. Востребованы комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома, обеспеченные развитой социальной и инженерной инфраструктурой, с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран в 2020 году, геополитические противоречия и конфликты показали большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха и спорта, что влечёт за собой развитие и строительство качественной отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

2. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов сохранения и накопления средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое. Это тем более актуально на фоне волатильности курса рубля, его девальвации и высокой вероятности дефолта США и кризиса мировой экономики.

<sup>6</sup>

<https://statrilt.ru/downloads/%D0%90%D0%BD%D0%B0%D0%BB%D0%B8%D0%B7%202024%20%D0%BC%D0%B0%D1%80%D1%82.pdf> дата публикации 04.03.2024

3. В такой ситуации приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим способом улучшения жилищных условий, условий своего бизнеса, сохранения и накопления средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная капитальная «вторичка» в административных и исторических центрах, в новых развитых экологически чистых районах), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения в узловых территориальных зонах развивающихся городов, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.

## 7.2. Итоги социально-экономического развития Ленинградской области январь-август 2023<sup>7</sup>

В январе-декабре 2023 года объем промышленного производства, продукции сельского хозяйства, объем услуг по транспортировке и хранению, объем работ по виду деятельности «строительство», оборот розничной торговли и общественного питания, объем платных услуг населению, ввод в действие жилых домов, оборот оптовой торговли превысили уровень января-декабря 2022 года. Снижение было допущено по объему услуг в сфере телекоммуникаций. Полностью и в срок выплачивались пенсии и детские пособия. На 1 января 2024 года просроченная задолженность по выплате заработной платы снизилась по отношению к прошлому месяцу.

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по всем основным видам промышленной деятельности в январе-декабре 2023 года составил 1945,2 млрд рублей или 103,9% к уровню января-декабря 2022 года в действующих ценах. Индекс промышленного производства по полному кругу предприятий к соответствующему периоду предыдущего года составил 108,0%.

Объем добычи песка природного составил 27,3 млн м<sup>3</sup> или 118,6% к январю-декабрю 2022 года; гранул, крошки и порошка; гальки и гравия – 21,8 млн м<sup>3</sup> или 106,6%.

Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха. Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по обеспечению электрической энергией, газом и паром; кондиционированию воздуха за январь-декабрь 2023 года составил 200,7 млрд рублей или 100,0% к январю-декабрю 2022 года в действующих ценах. Индекс промышленного производства составил 95,0%.

Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений. Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по водоснабжению; водоотведению, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений за январь-декабрь 2023 года составил 29,6 млрд рублей или 103,4% к январю-декабрю 2022 года в действующих ценах. Индекс промышленного производства составил 98,6%.

Объем производства продукции сельского хозяйства в Ленинградской области в январе-декабре 2023 года составил 129,1 млрд рублей, что на 0,7% выше уровня января-декабря 2022 года. В сельскохозяйственных организациях объем производства увеличился на 1,3% и составил 105,1 млрд рублей.

Объем услуг по транспортировке и хранению, оказанных организациями Ленинградской области (без субъектов малого предпринимательства), в январе-декабре 2023 года составил 319,9 млрд рублей и в действующих ценах увеличился по сравнению с январем-декабрем 2022 года на 20,9%. Объем перевозок пассажирскими автопредприятиями области в январе-декабре 2023 года (включая субъекты

<sup>7</sup> [https://econ.lenobl.ru/ru/budget/social/info\\_serlo/yanvr2023/informaciya-o-socialno-ekonomicheskom-razviii-v-leningsko/](https://econ.lenobl.ru/ru/budget/social/info_serlo/yanvr2023/informaciya-o-socialno-ekonomicheskom-razviii-v-leningsko/) дата публикации 13.02.2024

малого предпринимательства) составил 71,3 млн человек (111,7%), при пассажирообороте 1082,4 млн пасс-км (115,5%).

Количество дорожно-транспортных происшествий в январе–декабре 2023 года составило 1839 случаев (91,9%), из них с участием детей до 16 лет – 181 случаев (88,3%). Погибло 293 человек (93,3%), из них 12 детей. Ранения различной степени тяжести получили 2288 человек (92,7%), из них – 212 ребенка (94,2%).

Объем перегрузки грузов в морских портах, расположенных в Ленинградской области, в январе–декабре 2023 года составил 189 742,2 тыс. тонн, или 95,6% к январю–декабрю предыдущего года.

Объем телекоммуникационных услуг, оказанных организациями Ленинградской области (без субъектов малого предпринимательства), в январе–декабре 2023 года составил 2,1 млрд рублей и в действующих ценах уменьшился по сравнению с январем–декабрем 2022 года на 17,7%.

По виду деятельности «строительство» в январе–декабре 2023 года объем работ составил 268,1 млрд рублей, индекс физического объема к январю–декабрю 2022 года – 111,6%. Организационными различными видами деятельности (без субъектов малого предпринимательства) в январе–декабре 2023 года выполнено хозяйственным способом строительно-монтажных работ на 517,4 млн рублей, индекс физического объема к январю–декабрю 2022 года составил 44,0%. Ввод в действие жилых домов. В январе–декабре 2023 года организациями различных форм собственности введено в действие 60884 квартиры общей площадью 4186,4 тыс. кв. м (что на 5,5% больше, чем в январе–декабре 2022 года), в том числе за счет собственных средств граждан и с помощью кредитов банков – 18812 квартир, или 2493,0 тыс. кв. м.

Объем инвестиций в основной капитал за счет всех источников финансирования в январе–сентябре 2023 года составил 421,5 млрд руб., что составляет 112,9% по отношению к аналогичному периоду 2022 года.

В январе–ноябре 2023 года сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций Ленинградской области сложился в сумме 445,4 млрд рублей, что на 13,4% больше, чем за соответствующий период 2022 года. В январе–ноябре 2023 года прибыль крупных и средних прибыльных организаций составила 476,0 млрд рублей, что на 9,6% выше уровня января–ноября 2022 года.

Основное влияние на рост прибыли оказали отрасли:

- обрабатывающие производства – на 3,2%;
- транспортировка и хранение – на 19,7%;
- строительство – в 1,6 р. Снижение в торговле оптовой и розничной; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов на 10,8%. При этом общий удельный вес организаций указанных видов деятельности в общем объеме прибыли прибыльных организаций составляет 95,1%.

Кредиторская задолженность на 1 декабря 2023 года составила 1348,7 млрд рублей, из нее просроченная – 13,8 млрд рублей или 1,0%. Дебиторская задолженность на 1 декабря 2023 года составила 1087,2 млрд рублей, из нее просроченная – 23,5 млрд рублей или 2,2%. Превышение кредиторской задолженности над дебиторской на 1 декабря 2023 года 261,0 млрд рублей.

За январь–декабрь 2023 года консолидированный бюджет Ленинградской области исполнен по доходам в сумме 306 088,0 млн руб., что составляет 113,6% к плану года и на 28,0% больше уровня января–декабря 2022 года (за январь–декабрь 2022 года доходы поступили в сумме 239 233,2 млн руб., или 106,6% к плану года). Расходная часть консолидированного бюджета Ленинградской области за январь–декабрь 2023 года исполнена в сумме 265 048,0 млн руб., что составляет 95,3% к плану года и на 10,1% больше, чем за январь–декабрь 2022 года (за январь–декабрь 2022 года расходы составляли 240 768,4 млн руб., или 96,1% к плану года).

Оборот розничной торговли в январе–декабре 2023 года составил 688,0 млрд рублей, что в сопоставимых ценах на 6,6% больше, чем в соответствующем периоде прошлого года. Оборот общественного питания в январе–декабре 2023 года составил 24,8 млрд рублей, или 112,9% к соответствующему периоду прошлого года.

Объем платных услуг, оказанных населению, в январе-декабре 2023 года составил 131,2 млрд рублей и в сопоставимых ценах увеличился по сравнению с январем-декабром 2022 года на 5,7%.

Средняя номинальная заработная плата, начисленная за январь-ноябрь 2023 года, составила 65480 рублей или 114,4% к аналогичному периоду предыдущего года. Реальная начисленная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в январе-ноябре 2023 года составила 108,1% к уровню января-ноября 2022 года.

На 1 января 2024 года уровень регистрируемой безработицы в Ленинградской области имел значение 0,3%. По сравнению с ноябрем, численность безработных незначительно выросла (на 4%), а по сравнению с началом года снизилась на 30%. Средний размер пособия по безработице в декабре 2023 года 9 658,48 руб.

Текущий спрос на рабочую силу по сравнению с началом декабря увеличился в сферах: деятельность по операциям с недвижимым имуществом, обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха, водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений.

По предварительной оценке численность постоянного населения Ленинградской области на 1 декабря 2023 года составила 2034,7 тыс. человек (в том числе городское – 1359,7 тыс. человек, сельское – 675,0 тыс. человек) и с начала года увеличилась на 10,9 тыс. человек или на 0,5%. Рост численности населения произошел за счет миграционного прироста населения, полностью компенсировал естественную убыль, превысив ее на 111,0%. В январе-ноябре 2023 года родилось 11028 детей, что составляет 100,0% к январю-ноябрю 2022 года. Коэффициент рождаемости составил 6,0 человек на 1000 населения. Умерло 20897 человек, что на 13,1% меньше соответствующего периода предыдущего года. Коэффициент смертности составил 11,3 человек на 1000 населения. В отчетном периоде уровень младенческой смертности составил 3,6 на 1000 родившихся. Число умерших детей до года на территории Ленинградской области за январь-ноябрь 2023 года составило 40 детей. Коэффициент естественной убыли населения составил 5,3 человек на 1000 населения.

