Общество с ограниченной ответственностью «РостЭкспертОценка»
199034, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. муниципальный округ № 7, Линия 17-я В. О., д. 4-6 литера Е, помещ. 15Н/16Н, офис Т-242, ИНН 7841394645 КПП 780101001, тел. (812) 321-37-35

ОТЧЕТ № 297 от 07 октября 2026 года

Об оценке рыночной (справедливой) стоимости жилого помещения (квартиры), площадью 36,18 кв.м, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Фучика, дом 17, литера В., квартира 229, секция 3, этаж 2, количество комнат 1 (одна). Оцениваемые имущественные права на объект оценки – имущественные права, вытекающие из договора участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома.

ЗАКАЗЧИК: *ООО «УК «ДОХОДЪ» «Д.У.» ЗПИФ недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость»*

ИСПОЛНИТЕЛЬ: *ООО «РостЭкспертОценка»*

г. Санкт-Петербург 2026

ростэкспертоценка
Гарантия качества и достоверность

Общество с ограниченной ответственностью «РостЭкспертОценка»
199034, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. муниципальный округ № 7, Линия 17-я В. О., д. 4-6 литера Е, помещ. 15Н/16Н, офис Т-242, ИНН 7841394645 КПП 780101001, тел. (812) 321-37-35

Уважаемая Ольга Евгеньевна!

В соответствии с договором на проведение оценки № 6/УК от 01 сентября 2014 года специалистом ООО «РостЭкспертОценка» выполнен расчет рыночной (справедливой) стоимости жилого помещения (квартиры), площадью 36,18 кв.м, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Фучика, дом 17, литера В., квартира 229, секция 3, этаж 2, количество комнат 1 (одна).

Оцениваемые имущественные права на объект оценки – имущественные права, вытекающие из договора участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома.

Оценка рыночной (справедливой) стоимости проведена в соответствии с "Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н), Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ (в действующей редакции) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Общими стандартами оценки ФСО I – ФСО VI, утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200, Федеральным стандартом оценки ФСО №7, утвержденным Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 года.

Юридическая, аудиторская или иная финансовая проверка предоставленной для оценки информации в рамках настоящей работы нами не проводилась.

На основании полученной информации, анализа рынка жилой недвижимости г. Санкт-Петербурга, консультаций со специалистами рынка и на основании выполненных расчетов Оценщик пришел к выводу:

Рыночная (справедливая) стоимость жилого помещения (квартиры), площадью 36,18 кв.м, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Фучика, дом 17, литера В., квартира 229, секция 3, этаж 2, количество комнат 1 (одна) (оцениваемые имущественные права на объект оценки – имущественные права, вытекающие из договора участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома), по состоянию на 07 октября 2026 года составляет:

16 680 000,00 (Шестнадцать миллионов шестьсот восемьдесят тысяч) рублей 00 коп с учетом НДС

или

16 544 782,23 (Шестнадцать миллионов пятьсот сорок четыре тысячи семьсот восемьдесят два) рубля 23 копейки без учета НДС.

Настоящее письмо не является отчетом, а только предваряет его. Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по методике ее проведения, пожалуйста, обращайтесь за пояснениями.

С уважением,

Генеральный директор

ООО «РостЭкспертОценка»: С.С. Алексашин

ООО "РОСТЭКСПЕРТОЦЕНКА"

Подписано цифровой подписью: ООО "РОСТЭКСПЕРТОЦЕНКА"
DN: 1.2.643.100.4=120A373834313339 34363435, 1.2.643.100.3=120B303636333835 3335303836, 1.2.643.100.1=120D313038393834 37333439383232, 1.2.643.3.131.1.1=120C373831313 030303935383031, c=RU, st=78 г. Санкт-Петербург, l=Санкт-Петербург, street=17-Я В.О.,4-6,Е,15Н/16Н, o=ООО "РОСТЭКСПЕРТОЦЕНКА", cn=ООО "РОСТЭКСПЕРТОЦЕНКА", title=ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР, givenName=СЕРГЕЙ СТЕПАНОВИЧ, sn=АЛЕКСАШИН

