



# Акционерное общество «Городское бюро оценки»

Адрес: 125367, г. Москва, Волоколамское шоссе, д. 45  
Тел./факс: (499) 196-6798, 196-2098, 196-8604, 196-8518  
E-mail: info@gorotcenka.ru

## ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ № 03/0126-115/7-2

Время проведения экспертизы: с 17.02.2026 по 18.02.2026 г.

Эксперт, участвовавший в проведении экспертизы:

Эксперт Татарина Екатерина Александровна, имеющая Диплом о профессиональной переподготовке Московского автомобильно-дорожного института (государственного технического университета) ПП № 458058 выдан 06.03.2006 года по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», свидетельство о повышении квалификации Московского автомобильно-дорожного института (государственного технического университета) от 20.04.2009 (рег. но-мер 035-ОД), квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» № 042870-1, выдан 09.08.2024 г., действует до 09.08.2027 г.; стаж работы в области оценочной деятельности 19 лет.

Вывод по поставленным вопросам:

- Рыночная стоимость объекта недвижимого имущества – квартира, назначение: жилое, общая площадь 94,5 кв. м., адрес: Санкт-Петербург, ул. Шпалерная, д. 32, литера. А, кв. 27 составляет **на 17.02.2026 г:**

**25 400 000 (Двадцать пять миллионов четыреста тысяч) рублей\***

- Ликвидационная стоимость составляет:  
**19 740 000 (Девятнадцать миллионов восемьсот сорок тысяч) рублей**

*\*Согласно ст. 149 (п. 3, п. п. 22) Налогового Кодекса РФ «реализация жилых домов, жилых помещений, а также долей в них» относятся к операциям, не подлежащим налогообложению НДС.*

Подпись эксперта:

Эксперт

\_\_\_\_\_ / Татарина Е.А./

**Москва 2026**

**РАЗДЕЛ 1. ВВОДНАЯ ЧАСТЬ**

<b>Положение</b>	<b>Значение</b>
Общая информация, идентифицирующая объект экспертизы (далее Объект экспертизы)	Квартира, назначение: жилое, общая площадь 94,5 кв. м., адрес: Санкт-Петербург, ул. Шпалерная, д. 32, литера. А, кв. 27
Основание для проведения экспертизы:	Дополнительное соглашение № 7 от 17.02.2026 г. к Договору № 03/0126-115 от 30.01.2026 г.
Имущественные права на Объект экспертизы	Собственность, № 78:31:0001026:2144-78/042/2018-3 от 05.06.2018 г. согласно выписки из ЕГРН 05.06.2018 г. Данные сайта <a href="https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online">https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online</a> идентичны документам, предоставленным заказчиком.)
Ограничения, обременения правами третьих лиц	Ипотека в силу закона, 78:31:0001026:2144-78/042/2017-1 от 21.04.2017 г. № 78:31:0001026:2144-78/042/2018-4 от 05.06.2018 г. Ипотека в силу закона, № 78:31:0001026:2144-78/042/2018-5 от 05.06.2018 г. согласно выписки из ЕГРН 05.05.2018 г. № 78:31:0001026:2144-78/042/2018-4 от 05.06.2018 г. Ипотека в силу закона, № 78:31:0001026:2144-78/042/2018-5 от 05.06.2018 г. (в соответствии с данными Росреестра <a href="https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online">https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online</a> )
Текущее использование Объекта экспертизы	В качестве объекта жилого фонда. У эксперта отсутствует информация о том, используется ли квартира для проживания в период проведения экспертизы.
Вариант использования Объекта экспертизы, признанный экспертами (далее Экспертами) наиболее эффективным	Текущее использование в качестве объекта жилого фонда
Сегмент рынка, к которому относится Объект экспертизы	Вторичный рынок объектов жилого фонда.
Собственник (правообладатель) Объекта экспертизы	Диканский Р.П.
Вид права	Собственность
Заказчик экспертизы	АО ЮниКредит Банк Место нахождения: 119034, г. Москва, Пречистенская наб., д. 9. Почтовый адрес: 119034, г. Москва, Пречистенская наб., д. 9. ОГРН 1027739082106 от 28.10.2002 г. ИНН / КПП 7710030411 / 770401001
Предполагаемое использование результатов экспертизы	Для введения процедуры реализации имущества
Пользователь Экспертного заключения	АО ЮниКредит Банк
Дата проведения экспертизы	17.02.2026 г.
Срок проведения экспертизы	с 17.02.2026 по 18.02.2026 г.
Дата составления Экспертного заключения	18.02.2026 г.
Вид определяемой стоимости Объекта:	Рыночная и ликвидационная стоимость. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Срок рыночной экспозиции – Соответствует рыночным показателям</li> <li>• Срок ускоренной экспозиции – 1 месяц.</li> <li>• Условия реализации – Не определены</li> </ul>
При проведении экспертизы Заказчиком перед Экспертами поставлены следующие вопросы	Определение рыночной и ликвидационной стоимости объекта экспертизы без осмотра, для определения рыночной и ликвидационной стоимости с целью введения процедуры реализации имущества. Стоимость объекта

Положение	Значение
	экспертизы определяется единым значением без указания иного и рассчитывается без учета обременений и залоговых обязательств перед банком.
Итоговая величина рыночной стоимости Объекта экспертизы (НДС не облагается)	25 400 000 (Двадцать пять миллионов четыреста тысяч) рублей; что по курсу ЦБ РФ на дату экспертизы (76,6201 руб. за 1 долл. США) составляет 331 506 долл. США; что по курсу ЦБ РФ на дату экспертизы (91,0368 руб. за 1 Евро) составляет 279 008 Евро.
Итоговая величина ликвидационной стоимости Объекта экспертизы (НДС не облагается)	19 740 000 (Девятнадцать миллионов восемьсот сорок тысяч) рублей; что по курсу ЦБ РФ на дату экспертизы (76,6201 руб. за 1 долл. США) 256 982 долл. США; что по курсу ЦБ РФ на дату экспертизы (91,0368 руб. за 1 Евро) составляет 216 836 Евро.
Допущения и ограничения, на которых основывалась экспертиза	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Срок рыночной экспозиции – 6 месяцев.</li> <li>• Срок ускоренной экспозиции – 1 месяц.</li> <li>• Условия реализации – не определены</li> <li>• Так как подготовка экспертного заключения проводится с без осмотра, внутреннее состояние объекта, принимается как: «Требуется косметического ремонта с элементами капитального», условия Дополнительного соглашения № 7 от 17.02.2026 г. к Договору № 03/0126-115 от 30.01.2026 г.</li> </ul> <p>Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной текущей геополитической ситуацией и прошедшей пандемией COVID-19. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно.</p> <p>На дату Экспертизы Эксперт считает, что на рынке существует значительная неопределенность - стоимость, оцениваемая здесь, может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Эксперту на дату проведения экспертизы);</p> <p>Эксперт не принимает на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости.</p>

РАЗДЕЛ 1. ВВОДНАЯ ЧАСТЬ.....	2
РАЗДЕЛ 2. ЗАДАНИЕ НА ПРОВЕДЕНИЕ ЭКСПЕРТИЗЫ .....	5
РАЗДЕЛ 3. СВЕДЕНИЯ ОБ ЭКСПЕРТАХ .....	6
РАЗДЕЛ 4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ЭКСПЕРТАМИ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ЭКСПЕРТИЗЫ.....	7
РАЗДЕЛ 5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ.....	8
РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ЭКСПЕРТИЗЫ .....	10
6.1. Перечень использованных при проведении ЭКСПЕРТИЗЫ данных .....	10
6.2. Количественные и качественные Характеристика объекта экспертизы .....	11
РАЗДЕЛ 7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ПРОВЕДЕНИЯ ЭКСПЕРТИЗЫ .....	15
7.1. Расчет стоимости Объекта.....	15
7.2. Выбор подходов и методов.....	15
7.3. Расчет стоимости Объекта методами сравнительного подхода.....	16
7.4. Согласование результатов.....	26
7.5. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ЭКСПЕРТИЗЫ .....	26
РАЗДЕЛ 8. РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА.....	27
РАЗДЕЛ 9. ИТОГОВЫЕ ВЫВОДЫ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ПРОВЕДЕНИЯ ЭКСПЕРТИЗЫ .....	31
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ....	32
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ....	34
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ....	37
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ....	40

**РАЗДЕЛ 2. ЗАДАНИЕ НА ПРОВЕДЕНИЕ ЭКСПЕРТИЗЫ**

Содержание задания на проведение экспертизы соответствует заданию, приведенному в Дополнительном соглашении № 7 от 17.02.2026 г. к Договору № 03/0126-115 от 30.01.2026 г., заключенному между АО «Городское бюро оценки», с одной стороны и АО ЮниКредит Банк с другой стороны, на основании которого производилась экспертиза.

**Таблица 2.1. Задание на экспертизу**

<b>Положение</b>	<b>Значение</b>
Объект экспертизы	Квартира, назначение: жилое, общая площадь 94,5 кв. м., адрес: Санкт-Петербург, ул. Шпалерная, д. 32, литера. А, кв. 27
Имущественные права на Объект экспертизы:	Собственность, № 78:31:0001026:2144-78/042/2018-3 от 05.06.2018 г. согласно выписки из ЕГРН 05.06.2018 г. Данные сайта <a href="https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online">https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online</a> идентичны документам, предоставленным заказчиком.)
Цель экспертизы	Определение рыночной и ликвидационной стоимости объекта экспертизы (без осмотра).
Предполагаемое использование результатов экспертизы и связанные с этим ограничения	Для введения процедуры реализации имущества
Вид стоимости	Рыночная и ликвидационная стоимость. <ul style="list-style-type: none"> <li>Срок рыночной экспозиции – 6 месяцев.</li> <li>Срок ускоренной экспозиции – 1 месяц.</li> <li>Условия реализации – не определены.</li> </ul>
Дата проведения экспертизы	17.02.2026 г.
Сроки проведения экспертизы	с 17.02.2026 по 18.02.2026 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться экспертиза	<ul style="list-style-type: none"> <li>Срок рыночной экспозиции – 6 месяцев</li> <li>Срок ускоренной экспозиции – 1 месяц.</li> <li>Условия реализации – не определены</li> <li>Так как подготовка экспертного заключения проводится без осмотра, внутреннее состояние объекта, принимается как: «Требуется косметического ремонта с элементами капитального», условия Дополнительного соглашения № 7 от 17.02.2026 г. к Договору № 03/0126-115 от 30.01.2026 г.</li> </ul> <p>Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной текущей геополитической ситуацией и прошедшей пандемией COVID-19. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно.</p> <p>На дату Экспертизы Эксперт считает, что на рынке существует значительная неопределенность - стоимость, оцениваемая здесь, может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Эксперту на дату проведения экспертизы);</p> <p>Эксперт не принимает на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости.</p>

**РАЗДЕЛ 3. СВЕДЕНИЯ ОБ ЭКСПЕРТАХ****Сведения об Экспертах**

Сведения об Экспертах представлены в таблице ниже.

**Таблица 3.1. Сведения об Экспертах**

<b>Реквизит</b>	<b>Значение</b>
Фамилия, имя, отчество Эксперта	Татарина Екатерина Александровна
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	<p>Диплом о профессиональной переподготовке Московского автомобильно-дорожного института (государственного технического университета) ПП № 458058 выдан 06.03.2006 года по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»</p> <p>Свидетельство о повышении квалификации Московского автомобильно-дорожного института (государственного технического университета) от 20.04.2009 (рег. номер 035-ОД)</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 042870-1, выдан 09.08.2024 г., действует до 09.08.2027 г.;</p>
Информация о членстве в саморегулируемой организации Экспертов	Ассоциация «Русское общество оценщиков». Место нахождения Совета Общества в соответствии с Уставом: 105005, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Басманный, ул. Фридриха Энгельса, д. 46, стр. 2.
Сведения о страховании гражданской ответственности Эксперта	<p>Договор страхования ответственности оценщиков № 19/26/134/936, заключенный с ПАО СК «Росгосстрах» на следующих условиях:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• страховая сумма: 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей,</li> <li>• лимит ответственности на один страховой случай: 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей,</li> <li>• франшиза: нет,</li> <li>• территория страхового покрытия: Российская Федерация,</li> <li>• срок действия: с 01.02.2026 по 31.01.2027 г.</li> </ul>
Стаж работы в оценочной деятельности	19 лет.