На территории Ленинградской области в январе-ноябре 2023 года зарегистрировано 8042 брака (88,0% к периоду 2022 года), разводов – 6355 (100,0%).

## 7.3. Анализ рынка недвижимости

### 7.3.1. Анализ рынка недвижимости

Объектом оценки является встроенное жилое помещение (квартира), расположенное по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Муринское городское поселение, город Мурино, аллея Охтинская, дом 16, квартира 853.

Согласно информации из открытых источников, дом, в котором расположены Объекты оценки можно позиционировать как недвижимость эконом класса.

### 7.3.2. Анализ рынка жилой недвижимости в Санкт-Петербурге и Ленинградской области<sup>8</sup>

Петербуржцы чаще стали покупать жилье для себя, а не для сдачи или перепродажи. В 2023 году спрос на инвестиции в жилую недвижимость в Санкт-Петербурге продемонстрировал снижение во всех рыночных сегментах. К такому выводу пришли специалисты "Группы ЛСР" по результатам опроса около 5 000 респондентов, приобретающих квартиры в различных жилых комплексах этой организации. Исследование проводилось в период с января по сентябрь текущего года. Согласно аналитическим данным, в 2023-м по сравнению с предыдущим годом доля сделок, совершаемых с целью сбережения

<sup>8</sup>

<https://statirelt.ru/downloads/obzory/%D0%A1%D0%B0%D0%BD%D0%BA%D1%82-%D0%9F%D0%B5%D1%82%D0%B5%D1%80%D0%B1%D1%83%D1%80%D0%B3/2024-01.pdf>

средств или последующей перепродажи, сократилась практически в два раза. Так, в комфорт-классе этот показатель снизился с 38% до 20%, в бизнес-сегменте — с 32% до 19%, а в премиальном — с 30% до 13%. Согласно исследованию, проведенному аналитическим центром, в 2023-м главной мотивацией для покупки недвижимости стало желание улучшить жилищные условия. Эксперты связывают эту тенденцию с корректировками ипотечных программ, в том числе сохранением низких ставок для многодетных семей и IT-специалистов. Также в 2023-м уменьшился и спрос на студии. За год в домах комфорт-класса доля сделок с квартирами этого вида снизилась с 53% до 30%, в бизнес-классе - с 22% до 18%, а в элитном сегменте - с 22% до 18%. Интерес к другим типам жилья возрос. Наиболее востребованными стали лоты с двумя спальнями.

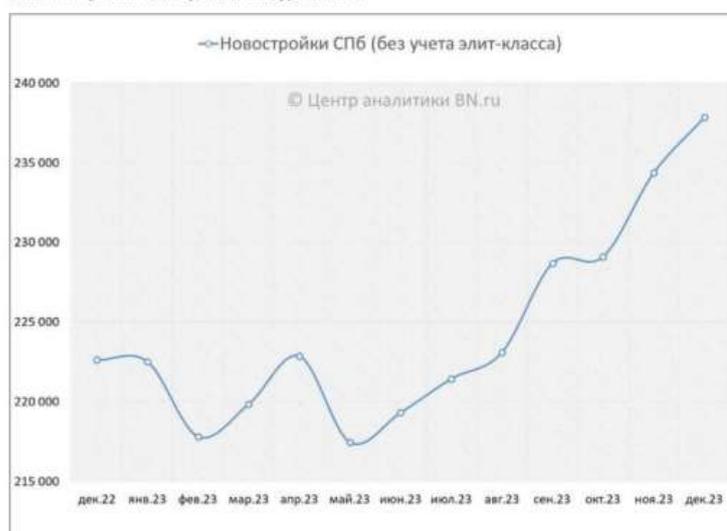
Активность девелоперов по пополнению рынка новым предложением сопоставима с показателем прошлого года — 3,7 млн кв. м, +12% (в 2022 году 3,3 млн кв. м). При этом треть, а именно 36% объектов, выведенных на рынок в 2023 году, пришлось на территории областных локаций. Именно пригород в данный момент обладает потенциалом под комплексное освоение территорий, где у девелоперов есть возможность возводить масштабные проекты с собственной инфраструктурой и благоустройством. Пригородные территории также застраиваются малоэтажными жилыми комплексами, которые определенная часть покупателей, при прочих равных условиях, предпочитает кварталам с более плотной и высотной застройкой.

Свои ожидания дальнейшего наращивания объемов кредитования в следующем году петербургский дивизион банка "ДОМ.РФ" связывает с развитием формата Trade-In. Клиенты, которые хотят улучшить жилищные условия, ориентируются на готовое жилье, либо на жилье с минимальным сроком ввода. Поэтому данный продукт (только на ДДУ) с сентября активно продвигается. И ожидаем всплеска сделок в следующем году.

С поразительным упрямством, несмотря на все прогнозы и ожидания, цены предложения продолжали ползти вверх как на первичном (очень резко), так на вторичном (весьма упорно) рынке. На первичном рынке, опять же опровергая все предсказания, вывод на рынок новых проектов, а также новых объемов квартир в уже хорошо известных жилых комплексах превзошел всяческие ожидания и превысил рекордный для прошлого года вывод октября. Стоит особенно отметить, что цены нового предложения, особенно в пределах обжитых городских локаций, вызвали у непредвзятого наблюдателя легкую оторопь.

По данным Центра аналитики BN.ru, средняя цена предложения на рынке строящегося жилья класса масс-маркет Санкт-Петербурга в декабре повысилась на 1,48% (это 3 477 руб. с кв. м) и в финале 2023 года составила 237,8 тыс. руб. за кв. м. В расчет не брались новостройки премиум- и элиткласса.

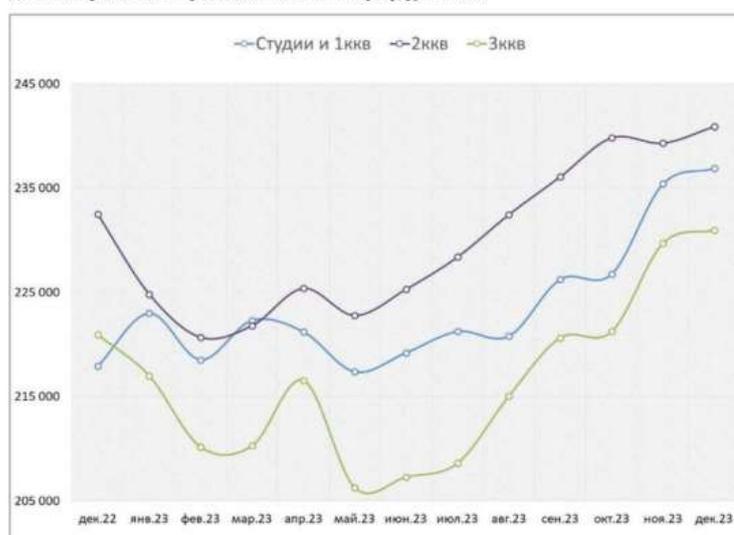
Динамика средней цены предложения, руб. за кв. м



Цены на все типы квартир выросли практически одинаково: предложения студий и однокомнатных повысились на 0,63%, двухкомнатные квартиры подорожали на 0,66%. Цены на трехкомнатные выросли на 0,55%. Средние цены составили: для студий и однокомнатных квартир — 8,0

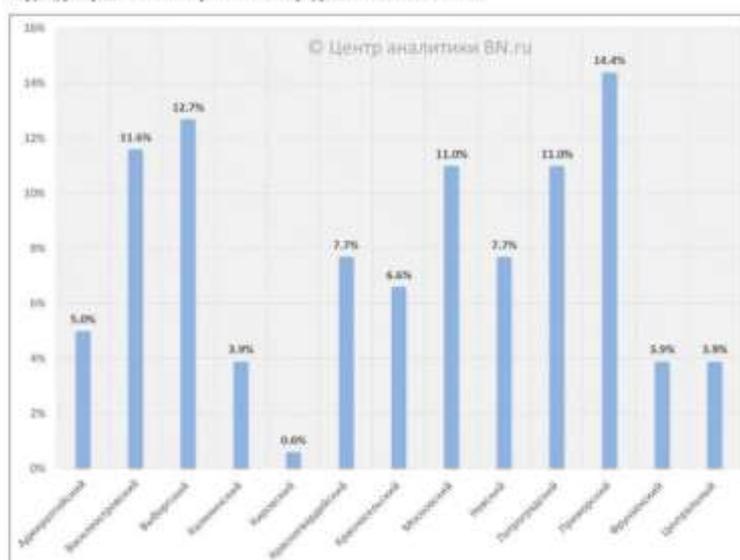
млн руб., двухкомнатных – 15,2 млн руб., трехкомнатных – 20,2 млн руб. В продаже преобладали студии, одно- и двухкомнатные квартиры – это 82,5% рынка, однако увеличился объем предложения трехкомнатных квартир – до 14,8%. Многокомнатные (четыре комнаты и более) составляли 2,7% от общего объема квартир в строящихся домах.