Общество с ограниченной ответственностью «РостЭкспертОценка»
199034, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. муниципальный округ № 7,
Линия 17-я В.О., д. 4-6 литера Е, помещ. 15Н/16Н, офис Т-242
ИНН 7841394645 КПП 780101001, тел. (812) 321-37-35

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. Основные факты и выводы 5
2. Информация, содержащаяся в Задании на оценку 5
3. Применяемые стандарты оценки 8
3.1. Применяемые стандарты 8
3.2. Вид определяемой стоимости 9
4. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения 12
4.1. Основные допущения 12
4.2. Особые допущения 13
5. Сведения о Заказчике оценки, Оценщике 15
5.1. Сведения о Заказчике оценки 15
5.2. Сведения об Оценщике и исполнителе 15
5.3. Сведения о независимости 15
6. Общая информация 18
6.1. Основание для проведения оценки 18
6.2. Цель оценки 18
6.3. Дата оценки и дата осмотра 18
6.4. Дата составления и порядковый номер отчета 18
6.5. Оцениваемые права, данные о собственнике (правообладателе) объекта оценки 18
6.6. Перечень данных, использованных при проведении оценки с указанием источников их получения 20
6.7. Иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов оценки 20
7. Описание процесса оценки 21
7.1. Используемые термины и определения 21
7.2. Описание процесса оценки 23
8. Описание Объекта оценки 26
8.1. Описание местоположения объекта оценки 26
8.2. Описание количественных и качественных характеристик Объекта оценки 29
8.3. Информация о текущем использовании Объекта оценки 31
8.4. Балансовая стоимость объекта оценки 32
8.5. Позиционирование объекта оценки 32
8.6. Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость 33
9. Анализ рынка Объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки 34
9.1. Макроэкономическая ситуация в России 34
9.2. Социально-экономическое положение Санкт-Петербурга 40
9.3. Обзор рынка жилой недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области 43
10. Основные принципы оценки 67
11. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки 69

Общество с ограниченной ответственностью «РостЭкспертОценка»
199034, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. муниципальный округ № 7,
Линия 17-я В.О., д. 4-6 литера Е, помещ. 15Н/16Н, офис Т-242
ИНН 7841394645 КПП 780101001, тел. (812) 321-37-35

12. Выбор подходов к оценке 70
13. Определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки 74
13.1. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом 74
13.2. Согласование результатов расчетов рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки 87
14. Заявление о соответствии 89
15. Список использованной литературы 91
16. Приложения 92
16.1. Приложение 1. Информация о подобранных аналогах 92
16.2. Приложение 2. Документы Оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор 95
16.3. Приложение 3. Документы, предоставленные Заказчиком 107

Общество с ограниченной ответственностью «РостЭкспертОценка»
199034, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. муниципальный округ № 7,
Линия 17-я В.О., д. 4-6 литера Е, помещ. 15Н/16Н, офис Т-242
ИНН 7841394645 КПП 780101001, тел. (812) 321-37-35

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

В соответствии с договором на проведение оценки № 6/УК от 01 сентября 2014 года специалистом ООО «РостЭкспертОценка» выполнен расчет рыночной (справедливой) стоимости жилого помещения (квартиры), площадью 36,18 кв.м, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Фучика, дом 17, литера В., квартира 229, секция 3, этаж 2, количество комнат 1 (одна). Оцениваемые имущественные права на объект оценки – имущественные права, вытекающие из договора участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома.

Результаты оценки могут быть использованы Заказчиком в указанных в отчете целях в течение шести месяцев от даты составления отчета, то есть с 07 октября 2026 года по 06 апреля 2027 года включительно.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

№	Объект оценки	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
1	Жилое помещение (квартира) площадью 36,18 кв.м, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Фучика, дом 17, литера В., квартира 229, секция 3, этаж 2, количество комнат 1 (одна). Оцениваемые имущественные права на объект оценки – имущественные права, вытекающие из договора участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома	Не применялся	16 678 359	Не применялся

Рыночная (справедливая) стоимость жилого помещения (квартиры), площадью 36,18 кв.м, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Фучика, дом 17, литера В., квартира 229, секция 3, этаж 2, количество комнат 1 (одна) (оцениваемые имущественные права на объект оценки – имущественные права, вытекающие из договора участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома), по состоянию на 07 октября 2026 года составляет:

16 680 000,00 (Шестнадцать миллионов шестьсот восемьдесят тысяч) рублей 00 коп с учетом НДС

или

16 544 782,23 (Шестнадцать миллионов пятьсот сорок четыре тысячи семьсот восемьдесят два) рубля 23 копейки без учета НДС.