## РАЗДЕЛ 4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ЭКСПЕРТАМИ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ЭКСПЕРТИЗЫ

При проведении экспертизы Экспертами были приняты следующие допущения, а также установлены следующие ограничения и пределы применения полученного результата экспертного заключения:

### Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

- Стоимость, определенная в Экспертном заключении, действительна только на дату экспертизы. Лица, осуществляющие экспертизу, не несут ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость рассматриваемого имущества в дальнейшем.
- Итоговая стоимость, определенная в Экспертном заключении, относится к объекту экспертизы в целом. Любое соотнесение стоимости объекта экспертизы со стоимостью какой-либо части объекта является неправомерным, если иное не оговорено в Экспертном заключении.
- Итоговая величина стоимости объекта экспертизы, указанная в Экспертном заключении, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами экспертизы, если с даты составления Экспертного заключения до даты совершения сделки с объектом экспертизы или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
- Стоимостная оценка, определенная в Экспертном заключении, не является гарантией того, что объект экспертизы будет отчужден на открытом рынке по указанной в Экспертном заключении стоимости.
- Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной вспышкой COVID-19 и геополитической ситуацией. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно. На дату Экспертизы Эксперт считает, что на рынке существует значительная неопределенность;
  - данная экспертиза актуальна только на дату проведения экспертизы;
  - стоимость, оцениваемая здесь, может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Эксперту на дату проведения экспертизы);
  - эксперт не принимает на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости;
  - учитывая отмеченную неопределенность на рынке недвижимости, рекомендуется пользователю (пользователям) данного Экспертного заключения периодически производить повторные экспертизы, с целью своевременного выявления изменения стоимости объекта экспертизы.

### Допущения, на которых основывается экспертиза

- Экспертиза проводится лицами, не заинтересованными в результатах экспертизы, действующими непредвзято и без предубеждения.
- Сведения относительно объекта экспертизы, использованные лицами, осуществляющими экспертизу, соответствуют предоставленным Заказчиком материалам.
- При определении стоимости объекта экспертизы определяется расчетная величина цены объекта экспертизы, определенная на дату экспертизы в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом экспертизы не является необходимым условием для установления его стоимости.
- Лицами, осуществившими экспертизу, был произведен сбор и анализ информации, необходимой для проведения экспертизы.
- При проведении экспертизы не использовалась информация о событиях, произошедших после даты экспертизы.
- Лицами, осуществляющими экспертизу, не производилась аудиторская, юридическая и иная проверка информации, предоставленной Заказчиком. Информация, предоставленная Заказчиком, считается достоверной.
- При проведении экспертизы предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость (ценность) предмета экспертизы. На лицах, осуществляющих экспертизу, не лежит обязанность по обнаружению и ответственность в случае выявления подобных факторов.

- Стоимость, определенная в Экспертном заключении, действительна только на дату экспертизы. Лица, осуществляющие экспертизу, не несут ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость рассматриваемого имущества в дальнейшем.
- Итоговая величина стоимости объекта экспертизы, указанная в Экспертном заключении, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами экспертизы, если с даты составления Экспертного заключения до даты совершения сделки с объектом экспертизы или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
- Настоящее Экспертное заключение действительно только в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
- Лица, осуществляющие экспертизу, не принимают на себя ответственность за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Права собственности на рассматриваемое имущество, а также имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено в Задании на экспертизу специально.
- Имущество оценивается свободным, от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под залог, если иное не оговорено специально. Экспертиза проводится исходя из того, что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям нормативных документов государственного и местного уровня.
- Эксперты не несут ответственности за экспертизу дефектов объекта, которые могут быть обнаружены иным путем, кроме обычного визуального осмотра, или путем изучения планов, паспортов и спецификаций.
- Предполагается наличие ответственного отношения собственника и должное управление в отношении имущества или имущественных прав.
- Исходные данные, использованные при подготовке Экспертного заключения, были получены из открытых источников, данные которых принимаются достоверными. Тем не менее, Эксперт не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в Экспертном заключении делаются ссылки на источники информации.
- Стоимостная оценка, определенная в Экспертном заключении, не является гарантией того, что объект экспертизы будет отчужден на открытом рынке по указанной в Экспертном заключении стоимости.
- Лица, осуществляющие экспертизу, не предоставляют дополнительных консультаций по данному Экспертному заключению, и не отвечают в суде по вопросам, связанным с утерей, пропажей, порчей оцениваемого имущества, а также в случае изменения стоимости имущества, связанного с его износом и устареваниями в результате эксплуатации и воздействием природных, социальных и экономических факторов.
- Итоговая стоимость, определенная в Экспертном заключении, относится к объекту экспертизы в целом. Любое соотнесение стоимости объекта экспертизы со стоимостью какой-либо части объекта является неправомерным, если иное не оговорено в Экспертном заключении.
- Лица, осуществляющие экспертизу, не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
- Вознаграждение лиц, осуществляющих экспертизу, не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.

Дополнительные допущения, принятые в соответствии с Дополнительным соглашением № 7 от 17.02.2026 г. к Договору № 03/0126-115 от 30.01.2026 г.

- Срок рыночной экспозиции – Соответствует рыночным показателям.
- Срок ускоренной экспозиции – 1 месяц.
- Условия реализации – не определены.

## **РАЗДЕЛ 5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ**

При подготовки Экспертного заключения экспертами были использованы следующие документы:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации
2. Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 N 178-ФЗ, от 21.03.2002 N 31-ФЗ, от 14.11.2002 N 143-ФЗ, от 10.01.2003 N 15-ФЗ, от 27.02.2003 N 29-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ, от 05.01.2006 N 7-ФЗ, от 27.07.2006 N 157-ФЗ, от 05.02.2007 N 13-ФЗ, от 13.07.2007 N 129-ФЗ, от 24.07.2007 N 220-ФЗ).
3. Стандарты Оценки:
  - 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)»;Обновленные стандарты вступили в силу 7 ноября 2022 года в соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки» (далее – Приказ №200).
  - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 года № 611.
  - Федеральным стандартом оценки «Оценка для целей залога» (ФСО №9), утвержденным Приказом Министерства экономического развития РФ от 1 июня 2015 г. № 327.
4. СПОД РОО 2022. Свод стандартов и правил оценки Российского общества, утвержденный Решением Совета РОО
5. Сборник рыночных корректировок (СРК – 2022), под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, выпущенный ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2022 г.
6. Справочник оценщика недвижимости - 2019. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок. Под редакцией Лейфера Л.А.

**РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ЭКСПЕРТИЗЫ****6.1. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ЭКСПЕРТИЗЫ ДАННЫХ**

При проведении экспертизы Эксперт использовал полученные от Заказчика документы, приведенные в таблице «Опись полученных от Заказчика документов».

**Таблица 6.1.1. Опись полученных от Заказчика документов**

<b>Наименование, вид документа</b>		<b>Дата</b>
1.	Выписка из ЕГРН	05.06.2018 г.
2.	Кадастровый паспорт помещения №78/201/15-116315	21.03.2015 г.
3.	АО «Городское бюро оценки» Экспертное заключение 03/0125-111/13-2	21.04.2025 г.

Копии указанных материалов приведены в Приложении 4 к настоящему Экспертному заключению.

Предоставленная информация позволяет делать правильные выводы о характеристиках объекта экспертизы и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Заказчиком предоставлена вся информация, необходимая для проведения Экспертизы объекта экспертизы. В рамках принятых допущений, информацию, используемую Экспертом, следует признать достаточной и достоверной.

**6.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ЭКСПЕРТИЗЫ**

Описание Объекта экспертизы составлено на основании «Описи полученных от Заказчика документов» и предоставленных фотографий. Полученные данные об Объекте экспертизы были сведены Экспертом в представленные ниже табличные формы.

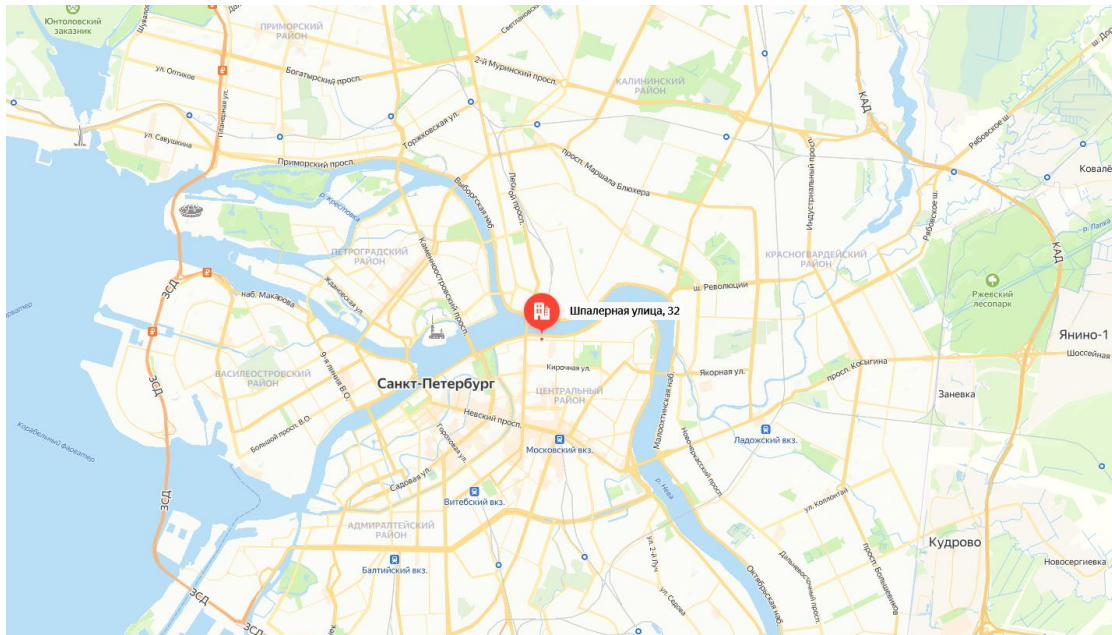
**Здание****Таблица 6.2.2 Описание здания по состоянию на дату проведения экспертизы**

<b>Характеристика местоположения</b>	
Адрес	Санкт-Петербург, ул. Шпалерная, д. 32, литера. А, кв. 27
Ближайшая ж/д. станция	Станция метро "Чернышевского" 760 м. - 9 минут пешком.
Ближайшая остановка общественного транспорта	Остановка общественного транспорта " Проспект Чернышевского" 320 м. - до 5 минут пешком
<b>Характеристика расположения</b>	
Окружающая застройка	Многоэтажные дома смешанного периода постройки, объекты социальной инфраструктуры
Наличие и описание улучшений	Все значимые объекты социальной инфраструктуры расположены в непосредственной близости и шаговой доступности
Близость к объектам социальной сферы	Объект экспертизы расположен в районе с развитой инфраструктурой. В ближайшем окружении расположены объекты инфраструктуры: - детский сад, - школа, - банкоматы, - магазины, - предприятия сферы обслуживания.
<b>Общая характеристика</b>	
Материал фундамента здания	Бутовый камень
Материал стен здания	Кирпич
Материал межэтажных перекрытий здания	Перекрытия железобетонные
Год постройки здания (степень готовности)	1917 г.
Группа капитальности здания (тип здания)	Многоквартирный дом
Серия дома	Индивидуальный проект
Процент износа здания (согласно данным БТИ), %	Н/д
Наличие видимых признаков деформаций конструкций	Внешняя отделка: признаки деформации не выявлены. Состояние внутренней отделки принимается как «Требуется косметический ремонт с элементами капитального»
Возможность отнесения объекта к ветхому жилью	Нет данных
Наличие объекта в планах под снос, либо постановке на капитальный ремонт, реконструкцию с отселением	Нет данных
Количество комнат в квартире/доме (изолированность)	2 жилые комнаты
Количество и тип санузла	Раздельный
Общая площадь, кв. м	94,5 кв. м
Жилая площадь, кв. м.	38,4
Площадь кухни, кв. м.	36,2
Наличие балкона, лоджии	Нет
Высота потолков, м.	Н/д.
Этаж расположения в здании/этажность здания	3/4
Наличие технического этажа/ подвала	Есть
Наличие лифта в доме	Нет
Наличие мусоропровода в доме	Нет
Состояние и охрана (консьерж, домофон,	Кодовый замок