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



В структуре предложения по традиционным городским районам (без учета пригородных) ведущую позицию традиционно занимал Приморский район Петербурга – 14,4% от всего объема рынка новостроек. Далее на рынке квартир в строящихся домах большие доли занимали Василеостровский, Выборгский, Московский и Петроградский районы, предложение в них составляло 11,6%, 12,7%, 11,0% и 11,0% от всего объема рынка новостроек. Минимальное количество строительных объектов зафиксировано в Калининском, Кировском, Фрунзенском и Центральном районах – 3,9%, 0,6%, 3,9% и 3,9% соответственно.

Структура предложения по районам Петербурга, % от общего объема



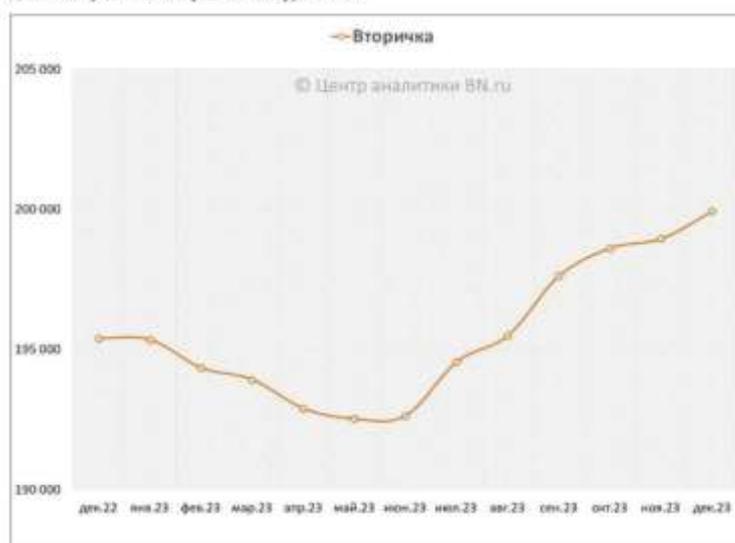
Самое дорогое строящееся жилье предлагалось в Петроградском и Центральном районах. Средняя цена квадрата жилья в них – от 403,9 тыс. до 468,7 тыс. руб. Самые дешевые квартиры – в Красногвардейском районе, квадратный метр жилья в нем стоил в среднем от 205,3 тыс. до 236,2 тыс. руб. в зависимости от типа квартиры и класса жилья.

## Средние цены по типам квартир

Тип квартиры	Цена	Ноябрь 2023	Декабрь 2023	Изменение за месяц
Студии и 1кв	тыс. руб.	8 030	8 016	
	руб./кв. м	235 393	236 872	0,63%
2кв	тыс. руб.	15 299	15 216	
	руб./кв. м	239 306	240 892	0,66%
3кв	тыс. руб.	20 008	20 192	
	руб./кв. м	229 703	230 971	0,55%

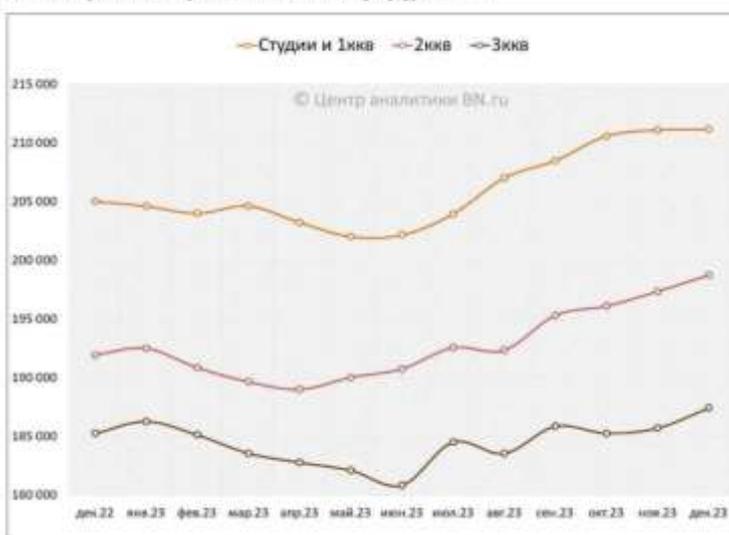
По данным Центра аналитики BN.ru, изменение средней цены предложения на вторичном рынке типового жилья в рублевом эквиваленте составило 0,5%, это 980 руб. с кв. м. Показатель средней цены предложения к концу декабря 2023 года достиг почти круглых 199,9 тыс. руб. за кв. м.

Динамика средней цены предложения, руб. за кв. м.



Цены предложения студий и однокомнатных квартир за месяц не изменились, зато двухкомнатные квартиры подорожали на 0,7%, а трехкомнатные выросли в цене на 0,92%. Средние цены предложения студий и однокомнатных квартир на конец месяца составили 7,0 млн руб., двухкомнатных – 11,4 млн руб., трехкомнатных – 15,2 млн руб. В листингах преобладали студии и одно- и двухкомнатные квартиры – они составили 67,6% рынка, трехкомнатные – 23,6%, многокомнатные – 8,9% от общего объема.

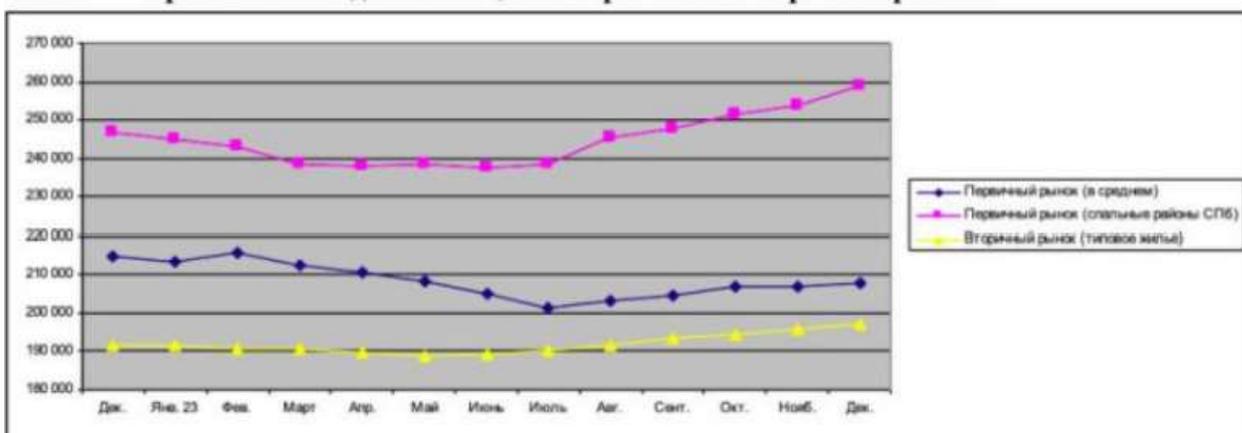
Динамика средней цены предложения по типам квартир, руб. за кв. м



Отставание цен предложения на вторичном рынке от средних по региону цен в новостройках за год сократилось с 11 до 5%. Но по сравнению с ценами на ЖК в спальных районах разрыв даже немного увеличился – с 22 до 24%. На уровень цен практически не повлияло изменение условий ипотеки после резкого увеличения ключевой ставки и роста ипотечных ставок до 16–18%. Эксперты и участники рынка отмечают лишь сокращение предложения. В начале года, по данным ЦИАН, на рынке было

представлено более 34 тысяч вариантов в спальнях районах, в декабре – около 24 тысяч лотов. Впрочем, в декабре все-таки начался спад. Специалисты АН «Итака» фиксируют сокращение спроса (количества запросов) на 33%. Максим Ельцов, генеральный директор «ПИА Недвижимость», называет сложившуюся ситуацию парадоксальной: спрос сокращается, но параллельно сокращается и предложение, а уровень цен остается прежним. Собственники предпочитают снимать варианты с продажи, но не идти на уступки. Тем более что в конце года резко выросли ставки аренды – и (теоретически) можно переждать неблагоприятную конъюнктуру, сдавая жилье. В декабре подорожали практически все квартиры во всех районах города. Наибольшая прибавка – в старом фонде в центральных кварталах. За год более других типов квартир подорожали студии (на 5,3%). С увеличением числа комнат ценовой прирост уменьшается. Жилье подорожало в девяти городских районах из тринадцати, прирост произошел за счет «новой вторички» – квартир в современных, недавно построенных домах. «Однушки» и студии составляют 39% предложения на вторичном рынке. (В новостройках – 66%). Структура предложения за год изменилась незначительно.

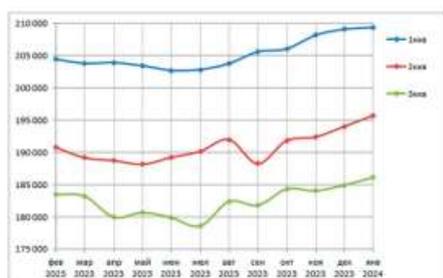
**Рис. 1 Сравнительная динамика цен на первичном и вторичном рынках**



Руководитель «ЦИАН.Аналитики» Алексей Попов считает, что число сделок на вторичном рынке в январе-феврале продолжит сокращаться, но вряд ли упадет ниже базового. Последний во многом определяется естественным и миграционным движением населения, а оба этих процесса идут достаточно активно, замечает он. Но снижения цен как реакцию на сокращение спроса эксперт ждет лишь в феврале-марте. Сергей Шлома считает, что дальнейшая картина на вторичном рынке полностью зависит от динамики ключевой ставки. Она опустится – спрос на рынке сохранится, останется на высоком уровне – заметно упадет, вместе со средними ценами.