Общество с ограниченной ответственностью «РостЭкспертОценка»
199034, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. муниципальный округ № 7,
Линия 17-я В.О., д. 4-6 литера Е, помещ. 15Н/16Н, офис Т-242
ИНН 7841394645 КПП 780101001, тел. (812) 321-37-35

2. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

к Договору на проведение оценки № 6/УК от «01» сентября 2014 года

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

ОТ 07.10.2026

Объект оценки, включая права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости, и связанные с ними ограничения и обременения	Жилое помещение (квартира) площадью 36,18 кв.м, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Фучика, дом 17, литера В., квартира 229, секция 3, этаж 2, количество комнат 1 (одна). Оцениваемые имущественные права на объект оценки – имущественные права, вытекающие из договора участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома.
Цель оценки	Определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки в целях, предусмотренных ст. 37 Федерального закона от 29.11.2001 N 156-ФЗ "Об инвестиционных фондах", в частности, для внесения объекта в состав имущества ЗПИФ. Рыночная стоимость соответствует справедливой стоимости активов, определенной в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости".
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).
Вид определяемой стоимости	Рыночная (справедливая) стоимость. Рыночная стоимость соответствует справедливой стоимости активов, определенной в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости".
Предпосылки стоимости, если это необходимо в соответствии с пунктами 17 и 22 федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200	- предполагается сделка с объектом оценки; - участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); - дата оценки 07.10.2026; - предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; – характер сделки, под которым подразумевается добровольная сделка в типичных условиях
Дата оценки	По состоянию на 07.10.2026 года
Специальные допущения	Нет
Иные существенные допущения	1. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав собственности или за вопросы, связанные с их рассмотрением. Оценщик не проводил экспертизу предоставленных документов. Оценка проводилась в предположении, что предоставленная информация является достоверной. 2. Предполагается, что характеристики объекта оценки, предоставленные Оценщику Заказчиком, являются достоверными. Оценщик не несет ответственности ни за наличие каких-либо скрытых фактов, способных отразиться на стоимостной характеристике объекта оценки, ни за необходимость выявления таковых. 3. Ни одна из частей оценки не может трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом Отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения. Настоящий отчет может быть использован только для указанной в нем задачи оценки. Оценщик не несет ответственности за какое-либо использование промежуточных результатов вне контекста всего отчета. 4. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Оценщиком. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки. 5. Мнение Оценщика относительно рыночной (справедливой)

Общество с ограниченной ответственностью «РостЭкспертОценка»
199034, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. муниципальный округ № 7,
Линия 17-я В.О., д. 4-6 литера Е, помещ. 15Н/16Н, офис Т-242
ИНН 7841394645 КПП 780101001, тел. (812) 321-37-35

	стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на его рыночную (справедливую) стоимость. 6. Результаты настоящей оценки могут быть использованы Заказчиком в указанных в отчете целях в течение шести месяцев от даты составления отчета. 7. В Отчете может быть использован ряд ограничений и допущений, которые обоснованы в тексте Отчета.
Ограничения оценки	Осмотр объекта оценки не производился в связи с непредоставлением Заказчиком доступа. Согласно данным Заказчика, отделка и ремонт объекта оценки входят в перечень внутренних работ по оцениваемому объекту долевого строительства, отделка - «улучшенная (повышенная)». Оценка стоимости объекта оценки производится исходя из отделки объекта оценки «улучшенная (повышенная)».
Ограничение на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации	1. Ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь Отчета не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором на проведение оценки. 2. Распространение и публикация Отчета об оценке, допускается только с письменного разрешения Оценщика, если это не предусмотрено договором на проведение оценки.
Форма составление отчета об оценке	Отчет составляется в форме электронного документа на русском языке, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с законодательством Российской Федерации
Форма предоставления итоговой стоимости	Результат оценки выражается в рублях, представлен в виде числа, являющегося результатом математического округления. Оценщик не приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться определяемая стоимость.
Специфические требования к отчету об оценке, не противоречащие федеральному стандарту оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденному Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200	Отсутствуют
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки	Отсутствует
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами	Проведение дополнительных исследований и определение иных расчетных величин не требуется

От Заказчика
ООО «УК «ДОХОДЪ» «Д.У.» ЗПИФ недвижимости
«ДОХОДЪ – Рентная недвижимость»
Заместитель директора департамента доверительного управления

Подпись: _____ /Лисачева О.Е./

М.П.