кодовый замок, видеонаблюдение)	
Расположение окон	Н/д
Наличие и тип автомобильной парковки	На прилегающей территории
<b>Инженерное оборудование дома</b>	
Холодное водоснабжение	Центральное
Горячее водоснабжение	Центральное
Канализация	Центральная
Электроснабжение	Центральное
Газоснабжение	Центральное
Теплоснабжение	Центральное
Электрические плиты	Н/д.
<b>Телекоммуникации</b>	
Телефон	Н/д
Интернет (выделенная линия)	Н/д
<b>Описание внутренней отделки помещений по состоянию на дату проведения экспертизы.</b>	
Так как подготовка экспертного заключения проводится без осмотра, то внутреннее состояние объекта, принимается как: «Требуется косметического ремонта с элементами капитального»;	
Напольное покрытие	Н/д.
Потолочное покрытие	Н/д.
Настенное покрытие	Н/д.
Оконные и дверные блоки	Н/д.
Наличие факторов, приведших к ухудшению качества отделки	Естественное старение, недобросовестное отношение
Выводы по состоянию квартиры / жилого дома	Состояние внутренней отделки - «Требуется косметический ремонт с элементами капитального»
<b>Юридический статус, согласно представленной документации</b>	
Вид права	Собственность, № 78:31:0001026:2144-78/042/2018-3 от 05.06.2018 г. согласно выписки из ЕГРН 05.06.2018 г. Данные сайта <a href="https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online">https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online</a> идентичны документам, предоставленным заказчиком.)
Обременения	Ипотека в силу закона, 78:31:0001026:2144-78/042/2017-1 от 21.04.2017 г. № 78:31:0001026:2144-78/042/2018-4 от 05.06.2018 г. Ипотека в силу закона, № 78:31:0001026:2144-78/042/2018-5 от 05.06.2018 г. согласно выписки из ЕГРН 05.05.2018 г. № 78:31:0001026:2144-78/042/2018-4 от 05.06.2018 г. Ипотека в силу закона, № 78:31:0001026:2144-78/042/2018-5 от 05.06.2018 г. (в соответствии с данными Росреестра <a href="https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online">https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online</a> )
Текущее использование Объекта экспертизы	В качестве объекта жилого фонда. У эксперта отсутствует информация о том, используется ли квартира для проживания, в период проведения экспертизы.
Планировочные решения объекта экспертизы	
Соответствие планировочных решений с текущей планировкой.	Н/д.

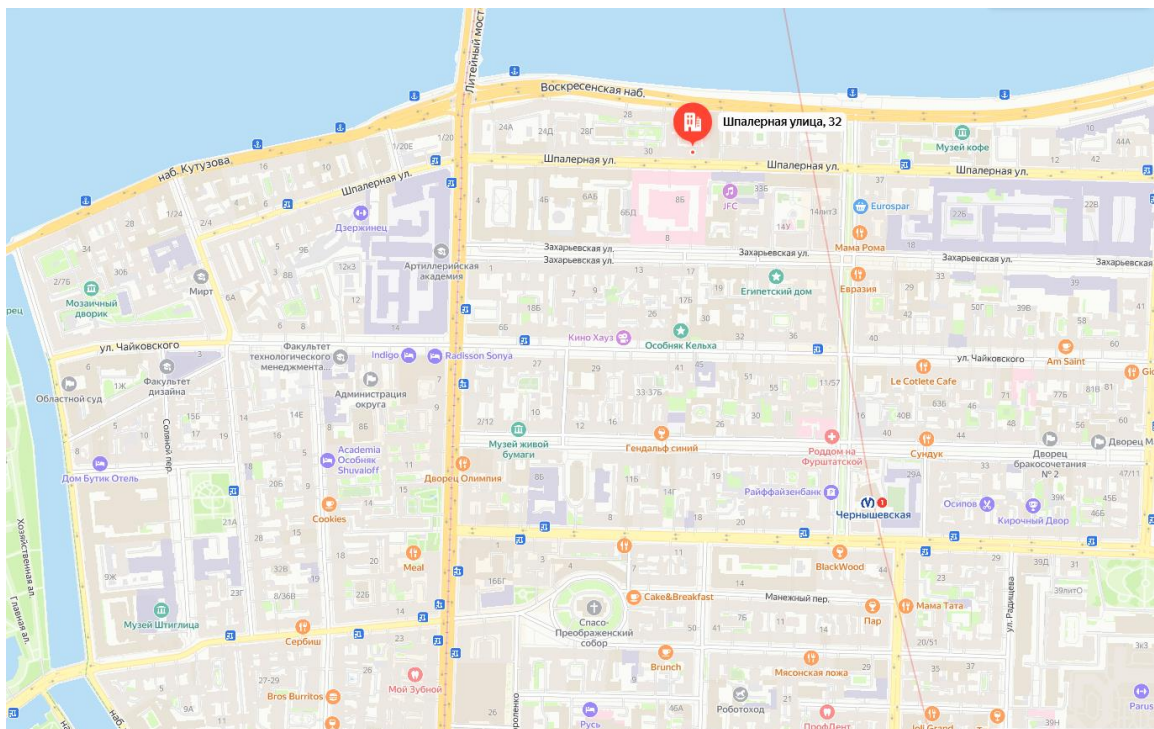
Соответствие расположения газовой плиты	Н/д.
Соответствие расположения сантехнических приборов в кухне и санитарных узлах	Н/д.
Демонтаж несущих конструкций, приводящий к нарушению их прочности и/или устойчивости (включая любые отверстия, проемы, ниши в несущих конструкциях)	Н/д.

**Схема 1. Расположение Объекта экспертизы**



По данным: <https://yandex.ru/maps>

**Схема 2. Расположение Объекта экспертизы (локальное местоположение)**



По данным: <https://yandex.ru/maps>

Фотоматериалы из открытых источников: <https://tyumen.domclick.ru/building/vostochnyj--vostochnyj-m-n--ulica-30-let-pobedy--138a>



Фото 1. Адресный ориентир дома



Фото 2. Внешний вид жилого дома

## РАЗДЕЛ 7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ПРОВЕДЕНИЯ ЭКСПЕРТИЗЫ

### 7.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Исследования проводились путем применения расчетных методов сравнительного подхода в оценке, позволяющего установить обоснованность итоговых результатов оценки применительно к задачам настоящей экспертизы.

Ввиду того, что настоящее экспертное заключение не является «Отчетом об оценке» в понимании ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ, в рамках настоящего экспертного заключения не учитываются формальные требования, предъявляемые Законом и Стандартами к отчету об оценке. Тем не менее, при производстве расчетов, экспертом применялись общепринятые методические и расчетные приемы, отчасти регламентированные законодательством об оценочной деятельности.

Для ответа на поставленные вопросы был произведен анализ представленных заказчиком документов и рыночной ситуации на текущую дату.

Далее по тексту представлен расчет стоимости объекта по поставленным на экспертизу вопросам, с необходимыми пояснениями и ссылками.

### 7.2. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. 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.

#### Сравнительный подход

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта экспертизы путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами, в отношении которых доступна информация о ценах, а также информации о совершенных сделках с объектом оценки.

В настоящем Экспертном заключении в рамках сравнительного подхода применяется метод сравнительного анализа продаж.

Этот метод расценен как более достоверный в связи с тем, что в его основе лежит информация о сделках (предполагаемых сделках) с учетом анализа наиболее эффективного использования объекта экспертизы и аналогов.

В качестве аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с объектом экспертизы сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

#### Доходный подход

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта экспертизы.

В настоящем Экспертном заключении в рамках доходного подхода расчеты не проводятся по следующим причинам:

- несбалансированность рынка аренды жилой недвижимости, заключающаяся в отставании ставок аренды от стоимости;
- отсутствие выраженной зависимости ставки аренды за квартиры от площади;
- отсутствие на рынке достаточного количества предложений и информации, позволяющей определить характерные для рынка сроки экспозиции объектов, условия сдачи в аренду (ставка аренды, сроки аренды);
- на текущий момент квартиры рассматриваются в качестве объекта инвестирования в расчете на изменение стоимости во времени, а не в качестве доходоприносящего объекта. Как показывает практика, при определении коэффициента капитализации методом рыночных экстракций, полученная расчетная величина не отражает степень рисков присущих рынку недвижимости.

### **Затратный подход**

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта экспертизы, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта экспертизы с учетом износа и устареваний.

В настоящем Экспертном заключении стоимость объекта экспертизы по затратному подходу не определялась по следующим причинам:

- Информация о характеристиках, о части конструктивных элементов жилого здания отсутствует;
- Расчет стоимости по сборникам, рекомендованным для применения в оценочной практике (Укрупненные показатели стоимости строительства издательства Ко-Инвест, Укрупненные показатели восстановительной стоимости УПВС) существенно отличается от стоимостных показателей, полученных по другим подходам, что может привести к искажению стоимости объекта экспертизы.

В связи с перечисленными причинами расчет стоимости объекта экспертизы по затратному подходу не проводится.

### **7.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА МЕТОДАМИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА**

В настоящем Экспертном заключении в рамках сравнительного подхода проводится оценка объекта недвижимости с применением метода сравнительного анализа продаж и метода сравнительной единицы в соответствии с обоснованием, приведенным в п. 7.2. настоящего Экспертного заключения.

#### **Порядок определения стоимости в рамках сравнительного подхода:**

С учетом особенностей объекта экспертизы порядок определения стоимости следующий:

- анализ рынка недвижимости: г. Тюмень;
- сегментирование рынка и определение сегмента, к которому относится объект экспертизы;

Сегментирование рынка - это процесс разбивания рынка на секторы (сегменты). Разбивание происходит на секторы, имеющие сходные объекты и субъекты.

Объекты должны быть сходными по назначению использования, качеству, передаваемым правам, местоположению.

Субъекты должны быть сходными по платежеспособности, возможностям финансирования, инвестиционной мотивации.

- определение сопоставимых объектов (аналогов);

Сопоставимые объекты должны относиться к тому же сегменту рынка недвижимости, что и оцениваемые; сделки с ними должны быть осуществлены на типичных для данного сегмента условиях.

Независимость субъектов сделки. Если покупатель и продавец находятся в родственных отношениях, либо являются представителями холдинга и независимой дочерней компании, либо имеют иную взаимозависимость и взаимозаинтересованность, сделки между ними обычно заключаются не по рыночной цене и данные по ним не могут использоваться для сравнения.

Инвестиционная мотивация. Инвесторы должны иметь аналогичные мотивы, а объекты - аналогичное наилучшее и наиболее эффективное использование. Так, покупка здания в целях организации в нем офиса не может использоваться в качестве аналога, если здание планируется использовать под гостиницу, т.к. ожидаемые потоки доходов и расходов будут иными.

Основными критериями при выборе сопоставимых объектов (аналогов) являются:

1) Права собственности на недвижимость.

В основном при сделках купли-продажи объектов недвижимости происходит передача прав на пользование, владение и распоряжение имуществом.

2) Условия финансирования.

Если условия финансирования сделки купли - продажи объекта недвижимости нетипичны (например, в случае полного кредитования сделки купли - продажи), то в таком случае необходим тщательный анализ, в результате которого вносится соответствующая поправка к цене данной сделки.

3) Условия и время продажи.

Поскольку затруднительно рассчитать поправку на условия финансирования и налогообложения, а также на передаваемые юридические права и ограничения, условия продажи, лучше, при наличии возможности, не рассматривать для анализа и сравнения подобные сделки. В противном случае, поправки на эти характеристики делаются в первую очередь.

Время продажи является одним из основных элементов сравнения сопоставимых продаж. Для внесения поправки на данную характеристику в цену продажи аналога необходимо знать тенденции изменения цен на рынке недвижимости с течением времени.

4) Местоположение.

Местоположение является также весьма существенным элементом сравнения сопоставимых продаж. Внесение поправки на местоположение довольно ощутимо сказывается на стоимости оцениваемого объекта.

5) Физические характеристики.

Под физическими характеристиками объекта недвижимости подразумеваются размеры, вид и качество материалов, состояние и степень изношенности объекта и другие характеристики, на которые также вносятся поправки.

- анализ информации по объектам-аналогам и определение корректировок;
- корректировки определяются на основании сравнения характеристик оцениваемого объекта и объектов-аналогов;
- определение единицы сравнения;
- внесение поправок с учетом выбранных корректировок;
- определение стоимости в рамках сравнительного подхода.