За прошедший период (01.12.2023 – 01.01.2024 г.) средняя цена предложения на вторичном рынке квартир изменилась на +0,53% и составила 197 066 руб. за кв.м. Средняя цена предложения на строящееся жилье изменилась на +0,54% и составила 232 686 руб. за кв.м.

**Вторичный рынок: динамика средних цен предложения по типам квартир**



Дата	Текст	Цена	Цена
01 фев 2023		204 433	190 760
01 мар 2023		203 784	189 160
01 апр 2023		203 913	188 755
01 май 2023		203 408	188 160
01 июн 2023		202 704	189 230
01 июля 2023		202 814	190 161
01 авг 2023		203 762	191 989
01 сен 2023		205 614	188 261
01 окт 2023		206 061	191 829
01 ноя 2023		208 213	192 361
01 дек 2023		209 145	194 013
01 янв 2024		209 413	195 661

## Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений рынка жилой недвижимости Ленинградской области.

Источник	Местоположение	Общая площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м
<a href="https://spb.cian.ru/sale/fl/at/297687040/">https://spb.cian.ru/sale/fl/at/297687040/</a>	Ленинградская область, Всеволожский район, Мурино, аллея Охтинская, 16	24,5	5 000 000	204 082
<a href="https://spb.cian.ru/sale/fl/at/298889941/">https://spb.cian.ru/sale/fl/at/298889941/</a>	Ленинградская область, Всеволожский район, Мурино, аллея Охтинская, 16	24,5	5 000 000	204 082
<a href="https://spb.cian.ru/sale/fl/at/298018652/">https://spb.cian.ru/sale/fl/at/298018652/</a>	Ленинградская область, Всеволожский район, Мурино, аллея Охтинская, 16	24,5	4 600 000	187 775
<a href="https://spb.cian.ru/sale/fl/at/299182616/">https://spb.cian.ru/sale/fl/at/299182616/</a>	Ленинградская область, Всеволожский район, Мурино, аллея Охтинская, 16	24,6	4 650 000	189 024
<a href="https://spb.cian.ru/sale/fl/at/299077436/">https://spb.cian.ru/sale/fl/at/299077436/</a>	Ленинградская область, Всеволожский район, Мурино, аллея Охтинская, 16	26,0	4 850 000	186 538
<a href="https://spb.cian.ru/sale/fl/at/299288570/">https://spb.cian.ru/sale/fl/at/299288570/</a>	Ленинградская область, Всеволожский район, Мурино, аллея Охтинская, 14	24,1	3 900 000	161 826
<a href="https://spb.cian.ru/sale/fl/at/299397065/">https://spb.cian.ru/sale/fl/at/299397065/</a>	Ленинградская область, Всеволожский район, Мурино, ул. Шувалова, 1	25,7	4 250 000	165 370
<a href="https://spb.cian.ru/sale/fl/at/297663729/">https://spb.cian.ru/sale/fl/at/297663729/</a>	Ленинградская область, Всеволожский район, Мурино, бул. Менделеева, 9к2	23,1	5 000 000	216 450
<b>Минимальное значение</b>				161 826
<b>Максимальное значение</b>				216 450
<b>Среднее значение</b>				189 138

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

Ценообразующие факторы, влияющие на величину рыночной стоимости жилых домов по данным справочника Оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А. 2022 «Квартиры»:

- Местоположение
- Уровень отделки квартиры
- Этаж
- Количество комнат
- Тип (планировка) квартиры
- Состояние отделки
- Общая площадь (фактор масштаба)
- Площадь кухни
- Материал стен
- Развитость инфраструктуры
- Стадия строительства (для новостроек)
- Архитектурный облик дома
- Состояние подъезда, мест общего пользования
- Транспортная доступность
- Тип парковки (достаточность парковочных мест)
- Репутация застройщика (для новостроек)
- Наличие балкона/лоджии
- Видовые характеристики квартиры
- Дополнительные улучшения квартиры
- Наличие огороженной придомовой территории (с ограниченным доступом)
- Благоустройство общественных зон. Наличие мест общего пользования
- Техническое состояние дома (степень физического износа)
- Качество управления, сервисы для жильцов
- Близость остановок общественного транспорта
- Санузел (раздельный/совмещенный)
- Количество санузлов
- Передаваемые права
- Типичный срок экспозиции

- Высота потолка

#### Скидка на торг<sup>9</sup>

Коэффициенты перехода от цены рекламного предложения объектов к рыночной цене. Коэффициенты скидки на торг при продаже объектов первичного и вторичного рынков - соотношение цен сделок (рыночных цен) к ценам опубликованных рекламных предложений.

По сложившейся рыночной практике продавцы и покупатели окончательно договариваются и совершают сделку купли-продажи или аренды по цене, несколько меньшей, чем цена, указанная в рекламном объявлении. Если цена рекламного предложения близка к рыночной стоимости или даже ниже рыночной, то такие продаются и сдаются с нормальным сроком реализации и в первую очередь. Если же продавец значительно завысит цену рекламного предложения, то его объект "зависает" без звонков со стороны потенциальных покупателей до того времени, когда цена будет снижена до реального уровня с учетом небольшой скидки на торг. Поэтому в экспозиции рекламных объявлений сайтов порядка 30% предложений излишне завышенные (такие объекты никогда не продадутся по завышенной цене).

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>1</sup>	По регионам <sup>2</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры <b>вторичного</b> рынка общей площадью до 70 кв. м.	0,92	0,97	<b>0,95</b>	0,96	0,95	0,95
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв. м.	0,91	0,96	<b>0,94</b>	0,95	0,95	0,94
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв. м.	0,88	0,96	<b>0,93</b>	0,94	0,93	0,93
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв. м.	0,87	0,95	<b>0,92</b>	0,93	0,92	0,91
5	Квартиры <b>первичного</b> рынка общей площадью до 100 кв. м.	0,92	1,00	<b>0,97</b>	0,97	0,97	0,97
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв. м. и более	0,91	0,99	<b>0,96</b>	0,97	0,96	0,96
7	Парковочное место, машино-место	0,90	0,98	<b>0,95</b>	0,96	0,95	0,95

### 7.3.3. Основные выводы относительно рынка недвижимости

Стоимость квартир на рынке в Всеволожского района Ленинградской области находится в диапазоне от 161 826 до 216 450 руб./кв.м.

Скидка на торг для квартир первичного рынка общей площадью до 70 кв.м. может составлять от -3% до -8%.

<sup>9</sup> <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/311-korrektirovki-kvartir-opublikovano-16-01-2024-g/3329-sidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-01-2024> дата публикации 16.01.2024

## 8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

### 8.1. Последовательность определения стоимости объекта 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 (далее – договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2021, № 27, ст. 5179) (далее – Федеральный закон);
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).

(п.1 Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III), приложение №3 к приказу Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200)

### 8.2. Иные сведения, необходимые для полного и достаточного представления результата оценки

В соответствии с положениями п. 11 ФСО VI в настоящем разделе приводятся иные сведения, необходимые, по мнению Оценщика, для полного и достаточного представления результата оценки (однозначного понимания сущности и содержания выполненного Оценщиком исследования и итоговой величины стоимости).

1. Расчеты выполнены в программе MS Excel версии 2016 с настройкой «по умолчанию» (программа хранит и выполняет вычисления с точностью 15 значащих цифр). Режим «задать указанную точность» не применялся (также обозначается как «точность как на экране» в других версиях MS Excel). В приведенных в настоящем Отчете таблицах отображаются числовые значения в объеме, комфортном для зрительного восприятия.
2. Используемые в расчетах справочные показатели, полученные из независимых источников (в частности, данные Банка России и других), могут отображаться на экране при обращении к сайтам (источникам, ссылки на которые приведены в тексте настоящего Отчета), а также при использовании сведений из того же источника, но опубликованных в другом издании (например, в Статистическом бюллетене Банка России) с меньшим числом значащих цифр (разрядов), чем данные, полученные из того же источника, но содержащиеся в загружаемых файлах формата MS Excel (\*.xlsx или \*.xls).
3. Планы, схемы, чертежи и иные иллюстративные материалы, если таковые приведены в Отчете, призваны помочь пользователю Отчета получить наглядное представление об объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях (например, для расчета площади объекта недвижимости по его схеме).
4. В соответствии с требованиями п. 8 ФСО VI в приложении к Отчету приведены в том числе копии исходных документов, представленных Заказчиком (их графические изображения). На указанных копиях могут быть не видны (не полностью видны) следы заверения

соответствующих материалов Заказчика, в т.ч. в связи с их предоставлением в электронном виде с подписью ЭЦП. При этом Оценщик гарантирует, что все материалы, предоставленные Заказчиком, были оформлены в соответствии с требованиями п. 13 ФСО III, их оригиналы хранятся в архиве Оценщика.