От Исполнителя
ООО «РостЭкспертОценка»

Генеральный директор

Подпись: _____ /Алексашин С.С./

М.П.

Общество с ограниченной ответственностью «РостЭкспертОценка»
199034, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. муниципальный округ № 7,
Линия 17-я В.О., д. 4-6 литера Е, помещ. 15Н/16Н, офис Т-242
ИНН 7841394645 КПП 780101001, тел. (812) 321-37-35

3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

3.1. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ

Настоящая оценка рыночной (справедливой) стоимости проведена, и отчет составлен в соответствии с требованиями:

- Федерального закона от 29.07.1998г № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции);
- Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федерального стандарта оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федерального стандарта оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (Введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н);
- Свода стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (в действующей редакции).

Применение Федеральных стандартов оценки является обязательным при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации.

Использование стандартов и правил оценочной деятельности СРО Ассоциации «Русское общество оценщиков» обусловлено тем, что специалист, выполнивший данную работу, является членом данного саморегулируемого общества оценщиков и должен в своей деятельности руководствоваться ее нормативными актами.

Целью настоящей оценки является определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки в целях, предусмотренных ст. 37 Федерального закона от 29.11.2001 N 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах», в частности, для внесения объекта в состав имущества ЗПИФ. Согласно п. 1 ст. 37 Федерального закона от 29.11.2001 N 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» «оценка активов акционерного инвестиционного фонда и активов паевого инвестиционного фонда осуществляется в порядке, предусмотренном нормативными актами Банка России». Согласно п. 1.3 главы 1 Указания Центрального банка Российской Федерации от 25.08.2015 г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного

Общество с ограниченной ответственностью «РостЭкспертОценка»
199034, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. муниципальный округ № 7,
Линия 17-я В.О., д. 4-6 литера Е, помещ. 15Н/16Н, офис Т-242
ИНН 7841394645 КПП 780101001, тел. (812) 321-37-35

фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев» (в действующей редакции) «Стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации…».

ФСО II не содержит определения данного вида стоимости. При этом согласно п. 22 ФСО II «если законодательством, нормативными правовыми актами или иными документами, в соответствии с которыми действует заказчик оценки, предусмотрена оценка стоимости, вид которой не определен или отсутствует в пункте 12 настоящего федерального стандарта оценки, должны быть установлены предпосылки, подходящие цели оценки и соответствующие положениям настоящего федерального стандарта оценки. В этом случае в задании на оценку и отчете об оценке должны быть указаны предпосылки, основания для их установления и выбранный вид стоимости. При этом необходимо учитывать положения статьи 7 Федерального закона о предположении об установлении рыночной стоимости объекта оценки».

На основании вышеперечисленного "Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н) используется в рамках данной оценки, так как содержит понятие справедливой стоимости и определяют предпосылки для выбора вида стоимости.

3.2. ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ

Вид определяемой стоимости – рыночная (справедливая). Рыночная стоимость соответствует справедливой стоимости активов, определенной в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости".

Справедливая стоимость в контексте "Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н) определяется следующим образом:

Справедливая стоимость - оценка, основанная на рыночных данных, а не оценка, специфичная для организации. В отношении некоторых активов и обязательств могут быть доступны наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. В отношении других активов и обязательств могут не быть доступными наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна - определить цену, по которой была бы осуществлена обычная сделка между участниками рынка с целью продажи актива или передачи обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цену выхода на дату оценки с позиции участника рынка, который удерживает указанный актив или является должником по указанному обязательству).

В п. 9 МСФО (IFRS) 13 определяет понятие «справедливая стоимость» как цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки.