### **Сегментирование рынка**

Объект экспертизы относится к сегменту жилой недвижимости эконом-класса. Подбор аналогов проводится в соответствующем сегменте жилой недвижимости.

### **Определение сопоставимых аналогов**

Определение аналогов проводилось на основании изучения рынка предложений к продаже сопоставимых объектов недвижимости, сходных по своим характеристикам с объектом экспертизы, для чего использовались все доступные оценщику ресурсы, в том числе информация, опубликованная: [www.irr.ru](http://www.irr.ru), [www.avito.ru](http://www.avito.ru), [www.cian.ru](http://www.cian.ru) и других ресурсах.

На основании анализа предложений к продаже в период, соответствующий периоду проведения экспертизы, установлены аналоги, наиболее сопоставимые с объектом экспертизы по назначению, местоположению и физическим характеристикам. Информационные материалы об аналогах приведены в Приложении 4 настоящего экспертного заключения.

Ниже приведена сводная таблица характеристик объекта экспертизы и аналогов.

### **Определение единицы сравнения и корректировок**

В качестве единицы сравнения принимается 1 кв. м общей площади, что соответствует сложившейся практике на рынке купли-продажи жилой недвижимости.

Определение состава корректировок проводится на основании анализа характеристик аналогов и сопоставления их с характеристиками объекта экспертизы.

Для дальнейшего сравнительного анализа объекта экспертизы и каждого из объектов-аналогов Оценщиком (согласно сложившейся в оценке недвижимости практике) были выбраны следующие элементы сравнения:

- Местоположение;
- Уровень отделки;
- Площадь квартиры;
- Площадь кухни;
- Наличие террас.

Обоснование значений ценообразующих факторов производится оценщиком в процессе определения стоимости в рамках сравнительного подхода.

Проведенный анализ объекта экспертизы и изучение Экспертом сегмента рынка, к которому относится объект экспертизы, позволили сделать вывод о том, что приведенные выше элементы сравнения достаточны для проведения сравнительного анализа объекта экспертизы и каждого объекта-аналога. Использование других единиц сравнения может привести к изменению стоимости, следовательно, их использование нецелесообразно.

Порядок внесения поправок основан на учете их типа и важности.

Для расчета рыночной стоимости объекта экспертизы использовались относительные поправки, которые вносятся путём умножения цены продажи сопоставимого объекта или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различия в характеристиках сопоставимого

объекта и объекта экспертизы, и абсолютная поправка, отражающая текущее состояние объекта.

Если объект экспертизы лучше сопоставимого объекта, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий коэффициент.

Корректировки, информация о которых есть в открытых источниках, справочниках или может быть подтверждена рыночной информацией, вводятся на основании этих источников с приведением ссылок.

Согласно Федеральному стандарту оценки (ФСО V)", пункту 8. Подтверждение полученной из внешних источников информации, указанной в подпункте 2 пункта 2 настоящего федерального стандарта оценки, должно быть выполнено следующим образом:

в виде ссылок на источники информации, позволяющих идентифицировать источник информации и определить дату ее появления (публикации) или подготовки. В частности, в отчет об оценке включаются прямые ссылки на страницы сайтов информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", на которых размещена информация, а также реквизиты используемых документов и материалов (например, источник, название издания, название статьи, сведения об авторе и дата или период опубликования);

в виде материалов и копий документов, информационных источников, которые с высокой вероятностью недоступны или могут быть в будущем недоступны, в частности, по причине изменения этой информации или адреса страницы в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", отсутствия информации в открытом доступе (например, информация, предоставленная заказчиком оценки) либо доступ к которым происходит на платной основе; такое раскрытие информации делается с учетом ограничений, связанных с конфиденциальностью информации.

Для введения остальных корректировок Оценщиком была разработана шкала корректировок. Корректировки, величина которых составляет от 0% до 10%, вносятся Оценщиком, на основании проведенного анализа рынка объекта экспертизы и предоставленной информации от специалистов рынка недвижимости (специалисты агентств недвижимости, риелторы и т.д.) с использованием шкалы относительной важности, представленной в таблице ниже.

При помощи «Таблицы относительной важности» сравниваются два объекта, и даются им оценки типа "хороший", "приемлемый", "плохой", это позволяет упорядочить несколько объектов по привлекательности, но не позволяет сказать, во сколько раз или на сколько один объект лучше другого.

Для того, чтобы формализовать оценки, вводится специальная шкала оценок – шкала относительной важности.

**Таблица 7.3.1. Шкала относительной важности (при сравнении двух объектов)**

<b>Интенсивность относительной важности</b>	<b>Определение</b>
0%	Равная важность
от 1 до 5%	Низкое превосходство одного над другим
от 5 до 10%	Умеренное превосходство одного над другим
более 10%*	Существенное превосходство одного над другим
2, 3, 4, 6, 7, 8, 9	Промежуточные значения между двумя соседними суждениями

\* При внесении корректировки более 10% Оценщиком приводится методология и сам расчет величины корректировки.



**Таблица 7.3.2. Определение стоимости в рамках сравнительного подхода**

Параметры сравнения	Объект оценки	Аналоги			
		Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Местоположение	Санкт-Петербург, ул. Шпалерная, д. 32, литера. А, кв. 27	Санкт-Петербург, р-н Центральный, Смольнинское, Шпалерная ул., 44б	Санкт-Петербург, р-н Центральный, Литейный, Захарьевская ул., 23	Санкт-Петербург, ул. Чайковского, 6	Санкт-Петербург, ул. Рылеева, 2/6
Параметр местоположения	Станция метро "Чернышевского" 760 м. - 9 минут пешком.	Станция метро "Чернышевского" 870м. - 10 минут пешком.	Станция метро "Чернышевского" 450м. - 5 минут пешком.	Станция метро "Чернышевского" 1,22 м. - 15 минут пешком.	Станция метро "Чернышевского" 540 м. - 7 минут пешком.
Этаж / этажность дома	3/4	3/7	2/6	3/4	3/5
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Вид ремонта	Требуется косметического ремонта с элементами капитального	Улучшенный	Улучшенный	Улучшенный	Улучшенный
Обособленность санузла	Раздельный	Раздельный	Совмещенный	2 С/у	2 С/у
Наличие лоджии/балкона	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Площадь кухни, кв. м.	36,2	12,9	38,1	8,5	28,0
Площадь общая, кв. м.	<b>94,5</b>	<b>81,0</b>	<b>80,3</b>	<b>86,2</b>	<b>85,0</b>
Наличие мебели и техники	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Количество комнат	2	3	3	3	3
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Дата предложения		Дата предложения	Дата предложения	Дата предложения	Дата предложения
Источник информации		<a href="https://spb.cian.ru/sale/flat/316112432">https://spb.cian.ru/sale/flat/316112432</a>	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kvartiry/3-k.kvartira.803.m.26.et.4360952277">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kvartiry/3-k.kvartira.803.m.26.et.4360952277</a>	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kvartiry/3-k.kvartira.862.m.34.et.7498537419">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kvartiry/3-k.kvartira.862.m.34.et.7498537419</a>	<a href="https://spb.cian.ru/sale/flat/326598175">https://spb.cian.ru/sale/flat/326598175</a>
Контакты продавца		8 911 005 31 26	8 958 419 44 11	8 958 786 12 42	8 911 918 40 16
Цена предложения за весь объект, руб.		<b>29500 000</b>	<b>27900 000</b>	<b>30900 000</b>	<b>27500 000</b>
<b>Цена предложения за 1 кв. м, руб.</b>		364 198	347 447	358 469	323 529

Экспертное заключение № 03/0126-115/7-2

Параметры сравнения	Объект оценки	Аналоги			
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена предложения за 1 кв. м, руб.		364 198	347 447	358 469	323 529
Корректировка на торг, %		-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%
Цена предложения за 1 кв. м, скорректированная на торг, руб.		345 988	330 075	340 546	307 353
Корректировка на наличие объектов, не связанных с объектом продажи, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв. м объекта, руб.		345 988	330 075	340 546	307 353
Корректировка на вид передаваемых прав, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв. м объекта, руб.		345 988	330 075	340 546	307 353
Параметр местоположения	Станция метро "Чернышевского" 760 м. - 9 минут пешком.	Станция метро "Чернышевского" 870м. - 10 минут пешком.	Станция метро "Чернышевского" 450м. - 5 минут пешком.	Станция метро "Чернышевского" 1,22 м. - 15 минут пешком.	Станция метро "Чернышевского" 540 м. - 7 минут пешком.
Корректировка на местоположения, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв. м объекта, руб.		345 988	330 075	340 546	307 353
Корректировка этаж, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв. м объекта, руб.		345 988	330 075	340 546	307 353
Корректировка на материал стен, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв. м объекта, руб.		345 988	330 075	340 546	307 353
Корректировка на уровень отделки, %.		-18%	-18%	-18%	-18%
Скорректированная стоимость 1 кв. м объекта, руб.		283 710	270 662	279 248	252 029
Площадь квартиры, кв. м	94,5	81,0	80,3	86,2	85,0
Корректировка на площадь квартиры, %		-1,7%	-1,8%	-1,0%	-1,2%
Скорректированная стоимость 1 кв. м объекта, руб.		278 887	265 790	276 456	249 005
Площадь кухни, кв. м	36,2	12,9	38,1	8,5	28,0
Корректировка на площадь кухни, %		1%	0%	3%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв. м объекта, руб.		281 676	265 790	284 750	249 005
Наличие лоджии/балкона	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка на наличие балкона, %.		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв. м объекта, руб.		281 676	265 790	284 750	249 005
Обособленность санузла	Раздельный	Раздельный	Совмещенный	2 С/у	2 С/у
Корректировка на санузел (раздельный/совмещенный), %		0%	2%	-2%	-2%



Экспертное заключение № 03/0126-115/7-2

Скорректированная стоимость 1 кв. м объекта, руб.	281 676	271 106	279 055	244 025
Стоимость 1 кв. м Объекта оценки, руб.	268 966			
Площадь объекта оценки, кв. м.	94,5			
Стоимость Объекта оценки, руб.	25 417 287			
<b>Стоимость Объекта оценки с учетом округления, руб.*</b>	<b>254 00 000</b>			

**Стоимость объекта экспертизы, полученная в рамках сравнительного подхода, составляет 25 400 000 (Двадцать пять миллионов четыреста тысяч) рублей.**



## Описание и обоснование корректировок, применяемых в рамках сравнительного подхода

-Корректировка на передаваемые права не проводится в связи с тем, что аналоги предлагаются к продаже как объекты недвижимости, что соответствует, предполагаемой передаче прав на объект экспертизы.

-Корректировка на условия финансирования не проводится в связи с тем, что в качестве базы оценки в рамках сравнительного подхода принимается цена предложения на открытом рынке, что подразумевает под собой одинаковые условия финансирования по сравнению с предполагаемой реализацией объекта экспертизы.

-Корректировка на условия продажи не проводится в связи с тем, что целью оценки является определение рыночной стоимости объекта экспертизы, а для аналогов не выявлены нерыночные условия реализации.

-Корректировка на расходы после покупки не проводится в связи с тем, что передаваемые права и условия продажи приняты одинаковыми для объекта экспертизы и аналогов.

-Корректировка на условия рынка не проводится в связи с тем, что предложения к продаже сопоставимых объектов совпадает с периодом проведения оценки.

-Корректировка на наличие компонентов продажи, не относящихся к объекту недвижимости, не проводится в связи с тем, что для аналогов и объекта экспертизы не установлены такие компоненты.

-Корректировка на торг скидка на торг, уторгование при продаже квартиры определена в соответствии со Справочником Статриелт Статистика на 01.01.2026 г. (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/372-korrektirovki-kvartir-opublikovano-19-01-2026-g>)

На основании оп-line-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей портала Statrielt (<http://www.statrielt.ru/>), проведенного за истекший квартал:

№	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.	0,91	0,98	<b>0,94</b>	<b>0,95</b>	<b>0,94</b>	<b>0,93</b>
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,91	0,96	<b>0,94</b>	<b>0,95</b>	<b>0,94</b>	<b>0,93</b>

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):

- **А-группа:** город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий,

- **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города

Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий,

- **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Для дальнейших расчетов принимается группа А. Скидка на торг составит: **0,95-1=-5%**.

-Корректировка на наличие объектов, не связанных с объектом продажи

Корректировка не проводится, так как объект экспертизы и аналоги не имеют схожие параметры.