- Итоговый результат в Отчете округлен в соответствии с правилами арифметики и сообразно качеству исходных данных. Промежуточные результаты не округляются в целях устранения «наращения» ошибки итогового результата.

### 8.3. Обоснование выбора подходов и методов оценки

**Подход к оценке** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии<sup>10</sup>.

**Метод оценки** представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки<sup>11</sup>.

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<sup>12</sup>.

**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<sup>13</sup>.

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.

Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости — земельных участков, застроенных объектами капитального строительства или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений (ФСО №7 п. 24а).

Затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства.

Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов,

<sup>10</sup> п.11 Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I), приложение №1 к приказу Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200

<sup>11</sup> п.12 Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I), приложение №1 к приказу Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200

<sup>12</sup> п.1 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V), приложение №5 к приказу Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200

<sup>13</sup> П.24 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», Приложение № 5 к приказу Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. № 200

гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

**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<sup>14</sup>.

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

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

**Сравнительный подход**<sup>15</sup> – 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:

1. активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
2. доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
3. 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);
4. 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).

При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

#### **Вывод:**

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<sup>16</sup>.

Учитывая особенности объекта оценки, объем и достоверность имеющейся у Оценщика информации для определения рыночной стоимости объекта оценки Оценщиком принято решение о

<sup>14</sup> П.11 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», Приложение № 5 к приказу Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. № 200

<sup>15</sup> П.4 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», Приложение № 5 к приказу Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. № 200

<sup>16</sup> п.2 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», приложение №5 к приказу Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200

целесообразности применения сравнительного подхода для всего оцениваемого имущества. Затратный и доходный подходы для оценки жилых помещений не применяются.

## 9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование<sup>17</sup> представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей. Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости. Наиболее эффективное использование объекта может отличаться от его текущего использования, в частности, может представлять собой ликвидацию.

Наиболее эффективное использование объекта, оцениваемого отдельно от других объектов, входящих в комплекс объектов, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе комплекса объектов.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям.

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путём проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

Юридическая допустимость: рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическим законодательствам.

Помещение, являющееся объектом оценки – жилое (согласно информационной системе Росреестр), что допускает их использование только в качестве квартир.

Физическая возможность: Данный критерий диктуется физическими характеристиками объекта, такими как мощность и достаточность инженерных сетей, несущая способность грунтов и т.п.

Оценщиком не проводилась профессиональная экспертиза состояния инженерных сетей и несущей способности грунтов, так как он не является специалистом в этой области. При проведении оценки предполагается, что мощность и достаточность инженерных сетей, несущая способность грунтов являются достаточными для осуществления вариантов застройки, рассмотренных далее.

Финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей: рассмотрение тех физически осуществимых и разрешённых законом вариантов использования, которые будут приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

**Вывод:** Объект оценки – квартира, расположена в многоквартирном жилом доме, наиболее эффективным использованием будет использование в качестве жилого помещения (квартиры).

<sup>17</sup> п.6 Федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II)», приложение №2 к приказу Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200

# 10. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ

Сравнительный подход<sup>18</sup> – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

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:

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

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 аналогами (при необходимости);
5. согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки.

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<sup>19</sup>.

Выбор метода оценки в рамках сравнительного подхода

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

<sup>18</sup> П.4 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», Приложение № 5 к приказу Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. № 200

<sup>19</sup> П.9 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», Приложение № 5 к приказу Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. № 200

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

Исходя из описания и количества отобранных объектов аналогов, количества элементов сравнения, было принято решение о применении в данном случае метода сравнения продаж.

Метод позволяет получать надежные оценки рыночной стоимости на основе корректировки цен нескольких аналогов, наиболее близких по своим характеристикам к оцениваемому объекту.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам, и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки.

Модель оценки объекта недвижимости с использованием сравнительного подхода может быть представлена в следующем виде:

$$V_o = \sum_{i=1}^n W_i \times V_{oi}$$

где  $V_o$  - оценка рыночной стоимости объекта оценки;

$n$  - количество аналогов;

$V_{oi}$  - показатель рыночной стоимости объекта оценки или оценка объекта оценки с использованием информации о цене  $i$ -ого аналога;

$$\sum_{i=1}^n W_i = 1$$

$W_i$  - вклад  $i$ -ого аналога в стоимость объекта оценки, так что

Расчет  $i$ -ого показателя рыночной стоимости объекта оценки на основе информации о цене  $i$ -ого аналога (оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене  $i$ -ого аналога) может быть представлен следующим образом:

$$V_{oi} = C_i + \sum_{j=1}^{k_i} \Delta C_{ij}$$

где  $C_i$  - цена  $i$ -ого аналога;

$k_i$  - количество ценообразующих факторов, по которым подвергается корректировке  $i$ -й аналог;

$\Delta C_{ij}$  - значение корректировки цены  $i$ -ого аналога по  $j$ -му ценообразующему фактору (местоположение, состояние, этажность и т.п.).

Корректировка цены  $i$ -ого аналога по  $j$ -ому ценообразующему фактору основывается на принципе вклада. Вклад - это сумма, на которую может измениться цена объекта недвижимости на рынке при добавлении того или иного фактора производства.

Метод корректировок реализуется в следующей последовательности:

1. Изучение рынка с целью выявления сделок и/или предложений на продажу объектов недвижимости, сопоставимых с оцениваемым объектом. Отбор для расчетов объектов-аналогов, наиболее близких к объекту оценки, из числа выявленных.
2. Сбор информации по каждому объекту-аналогу о цене предложения, дате выставления к продаже, физических характеристиках, местоположении и других влияющих на цены факторах.
3. Выбор единицы сравнения и проведение сравнительного анализа каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом по элементам сравнения (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и другим факторам) с целью выявления набора факторов, по которым имеются различия в уровнях.
4. Корректировка цены каждого объекта-аналога с целью нивелирования имеющихся различий между ним и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка и имеющихся аналитических материалов. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому.

5. Определение показателя (оценки) стоимости оцениваемого объекта на основе скорректированных цен объектов-аналогов.

## 10.1. Определение рыночной стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов

В качестве объектов-аналогов<sup>20</sup> используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

Исходя из требований действующего законодательства, Оценщику 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.

Для определения рыночной стоимости сравнительным подходом, Оценщиком была собрана и проанализирована вышеуказанная информация, всего для проведения сравнительного анализа было отобрано 4 объекта аналога.

Оценщиком были применены нижеследующие критерии (правила) отбора объектов-аналогов:

1. Оценщиком были отобраны объекты, наиболее эффективное использование которых соответствует наиболее эффективному использованию Объекта оценки. Особо следует отметить, что наиболее эффективное использование определяется для каждого из объектов исходя из совокупности его характеристик, и не всегда совпадает с его фактическим использованием.
2. Для выполнения Отчета Оценщиком были отобраны аналоги, в отношении которых сделки были заключены до даты оценки, либо информация о предложениях по продаже которых была опубликована до даты оценки.
3. Отбирались аналоги, представляющие собой объекты, сопоставимые по своим физическим характеристикам с Объектом оценки.

Учитывая специфику российского рынка недвижимости (информация об условиях сделки в большинстве случаев конфиденциальна, а доступная информация не всегда отражает реальную цену сделки) цена предложения является более надежным и реальным ориентиром. Информация в листингах предложения общедоступна, наглядна и может быть подтверждена (копии интернет-страниц, коммерческое предложение, данные периодических специализированных изданий и т.д.), поэтому ее использование не противоречит федеральным стандартам оценки.

Данные об объектах-аналогах, представленные в рекламе, могут отличаться от данных, представленных в данном Отчете. Это связано с тем, что по результатам устных консультаций на дату оценки с указанными представителями собственника часть информации, представленной в объявлениях, не подтверждается по ряду причин (устаревание информации, желание продавца «приукрасить» в рекламе, опечатки и т.д.), поэтому Оценщик уточняет информацию об объектах-аналогах по результатам устных консультаций с представителями собственника на дату оценки. Осмотр объектов-аналогов

<sup>20</sup> п.22 ФСО7

Оценщиком не проводится. Информация, предоставленная представителем собственника, считается Оценщиком достаточной и достоверной. Подробная информация была получена по результатам консультаций с представителями собственников, что не противоречит ст. 14 Федерального закона «Об оценочной деятельности» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года, в соответствии с которым «Оценщик имеет право ...запрашивать в письменной или устной форме у третьих лиц информацию, необходимую для проведения оценки объекта оценки».

Таблица с информацией об объекте оценки и объектах-аналогах представлена далее.