В соответствии с Приложением А «Определение терминов» МСФО (IFRS) 13 участники рынка – покупатели и продавцы на основном (или наиболее выгодном) рынке в отношении актива или обязательства, обладающие всеми следующими характеристиками:

Общество с ограниченной ответственностью «РостЭкспертОценка»
199034, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. муниципальный округ № 7,
Линия 17-я В.О., д. 4-6 литера Е, помещ. 15Н/16Н, офис Т-242
ИНН 7841394645 КПП 780101001, тел. (812) 321-37-35

- Они независимы друг от друга, то есть они не являются связанными сторонами в том значении, которое определено в МСФО (IAS) 24, но при этом цена сделки между связанными сторонами может использоваться в качестве одного из исходных параметров при оценке справедливой стоимости, если у организации имеются свидетельства того, что эта сделка была осуществлена на рыночных условиях.
- Они хорошо осведомлены, имеют достаточное представление о соответствующем активе или обязательстве и о сделке, сформированное с учетом всей имеющейся информации, в том числе той, которую возможно получить в результате проведения стандартных и общепринятых процедур предынвестиционной проверки.
- Они имеют возможность заключить сделку в отношении данного актива или обязательства.
- Они имеют желание заключить сделку в отношении данного актива или обязательства, то есть они имеют побудительный мотив для осуществления такой сделки, не будучи принуждаемыми или иным образом вынужденными сделать это.

В соответствии с Приложением А «Определение терминов» МСФО (IFRS) 13 обычная сделка – это сделка, предполагающая присутствие объекта на рынке на протяжении некоторого времени до даты оценки, достаточного для осуществления маркетинговых действий, обычных и принятых на данном рынке для сделок в отношении таких активов или обязательств; эта сделка не является вынужденной (например, принудительной ликвидацией или вынужденной продажей).

Согласно п. 15 МСФО (IFRS) 13 оценка справедливой стоимости предполагает, что обмен актива или обязательства происходит в ходе обычной сделки между участниками рынка с целью продажи актива или передачи обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях.

Согласно п. 22 МСФО (IFRS) 13 организация должна оценивать справедливую стоимость актива или обязательства, используя те допущения, которые использовали бы участники рынка при установлении цены на данный актив или данное обязательство при условии, что участники рынка действуют в своих лучших экономических интересах.

В п. 27 МСФО (IFRS) 13 определено, что оценка справедливой стоимости нефинансового актива принимает во внимание способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством *наилучшего и наиболее эффективного использования актива* или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом.

Поскольку справедливая стоимость является оценкой, основанной на рыночных данных, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка приняли бы во внимание при определении цены актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение организации удержать актив или урегулировать или иным образом исполнить обязательство не имеет значения при оценке справедливой стоимости.

Согласно п. 13 ФСО II и ст. 3 Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 02.07.2021) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на

Общество с ограниченной ответственностью «РостЭкспертОценка»
199034, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. муниципальный округ № 7,
Линия 17-я В.О., д. 4-6 литера Е, помещ. 15Н/16Н, офис Т-242
ИНН 7841394645 КПП 780101001, тел. (812) 321-37-35

величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объекты оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объекты оценки представлены на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объекты оценки выражен в денежной форме.

Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектами на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объектов в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка.

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

Исходя из анализа определений справедливой и рыночной стоимостей согласно ФСО II и МСФО (IFRS) 13 можно сделать вывод о сопоставимости понятий и идентичности предпосылок данных видов стоимостей, а также не имеют значительных различий в подходах, методах определения и используемых для этого материалах, информации и источников.

На основании проведенного анализа определений справедливой и рыночной стоимостей и в соответствии с Заданием на оценку можно сформулировать предпосылки, определяемой в данном отчете рыночной (справедливой) стоимости:

- предполагается сделка с объектом оценки;
- участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
- дата оценки:07 октября 2026 года;
- предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование;
- характер сделки, под которым подразумевается добровольная сделка в типичных условиях.