-Корректировка на вид передаваемых прав

Корректировка не проводится, так как все аналоги принадлежат владельцам на правах собственности, как и объект экспертизы.

-Корректировка на местоположение

Корректировка не проводится, так как объект экспертизы и аналоги не имеют схожие параметры.

-Корректировка на количество комнат - внесение корректировки не требуется, так как она приведена в корректировке на общую площадь квартиры.



-Корректировка на этаж

Корректировка не проводится, так как объект экспертизы и аналоги не имеют схожие параметры.

-Корректировка на материал стен

Корректировка не проводится, так как объект экспертизы и аналоги не имеют схожие параметры.

-Корректировка на уровень отделки

Определяется в соответствии со Справочником СтатРиелт Статистика на 01.01.2026 г. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/372-korrektirovki-kvartir-opublikovano-19-01-2026-g>)

Итоги расчетов СтатРиелт (<http://www.statrielt.ru/>) на основе рыночных данных за истекший квартал:

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Высококачественная	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отшлифованные. Стены покрыты высококачественными обоями, пейзажной или декорированной штукатуркой, или природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, в некоторых помещениях теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование премиум-класса качества	1,05	1,12	<b>1,09</b>
Улучшенная (повышенная)	Поверхности потолков и стен - ровные и отшлифованные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из ГКЛ (могут быть с встроенными светильниками) или натяжные. Полы - из ламината, качественного линолеума, керамической плитки, частично могут быть теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества	1,03	1,06	<b>1,05</b>
Простая (эконом-класс)	Стены и потолки - штукатурка, шпателька, покраска. Полы - линолеум, плитка. Инженерное оборудование - эконом-класса качества			<b>1,00</b>
Без отделки	Без финишной внутренней отделки (при наличии стяжки, штукатурки) и инженерного оборудования (при наличии коммуникаций и приборов отопления эконом-класса)	0,83	0,88	<b>0,86</b>

Отделка объекта экспертизы «требуется косметического ремонта с элементами капитального», что сопоставимо с уровнем «без отделки». Данные виды отделки возможно считать идентичными, с точки зрения объема ремонтно-восстановительных или отделочных работ.

Корректировка для каждого аналога, имеющего характеристики, отличные от объекта экспертизы, вносятся в соответствии с данными таблицы, путем соотнесения значений коэффициентов

-Корректировка на площадь квартиры

Определяется в соответствии со Справочником СтатРиелт Статистика на 01.01.2026 г. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/372-korrektirovki-kvartir-opublikovano-19-01-2026-g>)

## Экспертное заключение № 03/0126-115/7-2

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 19.01.2026 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/372-korrektirovki-kvartir-opublikovano-19-01-2026-g)

So – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.

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

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

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

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

S– общая площадь квартиры, кв.м.,

b– коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

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

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади квартиры снижается. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов. Аналогичные квартиры не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это квартиры разных сегментов рынка. Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади ( $R^2=0,722$ ) выявило коэффициент торможения  $n = -0,11$ . В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

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

Для каждого аналога и объекта экспертизы определяется промежуточный расчетный коэффициент по вышеприведенной формуле. Размер корректировки определяется соотношением промежуточных расчетных коэффициентов объекта экспертизы и каждого из аналогов.

### -Корректировка на площадь кухни

Определяется в соответствии со Справочником СтатРиелт Статистика на 01.01.2026 г. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/372-korrektirovki-kvartir-opublikovano-19-01-2026-g>)

Итоги расчетов СтатРиелт (<http://www.statrielt.ru/>) на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Характеристика параметра, соотношение	Нижняя граница*	Верхняя граница**	Среднее значение
1	Площадь кухни от 5 до 7,5 кв.м.	0,94	1,00	<b>0,97</b>
2	Площадь кухни от 7,5 до 10 кв.м.			<b>1,00</b>
3	Площадь кухни от 10 до 13 кв.м.	1,00	1,04	<b>1,02</b>
4	Площадь кухни от 13 кв.м. и более	1,02	1,04	<b>1,03</b>

Примечание:

\* - Нижняя граница - квартиры с меньшей площадью кухни,

\*\* - Верхняя граница - квартиры с большей площадью кухни

Размер корректировки определяется соотношением значений коэффициентов объекта исследования и аналогов.

### -Корректировка на наличие балкона/лоджии

Корректировка не проводится, так как объект экспертизы и аналоги не имеют схожие параметры.

### -Корректировка на санузел (раздельный/совмещенный)

Определяется в соответствии со Справочником СтатРиелт Статистика на 01.01.2026 г. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/372-korrektirovki-kvartir-opublikovano-19-01-2026-g>)

Итоги расчетов СтатРиелт (<http://www.statrielt.ru/>) на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Характеристика параметра, соотношение	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Раздельный один санузел (1 ванная (душевая) и 1 туалет - отдельные комнаты)			<b>1,00</b>
2	Совмещенный один санузел (ванная и туалет - в одном помещении)	0,97	0,99	<b>0,98</b>
3	Два санузла и более (туалеты, ванны и душевые - обычно отдельные) *	1,01	1,04	<b>1,02</b>

Корректировка вносится путем соотнесения коэффициентов объекта экспертизы и аналога.

**Вывод: стоимость объекта экспертизы, полученная в рамках сравнительного подхода, составляет 25 400 000 (Двадцать пять миллионов четыреста тысяч) рублей.**



#### **7.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ**

В настоящем Экспертном заключении проводится определение стоимости в рамках сравнительного подхода, так как существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах (цены предложений) и характеристиках объектов-аналогов. Данный подход дает полноту и высокий показатель достоверности исходной информации, не противоречит целям и задачам проведения данной оценки, а также предполагаемого использования результатов оценки.

В рамках сравнительного подхода оценка проводилась с применением метода сравнительного анализа продаж и методом сравнительной единицы. Эти методы расценены как более достоверные в связи с тем, что в их основе лежит информация о сделках (предполагаемых сделках) и технических характеристиках объектов.

Поскольку в данном Экспертном заключении доходный и затратный подходы не использовались, согласно обоснованию, приведенному в пункте 7.2. Рыночная стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, имеет абсолютный вес и составляет:

**25 400 000 (Двадцать пять миллионов четыреста тысяч) рублей.**

#### **7.5. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ЭКСПЕРТИЗЫ**

В рамках настоящей экспертизы затратный и доходный подходы не применялись.

Стоимость, определенная в рамках сравнительного подхода, составляет 5 400 000 рублей.

Результат, полученный в рамках сравнительного подхода, имеет абсолютный вес при определении итоговой стоимости.

Итоговая величина стоимости объекта экспертизы.

Рыночная стоимость объекта экспертизы составляет округленно:

**25 400 000 (Двадцать пять миллионов четыреста тысяч) рублей.**

**РАЗДЕЛ 8. РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА**

Ликвидационная стоимость может быть определена на основании допущения о принципе безубыточности реализации любого товара по цене ниже его рыночной стоимости, т.е. на предположении, что убытки, возникающие при реализации товара по цене ниже его рыночной стоимости, должны быть компенсированы доходами от размещения денежных средств, полученных от реализации этого товара, в меньшем объеме, но ранее.

Ликвидационная стоимость объекта экспертизы определяется вследствие того, что рыночной стоимостью обладает имущество при условии разумно долгого периода реализации, а ликвидационной стоимостью объект может обладать при различных периодах реализации, которые короче разумно долгого. Следовательно, один и тот же объект, обладающий определенной рыночной стоимостью, может обладать различными уровнями ликвидационной стоимости, при различных фиксированных периодах реализации объекта.

Расчет ликвидационной стоимости проводится на основании данных "Методические рекомендации по оценке имущества и имущественных прав в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции (GMLV)" в редакции Галасюка В.В.

Ликвидационная стоимость объектов определяется на основе их рыночной стоимости в соответствии с концепцией вынужденности и ускоренности реализации объектов.

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

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

**$V_L$**  – ликвидационная стоимость объекта экспертизы, соответствующая фиксированному периоду его экспозиции ( $t_f$ ), который короче разумно долгого периода экспозиции (руб.);

**$V_m$**  – рыночная стоимость объекта экспертизы (руб.);

**$k_L$**  – коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта экспертизы;

**$t_d$**  – период дисконтирования (лет);

**$m$**  – количество периодов начисления процентов в течении года;

**$i$**  – годовая ставка дисконта, используемая при расчете ликвидационной стоимости (выраженная как десятичная дробь);

**$K_e$**  – коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта экспертизы.

Для определения ликвидационной стоимости объекта экспертизы используются следующие показатели.

**$V_m$**  – рыночная стоимость определена в разделе 7. настоящего Экспертного заключения;

**$td$**  – разница между разумно долгим периодом реализации и фиксированным сроком, которая определяется исходя из фиксированного периода реализации 1 месяца и средним сроком экспозиции аналогичных объектов, равным 6 месяцам (В соответствии с рыночными показателями) и составляет 5 месяца;

**$m$**  – принимается равным 12 месяцев при допущении, что начисление процентов происходит ежемесячно.

Определение ставки дисконтирования

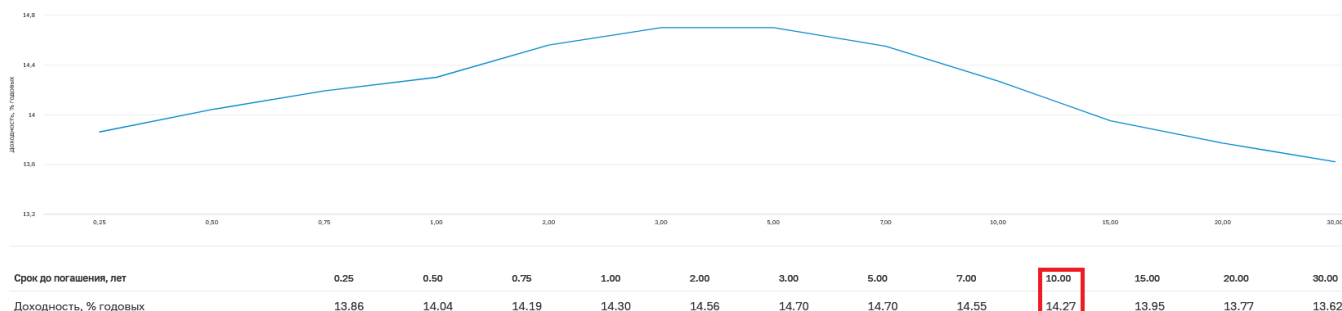
Норма (ставка) дисконтирования (discount rate) - ставка отдачи, используемая для преобразования в приведенную стоимость денежной суммы, подлежащей уплате или получению в будущем. Теоретически она должна отражать альтернативные издержки привлечения капитала, т.е. ставку отдачи, которую капитал может принести, если будет вложен в другие варианты использования с аналогичным риском.

Ставка дисконтирования может быть определена как сумма основных рисков.



В качестве **безрисковой ставки** оценщиком принимается ставка по государственным облигациям (со сроком погашения 10 лет), значение по которым на дату оценки составляет **14,27%** (по информации с сайта: [cbr.ru/hd\\_base/zcyc\\_params/zcyc/?DateTo=17.02.2026](http://cbr.ru/hd_base/zcyc_params/zcyc/?DateTo=17.02.2026))

17.02.2026



**Риск низкой ликвидности.** Риск низкой ликвидности отражает невозможность быстрого реструктурирования капитала инвестора за счет быстрой продажи инвестиций в недвижимость по стоимости, близкой к рыночной.

Риск низкой ликвидности определяется как произведение безрисковой ставки на предполагаемый срок продажи объекта экспертизы. Срок реализации учитывается на уровне 6 месяца, обоснование приведено выше. Таким образом, риск низкой ликвидности составит: 7,14%.

### Премия за риск вложения в объекты недвижимости

Риски вложения в объекты недвижимости подразделяются на два вида.

К первому относятся систематические и несистематические риски, ко второму - статичные и динамичные.

На рынке в целом преобладающим является систематический риск. Стоимость конкретной приносящей доход собственности может быть связана с экономическими и институциональными условиями на рынке. Примеры такого вида риска: появление излишнего числа конкурирующих объектов, введение в действие природоохранных ограничений, установление ограничений на уровень арендной платы.

Несистематический риск - это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и независимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты. Например: изъятие земли для общественных нужд, неуплата арендных платежей, развитие поблизости от объекта несовместимой с ним системы землепользования.