## Информация об объекте оценки и объектах-аналогах

Факторы сравнения	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Ссылка на источник информации		<a href="https://spb.cian.ru/sale/flat/297687040/">https://spb.cian.ru/sale/flat/297687040/</a>	<a href="https://spb.cian.ru/sale/flat/298889941/">https://spb.cian.ru/sale/flat/298889941/</a>	<a href="https://spb.cian.ru/sale/flat/298018652/">https://spb.cian.ru/sale/flat/298018652/</a>	<a href="https://spb.cian.ru/sale/flat/299182616/">https://spb.cian.ru/sale/flat/299182616/</a>
Адрес	Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Муринское городское поселение, город Мурино, аллея Охтинская, дом 16, квартира 853	Ленинградская область, Всеволожский район, Мурино, аллея Охтинская, 16			
Цена предложения, руб.		<b>5 000 000</b>	<b>5 000 000</b>	<b>4 600 000</b>	<b>4 650 000</b>
Цена предложения, руб. за кв.м.	-	<b>204 082</b>	<b>204 082</b>	<b>187 755</b>	<b>189 024</b>
Площадь объекта, кв.м.	<b>24.50</b>	<b>24.50</b>	<b>24.50</b>	<b>24.50</b>	<b>24.60</b>
Тип объекта	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира
Количество комнат	студия	студия	студия	студия	студия
Материал стен	монолит	монолит	монолит	монолит	монолит
Этаж	17/24	23/24	12/24	13/24	9/24
Лифт	есть	есть	есть	есть	есть
Балкон/лоджия	есть	есть	есть	есть	есть
Тип санузла	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный
Класс качества отделки и инженерных коммуникаций квартиры	Простая	Простая	Простая	Простая	Простая
Износ (ремонт) отделки и инженерных коммуникаций квартиры	Отличное или очень хорошее	Отличное или очень хорошее	Отличное или очень хорошее	Отличное или очень хорошее	Отличное или очень хорошее
Мебель, бытовая техника квартир - наличие / отсутствие	нет	да	да	нет	да
<b>Первая группа элементов сравнения</b>					
Передаваемые имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия рынка (изменение цен)	Март 2024	Март 2024	Март 2024	Март 2024	Март 2024
Условия рынка (скидка к ценам предложения)	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение

### Выбор единицы сравнения

Оцениваемый объект – жилое помещение (квартира), поэтому в качестве единицы сравнения выбрана стоимость за 1 кв.м. общей площади помещения, эта единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на данном сегменте рынка.

После отбора объектов аналогов были произведены корректировки. Вносимые поправки делятся на последовательные и кумулятивные. При последовательных поправках – каждый раз корректируется откорректированная цена продажи. При независимых (кумулятивных) корректировках необходимо учитывать их суммарное влияние на величину цены продажи объекта. Пояснения корректировок даны ниже.

#### Корректировки по первой группе элементов сравнения

##### Корректировка на передаваемые имущественные права.

Все объекты-аналоги, как и объект оценки, находятся в собственности и предлагаются к продаже (продажа права собственности) от собственников (представителей собственников), т.е. в соответствии со ст. 209 Гражданского кодекса РФ продажа права владения, пользования и распоряжения имуществом. Так как состав передаваемых прав сопоставим, **корректировка по данному фактору не проводилась.**

##### Корректировка на условия финансирования.

Условия финансирования объектов аналогов предполагают рыночные для сделок купли-продажи, аналогичные условиям финансирования объекта оценки, поэтому данная **корректировка не производилась.**

##### Корректировка на условия продажи.

Корректировка на условия продажи отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем (финансовое давление, связанное с банкротством, родственные связи и другие отношения и др.). Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не сдаются в аренду с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим **поправка не вводилась.**

##### Корректировка на условия рынка (изменение цен).

Все объекты аналоги актуальны к продаже на дату оценки<sup>21</sup>, **поправка не вносилась.**

##### Корректировка на условия рынка (скидки к ценам предложений)

Коэффициенты перехода от цены рекламного предложения к рыночной цене. Коэффициенты скидки на торг - соотношение цен сделок (рыночных цен) к ценам опубликованных рекламных предложений.

В данном отчёте величина поправки на предложение введена в размере –5% (значение Б группы для квартир площадью до 70 кв.м.), согласно данным СтартРиелт, приведенного в анализе рынка.

### Таблица расчета цены по первой группе элементов сравнения

Объекты сравнения	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Цена предложения, руб. за кв.м		204 082	204 082	187 755	189 024
Передаваемые имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. за кв.м		204 082	204 082	187 755	189 024
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%

<sup>21</sup> В соответствии со ст. 19 ФСО №1 «Оценщик при проведении оценки не может использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки». При подборе объектов-аналогов данное правило было Оценщиком соблюдено.

Объекты сравнения	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Скорректированная цена, руб. за кв.м		<b>204 082</b>	<b>204 082</b>	<b>187 755</b>	<b>189 024</b>
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. за кв.м		<b>204 082</b>	<b>204 082</b>	<b>187 755</b>	<b>189 024</b>
Условия рынка (изменение цен)	Март 2024	Март 2024	Март 2024	Март 2024	Март 2024
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. за кв.м		<b>204 082</b>	<b>204 082</b>	<b>187 755</b>	<b>189 024</b>
Условия рынка (скидка к ценам предложения)	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-5%	-5%	-5%	-5%
Скорректированная цена, руб. за кв.м		<b>193 878</b>	<b>193 878</b>	<b>178 367</b>	<b>179 573</b>

### Корректировки по второй группе элементов сравнения

Данные корректировки сравнения рассчитываются с использованием метода анализа вторичных данных.

Анализ вторичных данных — это метод определения корректировок на основе рекомендаций, сформулированных в специализированных изданиях по недвижимости. Для этого желательно использовать издания, которые пользуются популярностью и признаваемы всеми субъектами рынка недвижимости, включая продавцов и покупателей.

Корректировки выполняются на независимой основе — определяется корректировка по каждому элементу сравнения (ценообразующему фактору), а итоговое значение корректировки определяется путем суммирования корректировок, полученных по каждому элементу сравнения.

Процентные поправки вносятся путем умножения единицы сравнения на итоговое значение корректировки, отражающую степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к удельному показателю цены предложения/сделки последнего вносится повышающая суммарная корректировка, если хуже — понижающая.

Учитывая, что объекты аналоги отличаются по своим основным ценообразующим факторам от объекта оценки незначительно, данный метод позволит наиболее достоверно определить рыночную стоимость объекта оценки.

### Выбор ценообразующих факторов.

Оценщик, основываясь на позиционировании объекта оценки, а также учитывая рыночную информацию выбрал следующие ценообразующие факторы:

- Площадь объекта оценки;
- Наличие мебели, бытовой техники.

По всем остальным ценообразующим факторам, выделенным в анализе рынка Объекта оценки (см. Раздел «Анализ рынка объекта оценки» настоящего Отчета), Объект оценки и объекты — аналоги сопоставимы.

Далее приведено описание корректировок по основным ценообразующим факторам.

### Корректировка на площадь объекта оценки<sup>22</sup>

Традиционно при увеличении площади объектов, продавцы готовы идти на определенное снижение платежа, являющееся аналогом «скидки на опт», поскольку, чем больше предлагаемая площадь, тем менее ликвидным является объект сравнения.

<sup>22</sup> <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/311-korrektirovki-kvartir-opyublikovano-16-01-2024-g/3338-na-obshchuyu-ploshchad-kvartiry-korrektirovki-na-01-01-2024-goda> дата публикации 16.01.2024

Исследование рынка жилой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости от общей площади выражается степенной функцией

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

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

S – общая площадь квартиры, кв.м,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

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

В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^{0,11}$$

S<sub>o</sub> – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.,

S<sub>a</sub> – общая площадь аналогичной по остальным параметрам квартиры, ед.

#### Корректировка на наличие мебели, бытовой техники<sup>23</sup>

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

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

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

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры и комнаты в многоквартирных жилых домах с мебелью и техникой в хорошем или новом состоянии	1,02	1,05	1,04

#### Расчет весовых коэффициентов

В результате по каждому аналогу образуется сумма корректировок, которая может быть больше, меньше или равна нулю. Далее производится распределение весов объектов аналогов. Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов.

Расчет произведен по следующей формуле:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1..n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)}$$

где:

K – весовой коэффициент;

n – номер объекта аналога;

S<sub>a</sub> – Сумма корректировок по всем аналогам;

S<sub>1...n</sub> – Сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S<sub>1</sub> – Сумма корректировок первого аналога;

S<sub>2</sub> – Сумма корректировок второго аналога;

<sup>23</sup> <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/311-korrektirovki-kvartir-opublikovano-16-01-2024-g/3323-na-mebel-bytovuyu-tehniku-kvartir-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-na-01-01-2024-goda> дата публикации 16.01.2024

$S_n$  – Сумма корректировок n-го аналога;

Для определения возможности применения откорректированных цен объектов аналогов в расчете рыночной стоимости удельного показателя (руб./кв.м.) объекта оценки, предварительно проводится проверка качества полученных данных путем расчета коэффициента вариации:

Коэффициент вариации результирующего признака определяется по формуле:

$$V = \frac{s}{\bar{y}} \cdot 100\%$$

где:

$s$  – стандартное отклонение ошибки,

$\bar{y}$  - среднее значение стоимости объектов-аналогов, руб./кв.м

Вариация измеряется с помощью относительных величин, называемых коэффициентами вариации и определяемых в виде отношения среднего отклонения к средней величине. Коэффициент вариации используют не только для сравнительной оценки вариации единиц совокупности, но и как характеристику однородности совокупности. Значения коэффициента вариации изменяются от 0 до 100% и чем ближе он к нулю, тем типичнее найденная средняя величина для изучаемой статистической совокупности, а значит и качественнее подобраны статистические данные. Совокупность считается количественно однородной, если коэффициент вариации не превышает 33%. (Айвазян С.А., Бухштабер В.М., Енюков И.С., Мешалкин Л.Д. Прикладная статистика).