Общество с ограниченной ответственностью «РостЭкспертОценка»
199034, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. муниципальный округ № 7,
Линия 17-я В.О., д. 4-6 литера Е, помещ. 15Н/16Н, офис Т-242
ИНН 7841394645 КПП 780101001, тел. (812) 321-37-35

4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Согласно пп. 11 п. 7 ФСО VI, в отчете об оценке должны содержаться принятые при проведении оценки объектов оценки допущения и ограничения оценки в соответствии с пунктами 6 и 8 федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, в том числе не отраженные в задании на оценку.

Согласно п. 10 ФСО I, допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектами оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

4.1. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

Все процедуры по оценке выполнены со следующими основными предположениями и ограничивающими условиями:

1. Организация должна оценивать справедливую стоимость актива или обязательства, используя те допущения, которые использовали бы участники рынка при установлении цены на данный актив или данное обязательство при условии, что участники рынка действуют в своих лучших экономических интересах.
2. При формировании данных допущений организации не идентифицируются конкретные участники рынка. Организация идентифицирует общие характеристики, которые отличают участников рынка, принимая во внимание факторы, специфичные для всего перечисленного ниже:
   - актива или обязательства;
   - основного (или наиболее выгодного) рынка для актива или обязательства;
   - участников рынка, с которыми организация вступила бы в сделку на данном рынке.
   - цена.
3. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав собственности или за вопросы, связанные с их рассмотрением. Оценщик не проводил экспертизу предоставленных документов. Оценка проводилась в предположении, что предоставленная информация является достоверной.
4. Предполагается, что характеристики Объекта оценки, предоставленные Оценщику Заказчиком, являются достоверными. Оценщик не несет ответственности ни за наличие каких-либо скрытых фактов, способных отразиться на стоимостной характеристике Объекта оценки, ни за необходимость выявления таковых.
5. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому, по возможности, для всех сведений, использованных в отчете об оценке, указываются источники информации.
6. Ни одна из частей оценки не может трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом Отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Общество с ограниченной ответственностью «РостЭкспертОценка»
199034, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. муниципальный округ № 7,
Линия 17-я В.О., д. 4-6 литера Е, помещ. 15Н/16Н, офис Т-242
ИНН 7841394645 КПП 780101001, тел. (812) 321-37-35

7. Настоящий отчет может быть использован только для указанной в нем задачи оценки. Оценщик не несет ответственности за какое-либо использование промежуточных результатов вне контекста всего отчета.
8. Мнение Оценщика относительно величины стоимости объекта действительно только на дату оцени, указанную в отчете, и лишь для целей и функций, указанных в отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта оценки.
9. Результаты настоящей оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты составления Отчета.
10. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки иначе как по официальному вызову суда или на основании дополнительного соглашения с Заказчиком.

4.2. ОСОБЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

1. На основании проведенного сравнительного анализа определений «Справедливой стоимости» по МСФО-13 и «Рыночной стоимости» по ФСО II в определениях нет существенных расхождений.
2. Требования, предъявляемые к определению рыночной стоимости и справедливой стоимости в соответствии с ФСО и МСФО, не имеют значительных различий в подходах, методах определения и используемых для этого материалах, информации и источников, вследствие чего расчет справедливой стоимости Объекта оценки Оценщиком проводится в соответствии с методологией определения рыночной стоимости.
3. Оцениваемые права, относящиеся к Объекту оценки, считаются достоверными и достаточными для рыночного оборота Объекта оценки, что позволяет использовать в оценке стандарт рыночной стоимости. Оценщик не несет ответственности за юридическую достоверность предоставленных документов.
4. Все расчеты данного отчета об оценке выполнены с применением приложения Microsoft Excel, следовательно, при множестве промежуточных расчетов итоговый результат может отличаться от результата, выполненного при последовательных вычислениях с помощью чисел, отраженных в расчетных таблицах данного отчета. Тем не менее, расчеты, выполненные с применением приложения Microsoft Excel, являются более точными.
5. Осмотр объекта оценки не производился в связи с непредоставлением Заказчиком доступа. Согласно данным Заказчика, отделка и ремонт объекта оценки входят в перечень внутренних работ по оцениваемому объекту долевого строительства, отделка - «улучшенная (повышенная)». Оценка стоимости объекта оценки производится исходя из отделки объекта оценки «улучшенная (повышенная)».
6. Согласно п. 7 ФСО №7: в отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта производится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное. Осмотр объекта оценки не производился в связи с