Статичный риск - это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании, динамический риск может быть определен как «прибыль или потеря предпринимательского шанса и экономическая конкуренция».

Таким образом, ликвидационная стоимость объектов оценки составляет:

Таблица приведена ниже:

**Таблица 8.1.**

Вид и наименование риска	Категория риска	1%	2%	3%	4%	5%	6%	7%	8%	9%	10%
<b>Систематический риск</b>											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный				1						
Увеличение числа объектов на рынке	динамичный			1							
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный		1								
<b>Несистематический риск</b>											
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный	1									
Ускоренный износ здания	статичный						1				
Увеличение стоимости тарифов ЖКХ	динамичный			1							



Вид и наименование риска	Категория риска	1%	2%	3%	4%	5%	6%	7%	8%	9%	10%
Неэффективное управление ТСЖ	динамич-ный		1								
Несоответствие документов БТИ	динамич-ный		1								
Криминогенные факторы	динамич-ный		1								
Количество наблюдений	-	1	4	3	1	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог	-	1%	8%	9%	4%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
<b>Сумма</b>		<b>25,00%</b>									
<b>Количество факторов</b>		<b>9</b>									
<b>Величина поправки за риск (средневзвешенное значение балла)</b>		<b>2,78%</b>									

Для определения коэффициента, учитывающего влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта ( $K_e$ ), используется таблица, приведенная ниже.

**Таблица 8.2**

ПОКАЗАТЕЛЬ	ВЕЛИЧИНА ПОКАЗАТЕЛЯ
<b>Ставка дисконтирования, в том числе:</b>	<b>24,19%</b>
Безрисковая ставка	14,27%
Премия за риск вложения в объекты недвижимости	2,78%
Риск низкой ликвидности	7,14%

**Таблица 8.3**

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

\* Для этой ситуации в соответствии с поправкой Я.И. Маркуса и А.А. Петрищева невозможно определение коэффициента  $K_e$ , поскольку имеющиеся экономические условия не соответствуют условиям, согласно которым может определяться рыночная стоимость.

$K_e$  – коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта экспертизы, для объекта экспертизы определен в как **0,85**, количество потенциальных покупателей для такого рода объектов определено Экспертом как среднее, степень специализации объекта: незначительная.

Таким образом, ликвидационная стоимость объекта экспертизы составит:

**Таблица 8.4**

Параметр	Показатель
$V_m$	рыночная стоимость объекта экспертизы, руб. <b>25 400 000</b>
$K_e$	коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта экспертизы. 0,85
$i$	годовая ставка дисконта, используемая при расчете ликвидационной стоимости (выраженная как десятичная дробь); 24,19%
$m$	количество периодов начисления процентов в течении года; 1
$t_d = tr - tf$	период дисконтирования (лет); 0,417
$t_r$	разумно долгий период экспозиции (лет) 0,500
$t_f$	фиксированный период экспозиции (лет) 0,083
$k_L$	коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта экспертизы; 0,777
$V_L$	ликвидационная стоимость объекта экспертизы, соответствующая фиксированному периоду его экспозиции ( $t_f$ ), который короче разумно долгого периода экспозиции руб. <b>19 740 000</b>

Ликвидационная стоимость объекта экспертизы с учетом округления, руб.	19 740 000
---	------------

**Таким образом, ликвидационная стоимость объекта экспертизы с учетом округления, составит 19 740 000 (Девятнадцать миллионов восемьсот сорок тысяч) рублей.**



## РАЗДЕЛ 9. ИТОГОВЫЕ ВЫВОДЫ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ПРОВЕДЕНИЯ ЭКСПЕРТИЗЫ

Вывод по поставленным вопросам:

Время проведения экспертизы: с 17.02.2026 по 18.02.2026 г.

Эксперт, участвовавший в проведении экспертизы:

Эксперт Татаринова Екатерина Александровна, имеющая Диплом о профессиональной переподготовке Московского автомобильно-дорожного института (государственного технического университета) ПП № 458058 выдан 06.03.2006 года по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», свидетельство о повышении квалификации Московского автомобильно-дорожного института (государственного технического университета) от 20.04.2009 (рег. номер 035-ОД), квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» № 042870-1, выдан 09.08.2024 г., действует до 09.08.2027 г.; стаж работы в области оценочной деятельности 19 лет.

Вывод по поставленным вопросам:

- Рыночная стоимость объекта недвижимого имущества – квартира, назначение: жилое, общая площадь 94,5 кв. м., адрес: Санкт-Петербург, ул. Шпалерная, д. 32, литера. А, кв. 27, составляет **на 17.02.2026 г:**

**25 400 000 (Двадцать пять миллионов четыреста тысяч) рублей\***

- Ликвидационная стоимость составляет:

**19 740 000 (Девятнадцать миллионов восемьсот сорок тысяч) рублей\***

*\*Согласно ст. 149 (п. 3, п. п. 22) Налогового Кодекса РФ «реализация жилых домов, жилых помещений, а также долей в них» относятся к операциям, не подлежащим налогообложению НДС.*

Подпись эксперта:

Эксперт \_\_\_\_\_/ Татаринова Е.А./

Генеральный директор \_\_\_\_\_/Татаринова Е.А./



**ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ,  
ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ  
НАСТОЯЩЕГО ЗАКЛЮЧЕНИЯ**

**Внешняя информация из открытых источников:**

1. Информация о состоянии рынка жилой недвижимости, полученная на Web-сайтах агентств недвижимости: <http://irr.ru>, <http://www.cian.ru>, <http://miel.ru>, [www.baza.sob.ru](http://www.baza.sob.ru), [www.real-price.ru](http://www.real-price.ru), [realty.dmir.ru](http://realty.dmir.ru) и другие.
2. Информация о размере процентных ставок по срочным вкладам <http://sberbank.ru>.

**Законодательство и нормативные акты:**

3. Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» с учетом действующих на дату оценки дополнений и изменений.
4. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;
5. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;
6. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;
7. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;
8. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
9. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»;
10. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 года № 611.
11. Федеральным стандартом оценки «Оценка для целей залога» (ФСО №9), утвержденным Приказом Министерства экономического развития РФ от 1 июня 2015 г. № 327.
12. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости» (ФСО №12), утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ от 17 ноября 2016 года № 721.
13. Гражданский Кодекс РФ.
14. Налоговый кодекс РФ.

**Литература:**

15. Практические приемы и методы оценки стоимости недвижимости и основы оценки иных видов собственности. Методические материалы. Части I, II. Школа профессиональной оценки и экспертизы собственности. М., 1998.
16. Справочник оценщика недвижимости - 2019. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок. Под редакцией Лейфера Л.А.

# **ГЛОСАРИЙ**

**Недвижимость** – в соответствии со ст. 130 Гражданского кодекса РФ (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

**Недвижимость (real estate).** Земельный участок и все вещи, которые являются естественной частью земельного участка (например, деревья и полезные ископаемые), а также все вещи, которые присоединены людьми к этому участку (например, здания и улучшения территории). Все долговременные присоединения к зданиям, такие как системы водоснабжения, отопления и охлаждения, электропроводка, а также встроенные объекты, подобные подъемникам или лифтам, также являются частью недвижимости. Недвижимость включает все присоединения — как подземные, так и надземные. **(МР 1, 3.8)**

**Недвижимое имущество (real property).** Все права, интересы и выгоды, связанные с собственностью на недвижимость. «Недвижимое имущество» является юридическим понятием, в отличие от «недвижимости», являющейся физическим активом. Могут существовать потенциальные ограничения прав собственности на недвижимое имущество. **(МР 1, 3.9)**

**Право собственности** - право собственника владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом. К правам собственности относятся:

- право совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц;
- право отчуждать свое имущество в собственность другим лицам;
- право передавать свои права владения, пользования и распоряжения имуществом;
- право отдавать имущество в залог.

**Квартира** – жилая ячейка многоэтажного многоквартирного дома, используемая исключительно для проживания физических лиц и состоящая из:

- одной или нескольких комнат и;
- хозяйственных помещений: кухни, санузла, кладовых, коридоров и лестниц.

Различают квартиры в одном и двух уровнях.

**Коммунальная квартира** - квартира, состоящая из нескольких жилых помещений (комнат), принадлежащих двум и более пользователям и / или собственникам, не являющимся членами одной семьи, на основании отдельных договоров, сделок.

**Машиноместо (помещение хранения автомобилей)** - основное по функциональному назначению помещение, в котором размещены места хранения автомобилей.

**Стоимость (value).** Цена, о которой наиболее вероятно договорятся покупатель или продавец товара или услуги, доступного для приобретения. Стоимость определяет гипотетическую, или условную, цену товара или услуги, о которой, скорее всего, должны договориться покупатель и продавец. Таким образом, стоимость — это не факт, а расчетная наиболее вероятная цена, которая будет уплачена в данное время за товар или услуги, имеющиеся для продажи.

**Стоимость для кредитования** - стоимость имущества, определенная оценщиком, проводящим расчетливую оценку будущей реализуемости имущества, учитывая долговременные устойчивые аспекты имущества, нормальные и местные рыночные условия, текущее использование и альтернативные подходящие способы использования имущества.

**Аналог** - объект сходный или подобный оцениваемому имуществу.

**Здание** – объемная наземная строительная система, состоящая из несущих и ограждающих конструкций с обеспечением санитарно-технического климата для проживания или пребывания людей и для выполнения производственных процессов различного вида.

**Износ и устаревания:**

**Физический износ (physical deterioration)** - ухудшение физического состояния.

**Внешнее устаревание** - показатель, отражающий изменение внешних факторов, не зависящих от оцениваемого объекта и влияющих на его ценность.



**Функциональное устаревание** - показатель, отражающий соответствие потребительских характеристик оцениваемого объекта современным требованиям, предъявляемым к аналогичным объектам.

**Стратегическое устаревание** - показатель, отражающий возможность изменения стоимости объекта в связи с изменением планов собственника относительно ведения бизнеса и использованием объекта.

**Устаревание окружающей среды** – показатель, отражающий соответствие окружающей инфраструктуры виду использования объекта.

**Взаиморасположение различных зданий и элементов ландшафта** – большинство объектов было построено достаточно давно, и как следствие многие здания расположены не в лучшем месте, относительно друг друга, для наиболее эффективного функционирования объекта в целом.

**Устранимый износ имущества** - износ имущества, затраты на устранение которого меньше, чем добавляемая при этом стоимость.

**Неустранимый износ имущества** - износ имущества, затраты на устранение которого больше, чем добавляемая при этом стоимость.

**Нормативный срок службы** – установленная нормативным документом продолжительность эксплуатации здания (элемента здания) до капитального ремонта (замены) при соблюдении правил и сроков технического обслуживания.

**Сооружение** – объемная, плоскостная или линейная наземная, надземная или подземная строительная система, состоящая из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих конструкций без обеспечения санитарно-технического климата (исключение – метрополитен), предназначенная для выполнения производственных процессов различного вида, временного пребывания людей, хранения материалов, изделий и оборудования, перемещения людей и грузов.

**ПРИЛОЖЕНИЕ 3.**

**ДОКУМЕНТЫ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ КВА-  
ЛИФИКАЦИЮ ЭКСПЕРТА**



г. Москва

«23» декабря 2025 г.

**СЕРТИФИКАТ  
К ДОГОВОРУ № 166/25/134/936  
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

Настоящим удостоверяется, что в соответствии с Договором № 166/25/134/936 от 23 декабря 2025 г. страхования ответственности оценщика, застрахована ответственность АО «Городское бюро оценки» на следующих условиях:

**1. СТРАХОВЩИК: ПАО СК «Росгосстрах»**

Адрес местонахождения: 121059, г. Москва, ул. Киевская, д. 7, к. 1.

Лицензия Банка России СИ № 0001 от 07 октября 2025 г.

Банковские реквизиты:

ИНН: 7707067883, КПП: 997950001, ОГРН: 1027739049689

Расч. счет: 40701810500160000472 в БАНК ВТБ (ПАО)

Корр. счет: 3010181070000000187, БИК: 044525187

**2. СТРАХОВАТЕЛЬ: АО «Городское бюро оценки»**

Адрес местонахождения: 125367, г. Москва, Волоколамское шоссе, дом 45, этаж 1, помещение V, комн. 1

Банковские реквизиты:

ИНН: 7703171700, КПП: 773301001, ОГРН: 1027739173670

Расч. счет: рс 40702810638000492773 в ПАО «Сбербанк», г. Москва

Корр. счет: 3010181040000000225, БИК: 044525252

**3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

3.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности.