В данном случае коэффициент вариации не превышает 33%, что позволяет использовать полученные значения скорректированных цен для определения величины удельного показателя рыночной стоимости объекта оценки.

Для объекта-аналога, который имеет наименьшую общую чистую коррекцию в процентах от первоначальной величины, устанавливается наибольший весовой коэффициент, поскольку он имеет наиболее близкие параметры к оцениваемому объекту. Соответственно объектам, имеющим наибольшее отклонение от оцениваемого объекта, присваивается наименьший весовой коэффициент.

Полученные скорректированные цены объектов аналогов суммируются с учетом весовых коэффициентов по формуле:

$$R_{oo} = \sum (S_{oa} \times K)$$

где:

$R_{oo}$  – Рыночная стоимость объекта оценки;

$S_{oa}$  – Стоимость объекта аналога с учетом введенных корректировок;

$K$  – весовой коэффициент;

Для объекта-аналога, который имеет наименьшую общую чистую коррекцию в процентах от первоначальной величины, устанавливается наибольший весовой коэффициент, поскольку он имеет наиболее близкие параметры к оцениваемому объекту. Соответственно объектам, имеющим наибольшее отклонение от оцениваемого объекта, присваивается наименьший весовой коэффициент.

Расчет рыночной стоимости сравнительным подходом (метод сравнения продаж) см. ниже.

#### Расчет рыночной стоимости сравнительным подходом

Объекты сравнения	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Скорректированная цена после первой группы поправок, руб. за кв.м		193 878	193 878	178 367	179 573
Площадь объекта, кв.м	24.50	24.50	24.50	24.50	24.60
Коэффициент корректировки	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
Корректировка, %		0.00%	0.00%	0.00%	0.04%

Объекты сравнения	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Корректировка, руб.		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>80</b>
Мебель, бытовая техника квартир - наличие / отсутствие	нет	да	да	нет	да
Коэффициент корректировки	1.00	1.04	1.04	1	1.04
Корректировка, %		-4%	-4%	0%	-4%
Корректировка, руб.		<b>-7 457</b>	<b>-7 457</b>	<b>0</b>	<b>-6 907</b>
<b>Итоговая корректировка к ценам объектов аналогов</b>		<b>-7 457</b>	<b>-7 457</b>	<b>0</b>	<b>-6 826</b>
Скорректированная цена, руб. за кв.м.		186 421	186 421	178 367	172 747
<b>Коэффициент вариации</b>	4%				
<b>Стоимость объекта оценки в руб. за 1 кв.м.</b>	<b>180 965</b>				
<b>Стоимость объекта оценки, руб.</b>	<b>4 433 639</b>				

Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки рассчитывается как произведение площади Объекта оценки на удельную рыночную стоимость Объекта оценки (руб./кв.м), определенную сравнительным подходом.

## 10.2. Итоговое заключение об оценке объекта в рамках сравнительного подхода

Итоговая стоимость объекта недвижимости, встроенного жилого помещения (квартиры) , расположенного по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Муринское городское поселение, город Мурино, аллея Охтинская, дом 16, в рамках применения сравнительного подхода, составляет:

**4 433 639 (Четыре миллиона четыреста тридцать три тысячи шестьсот тридцать девять) рублей.**

# 11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты.

В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки<sup>24</sup>.

- Сравнительный подход. Оценка рыночной стоимости объекта оценки выполнена методом корректировок (сравнения продаж) близких к объекту оценки аналогов. Результат сравнительного подхода обладает значимостью и представительностью, поскольку основан непосредственно на рыночной информации о текущем уровне цен на аналогичные объекты на рынке недвижимости, а также на аналитических материалах о факторах ценообразования на этом рынке.
- Доходный подход. Обоснованно не применялся.
- Затратный подход. Обоснованно не применялся.

При определении рыночной стоимости объекта оценки применялся один подход, сравнительный. Сравнительному подходу присвоен вес 100%.

Результаты оценки, полученные применением различных подходов, и итоговая величина рыночной стоимости, руб.	
Результат оценки, полученный при применении доходного подхода, руб.	Не применялся
Результат оценки, полученный при применении затратного подхода, руб.	Не применялся
Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода, руб.	4 433 639
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб. (округленно)	4 434 000

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления<sup>25</sup>.

На основании расчетов, предположений и методологии оценки, Оценщик пришел к заключению, что:

**Рыночная стоимость объекта недвижимости, встроенного жилого помещения (квартиры), расположенного по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Муринское городское поселение, город Мурино, аллея Охтинская, дом 16, по состоянию на дату проведения оценки 06 марта 2024 г., составляет:**

**4 434 000 (Четыре миллиона четыреста тридцать четыре тысячи) рублей.**

Согласно статье 30 ФСО №7 после проведения процедуры согласования Оценщики приводят свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по их мнению, может находиться рыночная стоимость. Согласно заданию на оценку, суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговый результат оценки, согласно п. 30 ФСО № 7, в отчете не приводится.

<sup>24</sup> п.3 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V), приложение №5 к приказу Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200

<sup>25</sup> п.14 Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I), приложение №1 к приказу Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200

## 12. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ

Мы, нижеподписавшиеся, данным удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными:

1. сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональными анализом, мнениями и выводами;
2. мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте оценки, являющимся предметом данного отчета: мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
3. наше вознаграждение ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости, или тенденции в определении стоимости в пользу клиента с суммой оценки стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями;
4. задание на оценку не основывалось на требованиях определения минимальной или оговоренной величины права пользования за объект оценки;
5. обстоятельства, препятствующие в соответствии с федеральным законодательством проведению оценки, отсутствуют.
6. наш анализ, мнения и выводы были получены, а этот отчет составлен в полном соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., Общих федеральных стандартов оценки, утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200 (федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»; федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»; федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»; федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»; федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»; федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»; Федерального стандарта оценки №7, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611).
7. итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

На основании наших расчетов, предположений и методологии оценки, мы пришли к заключению, что

**Рыночная стоимость объекта недвижимости, встроенного жилого помещения (квартиры), расположенного по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Муринское городское поселение, город Мурино, аллея Охтинская, дом 16, по состоянию на дату проведения оценки 06 марта 2024 г., составляет:**

**4 434 000 (Четыре миллиона четыреста тридцать четыре тысячи) рублей.**

**Оценщик ООО «Содружество»**

**Григорьева М.А.**

**Генеральный директор  
ООО «Содружество»**

**Кивисепп К.Б.**



https://spb.cian.ru/sale/flat/298889941/

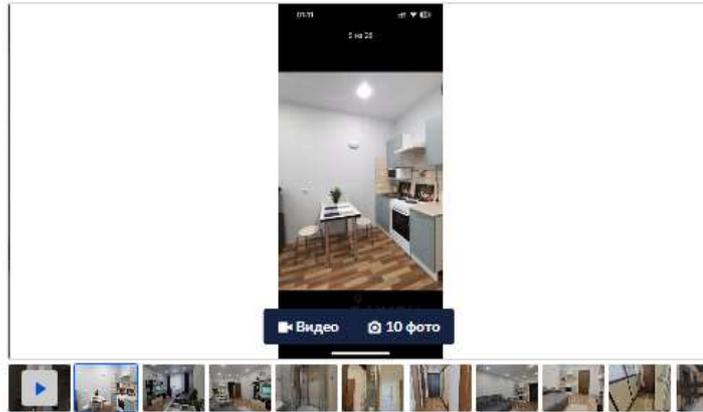
spb.cian.ru/sale/flat/298889941/ 🔍 ☆ 📄 📥 📱 М Доступно

Обновлено: 1 мар, 13:28 👁️ 98 просмотров, 1 за сегодня

📍 Только на Циан  
**Студия, 24,5 м<sup>2</sup>**  
**в ЖК «Мой город»**

Ленинградская область, Всеволожский район, Мурино, аллея Охтинская, 16 На карте  
🚶 Девяткино 🚶 13 мин. 🚶 Гражданский проспект 🚶 10 мин. 🚶 Проспект Просвещения 🚶 13 мин.