Общество с ограниченной ответственностью «РостЭкспертОценка»
199034, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. муниципальный округ № 7,
Линия 17-я В.О., д. 4-6 литера Е, помещ. 15Н/16Н, офис Т-242
ИНН 7841394645 КПП 780101001, тел. (812) 321-37-35

непредоставлением Заказчиком доступа. По данным Заказчика ограничения (обременения) в отношении оцениваемого имущества, кроме зафиксированных в предоставленных документах, отсутствуют. Задание на оценку не содержит указаний о наличие ограничений (обременений) в отношении оцениваемого имущества, кроме зафиксированных в предоставленных документах. На основании этого определение рыночной (справедливой) стоимости производилось в предположении отсутствия обременений и ограничений, кроме зафиксированных в предоставленных документах.

7. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки, т. е. наиболее вероятной цены, по которой может быть совершена сделка. Однако окончательная цена сделки с объектом оценки определяется в результате договоренности между сторонами сделки, соответственно, реализация объекта оценки может пройти по отличной от определенной в Отчете рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки.
8. Согласно заданию на оценку Оценщик не приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться определяемая стоимость.

Указанные в настоящем разделе допущения считаются согласованными всеми сторонами договора на оценку.

5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ОЦЕНЩИКЕ

5.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ДОХОДЪ» доверительный управляющий Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ДОХОДЪ - Рентная недвижимость» (ООО «УК «ДОХОДЪ» «Д.У.» ЗПИФ недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость»).

ОГРН 1027810309328, дата государственной регистрации 29 июля 1997 года, ИНН 7826685368, адрес местонахождения: 199178, город Санкт-Петербург, пр-кт Малый В.О., д. 43 к. 2 литера В, этаж 3 помещ. 62.

Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 23 октября 2014 года в реестре за номером 2880 (с учетом последующих изменений и дополнений).

5.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ

Оценщик:

Киселев Алексей Константинович – Оценщик, член СРО Ассоциация «Русское общество Оценщиков» (РОО). Стаж работы в оценочной деятельности с 2019 г.

Номер телефона, почтовый адрес, адрес электронной почты:

199034, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. муниципальный округ №7, Линия 17-я В. О., д. 4-6 литера Е, помещ. 15Н/16Н, офис Т-242, тел. +7-911-256-70-18, kiselev.a@ros-eo.ru

Сведения о документе, подтверждающем получение профессиональных знаний в области оценки:

Диплом № 782410595675 от 03.06.2021 г.

- Номер квалификационного аттестата: 047007-1.

Дата выдачи: 28 февраля 2025 г.

Окончание срока действия: 28 февраля 2028 г.

Направление оценочной деятельности: Оценка недвижимости.

Организация, выдавшая квалификационный аттестат: Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр".

- Номер квалификационного аттестата: 047007-2.

Дата выдачи: 28 февраля 2025 г.

Окончание срока действия: 28 февраля 2028 г.

Направление оценочной деятельности: Оценка движимого имущества.

Организация, выдавшая квалификационный аттестат: Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр".

Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков:

Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации Оценщиков бланк № 0003526 от 05.05.2022 г., регистрационный номер 010623, дата включения в реестр от 05.05.2022 г. Оценщик является членом саморегулируемой организации Оценщиков Ассоциация «Русское

общество Оценщиков» (РОО), адрес местонахождения - 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5, тел. +7 (495) 662-74-25.

Сведения о страховом полисе Оценщика:

Гражданская ответственность Оценщика при осуществлении оценочной деятельности застрахована в СПАО «Ингосстрах» на сумму 30 000 000 рублей, договор обязательного страхования ответственности Оценщика № 433-191-285152/25, период страхования с 19 декабря 2025 года по 18 декабря 2026 года.

Гражданская ответственность Оценщика при осуществлении оценочной деятельности застрахована в СПАО «Ингосстрах» и АО «АльфаСтрахование» на сумму 400 000 рублей, договор обязательного страхования ответственности Оценщика № 433-262626/26/0325R/776/0000001/26-010623, период страхования с 01 июля 2026 года по 31 декабря 2027 года.