3.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной, или иной стоимости (кроме кадастровой).

**4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

Страховым случаем является:

4.1. установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.

4.2. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трех лет.

4.3. В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).

**5. СТРАХОВАЯ СУММА:**

5.1. для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по всем страховым случаям:	501 000 000,00 руб.
5.2. Страховая сумма по договору страхования в целом:	501 000 000,00 руб.
5.3. Страховая сумма (лимит возмещения) для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по одному страховому случаю:	501 000 000,00 руб.

**6. СРОК СТРАХОВАНИЯ:**

С 0.00 часов «01» января 2026 г. по 24.00 часа «31» декабря 2026 г.

Все остальные условия по страхованию ответственности АО «Городское бюро оценки» в соответствии с Договором № 166/25/134/936 от 23 декабря 2025 г. страхования ответственности оценщика, Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки, (типовые (единые)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора.

Начальник Управления по работе с корпоративными клиентами  
Департамента страхования непромышленных рисков  
Блока корпоративного страхования  
(на основании доверенности №23-06/1290 от 22.08.2024 г.)

Федосова А.Ю.  
М.П. Подпись через Дocus 23.12.2025 17:32 GMT+03:00;  
11cc9f96-10ac4084-8307-89081c0b4049  
Страница 1 из 2

Документ подписан и передан через оператора ЭДО АО «ПФ «СКБ Контур»

Организация, от/для которой	Должность, ф.и.о. инд. номер, дата/время от/до	Сканирование, ф.и.о. инд. номер, дата/время	Дата и время подписания
Получатель и отправитель: Публичное акционерное общество «Городское Бюро Оценка»	Иванов Иван Иванович 121059, Москва, ул. Киевская, д. 7, к. 1 ИНН: 7707067883 ОГРН: 1027739049689	Федосова А.Ю. 125367, Москва, Волоколамское шоссе, дом 45, этаж 1, помещение V, комн. 1 ИНН: 7703171700 ОГРН: 1027739173670	23.12.2025 17:32:04 GMT+03:00



г. Москва

0530 БИЛДАН, МЕГАФОН, МТС, TELE2  
ЗВОНОК БЕСПЛАТНЫЙ RGS.RU  
«21» января 2026 г.

**СЕРТИФИКАТ  
К ДОГОВОРУ № 19/26/134/936  
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

Настоящим удостоверяется, что в соответствии с Договором № 19/26/134/936 от 21 января 2026 г. страхования ответственности оценщика, застрахована ответственность Татариновой Екатерины Александровны на следующих условиях:

**1. СТРАХОВЩИК: ПАО СК «Росгосстрах»**

Адрес местонахождения: 121059, г. Москва, ул. Киевская, д. 7, к. 1

Лицензия Банка России СИ № 0001 от 07.10.2025

Банковские реквизиты:

ИНН: 7707067883, КПП: 997950001, ОГРН: 1027739049689

Расч. счет: 40701810500160000472 в БАНК ВТБ (ПАО)

Корр. счет: 3010181070000000187, БИК: 44525187

**2. СТРАХОВАТЕЛЬ: Татаринова Екатерина Александровна**

Адрес местонахождения: 125367, г. Москва, Волоколамское шоссе, дом 45

Паспортные данные: Паспорт РФ 4509 480395 выдан 09.01.2008 г. Отделением по району Головинский ОУФМС России по г.р. Москва в САО

Код подразделения 770-018

ИНН: 774313684330

**3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

3.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности.

3.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной, или иной стоимости (кроме кадастровой).

**4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

Страховым случаем является:

4.1. установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.

4.2. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трех лет.

4.3. В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).

**5. СТРАХОВАЯ СУММА:**

5.1. для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по всем страховым случаям:	30 000 000,00 руб.
5.2. Страховая сумма по договору страхования в целом:	30 000 000,00 руб.

5.3. Страховая сумма (лимит возмещения) для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по одному страховому случаю:	30 000 000,00 руб.
--	--------------------

**6. СРОК СТРАХОВАНИЯ:**

С 0.00 часов «01» февраля 2026 г. по 24.00 часа «31» января 2027 г.

Все остальные условия по страхованию ответственности оценщика Татариновой Екатерины Александровны в соответствии с Договором № 19/26/134/936 от 21 января 2026 г. страхования ответственности оценщика, Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки, (типовые (единые)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора.

Начальник Управления по работе с корпоративными клиентами Департамента  
страхования непромышленных рисков Блока корпоративного страхования  
(на основании доверенности № 23-06/1290 от 22.08.2024 г.)

М.П. Федосова А.Ю.  
125367, Москва, Волоколамское шоссе, дом 45, этаж 1, помещение V, комн. 1  
ИНН: 7703171700  
ОГРН: 1027739173670





**ПРИЛОЖЕНИЕ 4.**

**ДОКУМЕНТЫ И МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАЕМЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ЭКСПЕРТИЗЫ**



филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата  
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Санкт-Петербургу

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

"21" апреля 2015 г. № 78/201/15-116315	
Кадастровый номер:	78:31:0001026:2144
Номер кадастрового квартала:	78:31:0001026
Предыдущие номера:	—
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	29.08.2012

Описание помещения:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	78:31:0001026:2013
2	Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение:	Этаж № 3
3	Площадь помещения:	94,5
4	Адрес (описание местоположения):	Санкт-Петербург, ул Шпалерная, д 32, литера А, кв 27
5	Назначение:	Жилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения:	квартира (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	3974897,50
9	Сведения о правах: Собственность, № 78-78-01/0245/2008-373 от 20.05.2008, Соколов Анатолий Федорович	
10	Особые отметки:	—
11	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	—
12	Сведения о кадастровых инженерах:	—
Дополнительные сведения:		
13.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости	—
13.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости	—
13.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета	—
14	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные	

инженер		Е. В. Валькова
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

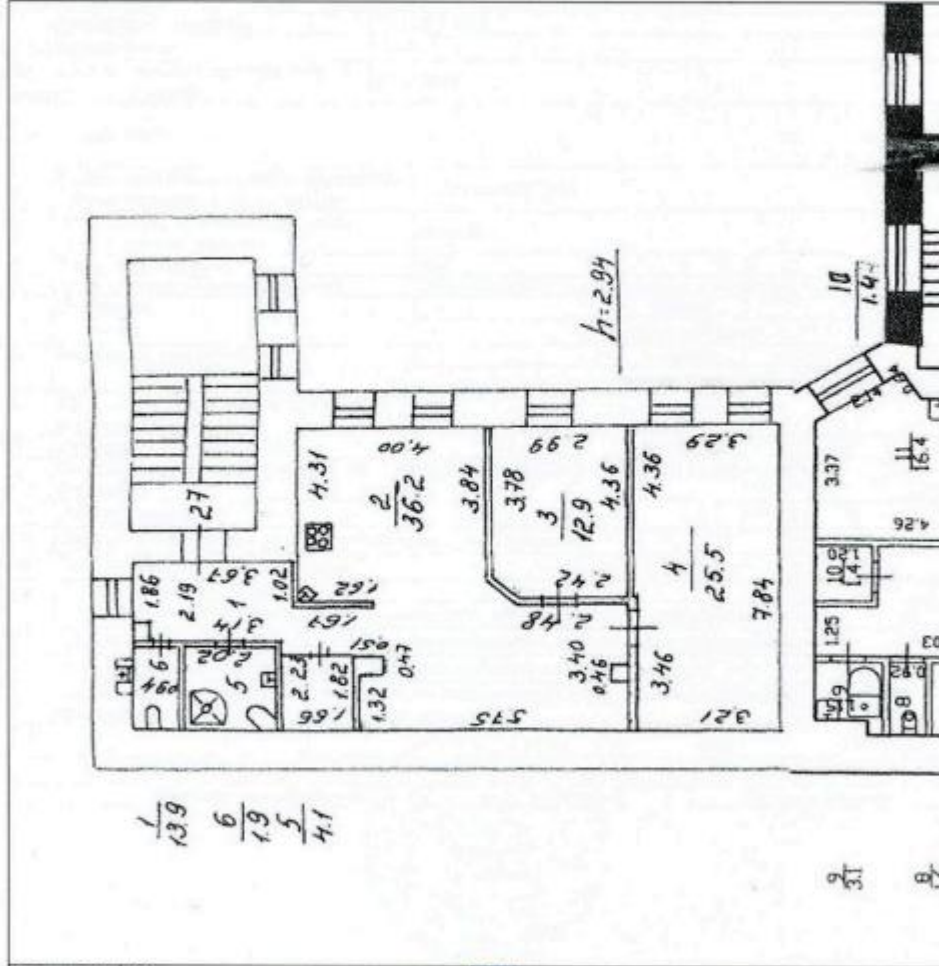


КП.2

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов:	2
*21* апреля 2015 г. № 78/201/15-116315			
Кадастровый номер:	78:31:0001026:2144		

План расположения помещения на этаже Этаж № 3:



Масштаб 1: 133

инженер (полное наименование должности)		Е. В. Валькова (инициалы, фамилия)
--	---	---------------------------------------









## Акционерное общество «Городское бюро оценки»

Адрес: 125367, г. Москва, Волоколамское шоссе, д. 45  
Тел./факс: (499) 196-6798, 196-2098, 196-8604, 196-8518  
E-mail: Info@gorotcenka.ru

### ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ № 03/0125-111/13-2

Время проведения экспертизы: с 17.04.2025 по 23.04.2025 г.

Эксперт, участвовавший в проведении экспертизы:

Эксперт Татаринова Екатерина Александровна, имеющая Диплом о профессиональной переподготовке Московского автомобильно-дорожного института (государственного технического университета) ПП № 458058 выдан 06.03.2006 года по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», свидетельство о повышении квалификации Московского автомобильно-дорожного института (государственного технического университета) от 20.04.2009 (рег. но-мер 035-ОД), квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» № 042870-1, выдан 09.08.2024 г., действует до 09.08.2027 г.; стаж работы в области оценочной деятельности 18 лет.

Вывод по поставленным вопросам:

- Рыночная стоимость объекта недвижимого имущества – квартира, назначение: жилое, общая площадь 94,5 кв. м., адрес: Санкт-Петербург, ул. Шпалерная, д. 32, литера. А, кв. 27, составляет **на 21.04.2025 г:**

**32 300 000 (Тридцать два миллиона триста тысяч) рублей\***

- Ликвидационная стоимость составляет:  
**24 710 000 (Двадцать четыре миллиона семьсот десять тысяч) рублей**

*\*Согласно ст. 149 (п. 3, п. 22) Налогового Кодекса РФ «реализация жилых домов, жилых помещений, а также долей в них» относятся к операциям, не подлежащим налогообложению НДС.*

Подпись эксперта:

Эксперт

\_\_\_\_\_ / Татаринова Е.А./

**Москва 2025**



## Помещение

Дата обновления информации: 25.12.2025

ДЕЙСТВИЯ ...

### Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:31:0001026:2144
Дата присвоения кадастрового номера	29.08.2012
Форма собственности	Частная

### Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, ул. Шпалерная, д. 32, литера. А, кв. 27
Площадь, кв.м	94.5
Назначение	Жилое
Этаж	3

### Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	23917918.87
Дата определения	01.01.2025
Дата внесения	25.12.2025

### Ранее присвоенные номера

Условный номер	78-78-01/0108/2008-552
----------------	------------------------

### Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

<b>Вид, номер и дата государственной регистрации права</b>	Собственность № 78:31:0001026:2144-78/042/2018-3 от 05.06.2018
<b>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости</b>	№ 78:31:0001026:2144-78/042/2018-4 от 05.06.2018 Ипотека в силу закона № 78:31:0001026:2144-78/042/2018-5 от 05.06.2018

<https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>



## Используемые аналоги Аналог 1

**Продается 3-комн. квартира, 81 м<sup>2</sup>**

Санкт-Петербург, р-н Центральный, Смольнинское, Шпалерная ул., 446 [На карте](#)  
 00 Чернышевская 11 мин. 00 Площадь Ленина 25 мин. 00 Площадь Восстания 6 мин.