📖 В избранное 📊 Сравнить 🗨️ 📷 📥 📱 📄 ⚠️ Пожаловаться



📏 Общая площадь: **24,5 м<sup>2</sup>** 🏠 Жилая площадь: **16,3 м<sup>2</sup>** 📍 Этаж: **12 из 24**  
📅 Год постройки: **2016**

Я собственник.  
 Продаю студию 24,5 м2 с остекленной лоджией по адресу: ЖК "Мой город" Ленинградская область, Всеволожский район, г. Мурино, Охтинская аллея 16.  
 Западная сторона, сторона улицы Менделеева.  
 -10 минут пешком до метро Девяткино;  
 -27 минут пешком до метро Гражданский проспект;  
 -10 минут на автобусе до метро Парнас;  
 -Напротив дома остановка автобусов и Торговый центр;  
 -Удобный выезд на КАД;  
 - Парковка открытая свободна для машин;  
 -Потолки 2,8 м.  
 -Красивый вид на КАД, Видовая квартира 12 этаж.  
 -Окна выходят во двор и частично на КАД;  
 -Коммунальные платежи не высокие летом 1800 р, зимой 2800р;  
 -Ремонт: установлена новая бесшумная входная дверь к ней 4 комплекта ключей, окна пластиковые? бесшумные стеклопакеты, ничего не слышно с улицы, на стенах обои, на полу линолеум, навесные потолки со светодиодными лампами, вауна в кафеле, с навесным потолком;  
 -Все, что видите на фото, все остается: новая мебель, техника (раскладывающийся угловой диван, кровать на пружине 140\*220, кухня, вытяжка, эл. плита Darina, микроволновка, двухкамерный большой

**5 000 000 Р** 📈

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 4 850 000 ➔

🏠 Ипотека

Цена за метр ..... 204 082 р/м<sup>2</sup>

Условия сделки ..... свободная продажа

Ипотека ..... возможна

**+7 981 255-45-02**

☎️ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

🗨️ Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

СОБСТВЕННИК  
 ID 80570571  
✔️ Предоставил паспорт  
✔️ Проверено Росреестром

**Вклад на 3 месяца** **16,2%** 🏦 БАНК  
[Открыть вклад](#)

**Апарт-отель Glorix Заневский**  
 Апартаменты с полной отделкой и мебелировкой. Гостиный сервис 4 звезды. Сдан в 2024  
 +7 (812) 220-12-08  
 Реконструктор и застройщик ООО «СЗ «Резиденс» - ОГРН 1207800161073. Подробности на glorix.com. Проектная декларация на наш док.рф.  
[Перейти на сайт](#)

**Циан.ипотека**  
 Один запрос в 9 банков  
 10 минут на предварительное решение по ипотеке  
**Ставки от 13,5%**

spb.cian.ru/sale/flat/298889941/
🔍 ☆ 🏠 | 📄 📱 📞
Доступно

Фотографии (10) Описание На карте Ипотека Контактное лицо Похожие объявления
Студия, 24,5 м²

- Красивый вид на КАД, Видовая квартира 12 этаж.

- Окна выходят во двор и частично на КАД;

- Коммунальные платежи не высокие летом 1800 р, зимой 2800р;

- Ремонт: установлена новая бесшумная входная дверь к ней 4 комплекта ключей, окна пластиковые? бесшумные стеклопакеты, ничего не слышно с улицы, на стенах обои, на полу линолеум, навесные потолки со светодиодными лампами, вауна в кафеле, с навесным потолком;

- Все, что видите на фото, все остается: новая мебель, техника (раскладывающийся угловой диван-кровать на пружине 140\*220, кухня, вытяжка, эл. плита Daigina, микроволновка, двухкамерный большой холодильник, стенка, шкафы, телевизор 32 дюйма, стиральная машина Indesit 5кг, душевая кабина Niagara, вентилятор, шторы, ковры, посуда, чайник, гладильная доска, сушилка итд). Домофон установлен, все работает, счетчики на воду заменены на новые.

Соседи тихие спокойные, все собственники.

Звезжай и живи!

- На 1 этаже медицинский центр "Альфа-мед", круглосуточная аптека, студия танца, салон красоты, вталье, салон массажа, OZON, Wildberries;

- Напротив дома школа, детский сад, детские площадки, спортивные площадки, фитнес-клуб с бассейном, магазины пятерочка, магнит, лента, других магазинов куча, рестораны, бары, пекарни, круглосуточный трав пункт, торговый центр;

- Больница находится в км от дома, почтовое отделение в 500 метрах;

- Набережная в 50 метрах, рядом со школой;

- "Охта Парк" все сезонный курорт международного уровня в 10 минутах езды на авто;

- Ашан, Мега, Лента в 10 минутах на бесплатном автобусе, у дома остановка.

Документы готовы к сделке.

Квартира без обременений, никто не прописан.

Материнский капитал не использовался, не в ипотеке.

Квартира в собственности более 5 лет, я собственник.

Полная сумма в договоре.

Рассмотрю любые виды оплаты, ипотека, матер. капитал итд.

Звоните!

[Вернуть](#)

## 5 000 000 ₪

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Ипотека

Цена за метр ..... 204 082 ₪/м²

Условия сделки ..... свободная продажа

Ипотека ..... возможна

### +7 981 255-45-02

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

📧 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

Собственник

ID 80570571

🔑 Предоставил паспорт

🔑 Проверено Росреестром

**Вклад на 3 месяца**

Открыть вклад

**16,2%**

ОАО «Сбербанк России»

ООО «Содружество»

48



Не упустите шанс приобрести эту экономичную и удобную квартиру в отличном районе. Звоните прямо сейчас и мы организуем просмотр квартиры для вас. Обратите внимание, что данное объявление содержит только базовую информацию о квартире, и мы готовы предоставить вам дополнительные детали и фотографии по запросу. Ждем вас!

квартира без обременения!  
полная стоимость в договоре  
все документы для выхода на сделку собраны

Номер объекта: #1/537874/19316

[Свернуть](#)

[Позвоните автору](#)

**4 600 000 ₽**

[Следить за изменением цены](#)

 Ипотека

Цена за метр ..... 187 755 ₽/м²

Условия сделки ..... свободная продажа

**+7 911 787-29-56**

 Номер только для звонков, сообщения не дойдут

 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)



добрый день! **Безопасно!** - только соседи, всячески стараюсь с хорошим видом создать атмосферу спокойной жизни.

Квартира приобреталась по ДДУ. Прямая продажа от собственника. Вся стоимость в договоре. Обременения и перепланировки отсутствуют. Никто не прописан. Документы к сделке готовы. Любая форма оплаты. Звоните, записываюсь на просмотр! Делайте правильный выбор!

[Свернуть](#)

### Напишите автору

- [Свяжитесь со мной](#)
- [Хочу посмотреть](#)
- [Ещё продаёте?](#)

или узнайте подробности по телефону

[Показать контакты](#)



**О квартире**

**О доме**

[Подписаться на дом](#)

**4 650 000 ₹**

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 4 510 500 [>](#)

 Ипотека

Цена за метр ..... 189 024 р/м²

Условия сделки ..... свободная продажа

Ипотека ..... возможна

**+7 911 742-23-27**

 Ничего не платите до просмотра и подписания договора

 Номер только для звонков, сообщения не дойдут

 **Расскажите**, подтвердился ли информация в объявлении

## 13.2. Копии документов, представленные Заказчиком

Финанс публично-правовой компании "Роскадастр" по Ленинградской области  
полное наименование органа регистрационного учета  
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 04.03.2024, поступившего на рассмотрение 04.03.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

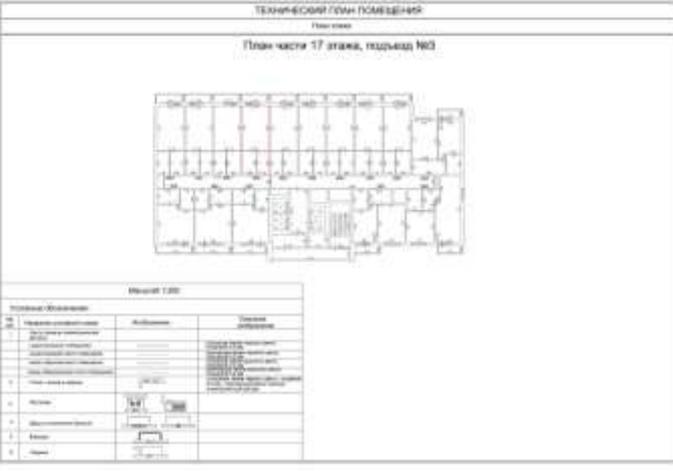
Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
06.03.2024г. № КУВН-001/2024-64283271			
Кадастровый номер:	47-07-0722001.29629		
Номер кадастрового квартала:	47-07-0722001		
Дата присвоения кадастрового номера:	05.12.2016		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 47-47/012-47/012/018/2017-9990		
Адрес:	Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Мууринское городское поселение, город Мурино, аллея Охтинская, дом 16, квартира 853		
Площадь:	24.5		
Назначение:	Жилое		
Наименование:	Квартира		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 17		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб.:	4788018.5		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	47-07-0722001.28776		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом выкере:	Чернова Татьяна Сергеевна, дата завершения кадастровых работ: 05.12.2016		
полное наименование должности	 документ подписан электронной подписью Сертификат: X509v3#010000010756A5C5E40118 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНОМУ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.04.2021 по 05.08.2024		инициалы, фамилия

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
06.03.2024г. № КУВИ-001/2024-64283271			
Кадастровый номер:		47.07.0721001.29629	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилому помещению внемного дома социального использования или внемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.	
Получатель выписки:		ВАНЮШКИНА ЕЛИЗАВЕТА ВЛАДИСЛАВОВНА	

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 888804781658E8D970174A5D842518 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Забронировано с 27.06.2023 по 18.06.2024</p>	инициалы, фамилия



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
 План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
06.03.2024г. № КУВН-001/2024-64383271			
Кадастровый номер: 47:07:022001.29629		Номер этажа (этажей): 17	
			
Масштаб 1			

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН              ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ              Сертификат: 00001680740154102617645253401008              Выдан: ФЕДЕРАЛЬНОМУ СЛУЖБЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ              РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ              Действителен с 27.08.2023 по 18.08.2024</p>	
полное наименование должности		инициалы, фамилия