Сравнить | Иконки | Поделиться | Пожаловаться

**29 500 000 ₽**

Следить за изменением цены  
Предложите свою цену  
Например, 28 615 000 ₽

Ипотека  
Эксперт от Циана  
Цена за метр 364 198 руб/м<sup>2</sup>  
Условия сделки: свободная продажа  
Ипотека: возможна

+7 911 005-31-26  
Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Агентство недвижимости **Адвекс**  
Документы проверены

Риелтор **Светлана Модина**

**RBI «Цвет Зеленогорска»**  
Атмосфера курорта в формате клубного дома! Старт продаж квартир от 15,4 млн! Свой wellness-центр

Отзыв о сайте  
Компромиссов: Центральный район, в окружении Таврического сада и в пешей

Фотографии (38) | Описание | Расположение | Похожие объявления

Локация — без компромиссов: Центральный район, в окружении Таврического сада и в пешей доступности от станции метро "Чернышевская". Это одно из самых престижных и стабильных по социальному составу мест в Петербурге. Поблизости — лучшие школы, культурные достопримечательности, уютные кафе и рестораны.

Не упустите шанс стать владельцем по-настоящему уникальной квартиры!  
Звоните — с удовольствием организуем просмотр!

Свернуть

**Напишите автору**  
Свяжитесь со мной | Хочу посмотреть | Ещё продаёте?

или узнайте подробности по телефону  
Показать контакты

**29 500 000 ₽**

Следить за изменением цены  
Предложите свою цену  
Например, 28 615 000 ₽

Ипотека  
Эксперт от Циана  
Цена за метр 364 198 руб/м<sup>2</sup>  
Условия сделки: свободная продажа  
Ипотека: возможна

+7 911 005-31-26

<https://spb.cian.ru/sale/flat/316112432>.



Аналог №2


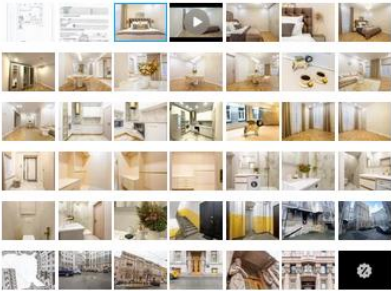
www.avito.ru/sankt-peterburg/kvartiry/3-k\_kvart... 60%

Конструктор карт Ян... Яндекс Scan1.PDF %D0%90%D0%BA%D...

Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Вторичка > 3-комнатные

### 3-к. квартира, 80,3 м², 2/6 эт.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

**27 900 000 Р**  
~~29 700 000 Р~~

347 447 Р за м²  
История цены  
В ипотеку от 284 981 Р/мес.  
Посмотреть скидки

8 958 419-44-11

Написать сообщение  
Отвечает сразу час

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца  
Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?  
Сегодня можно посмотреть?  
Завтра можно посмотреть?  
Добрый день!

Анастасия  
5.0 ★★★★★ 9 отзывов  
Риелтор  
На Avito с 2020 года  
Документы проверены Эквеклад -149 кг CO2  
11 объявлений пользователя  
Подписаться на продавца

**Апартаменты для инвестиций.**  
Скидка 30%! У м. Черная речка от 4,1 млн руб.  
Подробнее

**Премиальная программа «Здоровье»**  
— Бесплатный полис ДМС с широким покрытием  
— Скидка 2% на все операции и анализы  
— Специальная линейка депозитов

**Особенности**

- Изолир. комнаты
- Кухня 38.1 м²
- Кирпич
- Европанч.
- Потолки 3 м
- Закрытый двор
- Тёплый пол
- Окна во двор

**О квартире**

Количество комнат: 3	Окна: во двор
Общая площадь: 80.3 м²	Ремонт: дизайнерский
Площадь кухни: 38.1 м²	Тёплый пол: есть
Жилая площадь: 29.3 м²	Мебель: кухня, хранение одежды, спальные места
Этаж: 2 из 6	Техника: холодильник, стиральная машина, посудомоечная машина, водонагреватель
Дополнительно: гардеробная	
Тип комнат: изолированные, смежные	

Сообщения 0/1

16:12 17.02.2026





Аналог 3

**3-к. квартира, 86,2 м², 3/4 эт.**

**30 900 000 Р**

358 469 Р за м²  
История цены

В ипотеку от 315 625 Р/мес.  
Посмотреть сайты

8 958 786-12-42

Написать сообщение  
Отвечает около 30 минут

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца  
Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?  
Сегодня можно посмотреть?  
Завтра можно посмотреть?  
Добрый день!

«МИР КВАРТИР ЭЛИТ»  
Агентство  
Подписаться

Надежный партнер  
760 объектов в работе  
12 лет на рынке

Мария Олег  
Контактное лицо

**Особенности**

- Ипотека онлайн
- Кирпич
- Полыки 3 м
- Окна во двор

**О квартире**

Количество комнат: 3  
Общая площадь: 86,2 м²  
Площадь кухни: 8,5 м²  
Этаж: 3 из 4  
Тип комнат: изолированные, смежные  
Вид сделки: возможна ипотека

Высота потолков: 3 м  
Санузел: совмещенный  
Окна: во двор  
Ремонт: дизайнерский  
Способ продажи: свободная

**Проверка в Росреестре**

- ✓ 1 собственник
- ✓ Последняя смена собственника 24 июня 2024
- ⚠ Есть обременения и ограничения
- ✓ Соответствует площади, адрес и этаж

**Расположение**

**Описание**

Арт. 11008370  
В продаже 3-комнатная квартира в самом сердце Петербурга – на улице Чайковского.

Историческая локация, которая сейчас на пике интереса у покупателей: рядом Летний сад, Нева, всё, за что ценят центр.

Квартира площадью 86,2 м² с новым дизайнерским ремонтом, продуманным до мелочей.

Планировка – правильная и функциональная:

- Два изолированных спальни (12,3 м² и 12,3 м²)
- Просторная гостиная (23,4 м²)
- Кухня 8,5 м², которую можно зонировать дверью (уже установлена)
- Две ванные комнаты, одна из них с прачечной зоной
- Удобная гардеробная 5,4 м²
- Камень – стильный вафель и уют в интерьере.
- Вся техника – абсолютно новая.

Из окон – приятный, зелёный двор с деревьями.  
Закрытая парковка во дворе, ворота на пульте.

Если вы ищете готовое пространство, куда можно просто заехать и жить – это ваш вариант.  
Звоните, чтобы не упустить эту возможность!

**30 900 000 Р**

358 469 Р за м²  
История цены

В ипотеку от 315 625 Р/мес.  
Посмотреть сайты

8 958 786-12-42

Написать сообщение  
Отвечает около 30 минут

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца  
Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?  
Сегодня можно посмотреть?  
Завтра можно посмотреть?  
Добрый день!

**О доме**

1 этаж  
Тип дома: кирпичный  
Пассажирский лифт: нет  
Грузовой лифт: нет  
В доме: газ

Узнать больше о доме

**Рассчитайте ипотеку прямо на Авито**

От стоимости жилья    От платежа

Стоимость жилья: 30 900 000 Р  
Первоначальный взнос: 9 270 000 Р (30%)  
Срок кредита: 20 лет

10 предложений от банков

Платить от	Ставка от	Доход от
315 625 Р/мес.	16,9%	485 577 Р

Смотреть предложения    Проверить, дадут ли ипотеку

№ 7498537419 - 9 февраля в 13:08 - 4755 просмотров (77 секунд)    Показать

**30 900 000 Р**

358 469 Р за м²  
История цены

В ипотеку от 315 625 Р/мес.  
Посмотреть сайты

8 958 786-12-42

Написать сообщение  
Отвечает около 30 минут

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца  
Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?  
Сегодня можно посмотреть?  
Завтра можно посмотреть?  
Добрый день!

«МИР КВАРТИР ЭЛИТ»  
Агентство

[https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kvartiry/3-k\\_kvartira\\_862\\_m\\_34\\_et\\_7498537419](https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kvartiry/3-k_kvartira_862_m_34_et_7498537419)



Аналог 4

**Хорошая цена**  
**Продается 3-комн. квартира, 85 м²**

Санкт-Петербург, р-н Центральный, Литейный, ул. Рылеева, 2/6 [На карте](#)  
 Чернышевская 6 мин. Маяковская 17 мин. Площадь Восстания 19 мин.

Сравнить | Поделиться | Пожаловаться

**27 500 000 ₽**

Следить за изменением цены  
 Предложите свою цену  
 Например, 26 675 000 ₽

Ипотека  
 Эксперт от Циана  
 Помощь с поиском и сделкой

Цена за метр 323 529 ₽/м²  
 Условия сделки свободная продажа  
 Ипотека возможна

**+7 911 918-40-16**  
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Напишите, пока пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Royal Realty**  
 Документы проверены

На Циане 1 год  
 Объектов в работе 121

РИЕЛТОР  
**Мокеева Анастасия**

**RBI «Цвет Зеленогорск»**  
 Элитная квартира 63.3 м² с первым взносом 7,2 млн ₽ на старте продаж! Рассрочка 0% до мая 2028

Art. 129687107 У Вас есть уникальная возможность приобрести потрясающую квартиру в самом сердце Санкт-Петербурга!  
 Она расположена в закрытом дворе, что гарантирует Вам спокойствие и безопасность, а также отличные отношения с прекрасными соседями.  
 Отлично развитая инфраструктура: в шаговой доступности находятся лучшие достопримечательности города, живописные парки и все необходимые удобства для комфортной жизни.  
 Внутри квартиры выполнен дорогой и качественный ремонт, который собственник создавал для себя, что говорит о высоких стандартах и внимании к деталям. Профессиональная бригада строителей ушла каждую мелочь, благодаря чему Вы сможете насладиться атмосферой уюта и комфорта.  
 В квартире удобная и эргономичная планировка: просторная гостиная, комната свободного назначения, которую можно легко преобразовать в детскую или кабинет, а также уютная спальня. Дополнительно предусмотрены две гардеробные и два санузла, что обеспечит Вам максимальное удобство.  
 Прямая продажа и быстрый выход на сделку гарантированы!  
 Не упустите шанс стать обладателем этой великолепной квартиры в самом сердце культурной столицы!

Дополнительно  
 Статьи о сайте

Фотографии (21) | Описание | Расположение | Контактное лицо

3-комн. квартира, 85 м²

О квартире	Подписаться на дом	О доме	Подписаться на дом
Тип жилья	Вторичка	Год постройки	1852
Общая площадь	85 м²	Строительная серия	Индивидуальный проект
Жилая площадь	49 м²	Количество лифтов	1 пассажирский
Площадь кухни	28 м²	Тип дома	Кирпичный
Высота потолков	3.2 м	Тип перекрытий	Железобетонные
Санузел	1 совмещенный, 1 раздельный	Подъезды	3
Вид из окон	Во двор	Отопление	Центральное
Ремонт	Дизайнерский	Аварийность	Нет
		Газоснабжение	Центральное

**27 500 000 ₽**

Следить за изменением цены  
 Предложите свою цену  
 Например, 26 675 000 ₽

Ипотека  
 Эксперт от Циана  
 Помощь с поиском и сделкой

Цена за метр 323 529 ₽/м²  
 Условия сделки свободная продажа  
 Ипотека возможна

**+7 911 918-40-16**

<https://spb.cian.ru/sale/flat/326598175>



Фотоматериалы



Фото 1. Адресный ориентир дома

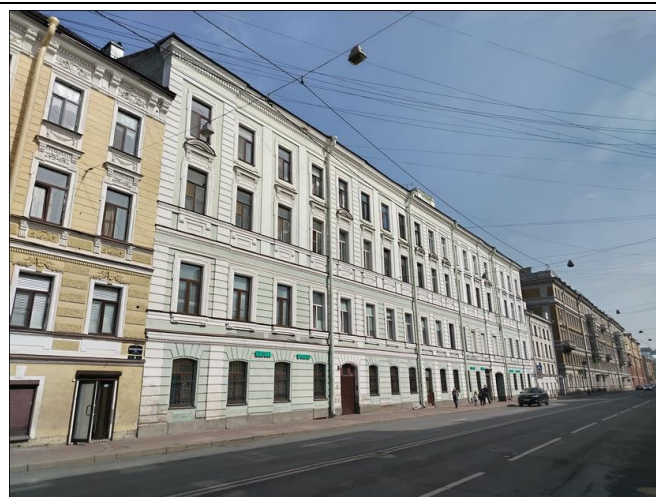


Фото 2. Внешний вид жилого дома



Фото 3. Внешний вид жилого дома



Фото 4. Внешний вид жилого дома



Фото 5. Подъезд



Фото 6. Подъезд