Сведения о трудовом договоре:

Трудовой договор № 3 от 12 мая 2021 г. и дополнительное соглашение от 11 мая 2022 года к нему, заключенные с ООО «РостЭкспертОценка».

Наименование Исполнителя - юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор:

Общество с ограниченной ответственностью «РостЭкспертОценка» (ООО «РостЭкспертОценка»).

ИНН 7841394645, КПП 780101001, ОГРН 1089847349822 от 03.09.2012 г., место нахождения: 199034, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. муниципальный округ № 7, Линия 17-я В. О., д. 4-6 литера Е, помещ. 15Н/16Н, офис Т-242. Р/счет 40702810203000415704 в Филиале «Северная Столица» ЗАО «Райффайзенбанк» г. Санкт-Петербург, К/счет 30101810000000000723, БИК 044030723.

Сведения о страховом полисе Исполнителя:

Деятельность ООО «РостЭкспертОценка», связанная с оценкой, производимой на территории Российской Федерации, застрахована СПАО «Ингосстрах» на сумму 100 000 000 (Сто миллионов) руб., договор страхования № 433-191-146824/26, период страхования: с 05.06.2026 г. по 04.06.2027 г.

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах:

К проведению настоящей оценки не привлекались квалифицированные отраслевые специалисты и внешние организации.

5.3. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ

Статья 11 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» обязывает включать в отчет об оценке сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика.

Общие требования к независимости установлены в ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Также нормы о соблюдении принципа независимости оценщиком при осуществлении оценочной деятельности установлены и Типовыми правилами профессиональной этики оценщиков, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 30.09.2015 №708.

Общество с ограниченной ответственностью «РостЭкспертОценка»
199034, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. муниципальный округ № 7,
Линия 17-я В.О., д. 4-6 литера Е, помещ. 15Н/16Н, офис Т-242
ИНН 7841394645 КПП 780101001, тел. (812) 321-37-35

В Типовых правилах указано, что оценщик должен осуществлять профессиональную деятельность независимо и беспристрастно. Оценщик не должен совершать в интересах заказчиков действий, которые могли бы поставить под сомнение его независимость.

Перед осуществлением оценочной деятельности оценщик обязан убедиться, что требования о соблюдении принципов независимости не будут нарушены.

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

Настоящим ООО «РостЭкспертОценка» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

ООО «РостЭкспертОценка» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в Объектах оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки Объектов оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете.

Сведения о независимости Оценщика

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

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

Оценщик не имеет в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица — Заказчика, равно как и Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.

Размер оплаты Оценщика за проведение оценки Объектов оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объектов оценки, указанной в настоящем Отчете.

Общество с ограниченной ответственностью «РостЭкспертОценка»
199034, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. муниципальный округ № 7,
Линия 17-я В.О., д. 4-6 литера Е, помещ. 15Н/16Н, офис Т-242
ИНН 7841394645 КПП 780101001, тел. (812) 321-37-35

6. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

6.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Основанием для проведения оценки является договор на проведение оценки №6/УК от 01 сентября 2014 года, заключенный между Исполнителем и Заказчиком.

6.2. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

Определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки в целях, предусмотренных ст. 37 Федерального закона от 29.11.2001 N 156-ФЗ "Об инвестиционных фондах", в частности, для внесения объекта в состав имущества ЗПИФ. Рыночная стоимость соответствует справедливой стоимости активов, определенной в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости".

6.3. ДАТА ОЦЕНКИ И ДАТА ОСМОТРА

Дата оценки – 07 октября 2026 года.

Осмотр объекта оценки не производился в связи с непредоставлением Заказчиком доступа. Согласно данным Заказчика, отделка и ремонт объекта оценки входят в перечень внутренних работ по оцениваемому объекту долевого строительства, отделка - «улучшенная (повышенная)». Оценка стоимости объекта оценки производится исходя из отделки объекта оценки «улучшенная (повышенная)».

Оценка величины рыночной (справедливой) стоимости производится по состоянию на вышеуказанную дату.

6.4. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА

Дата составления отчета – 07 октября 2026 года. Порядковый номер отчета № 297.

6.5. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА, ДАННЫЕ О СОБСТВЕННИКЕ (ПРАВООБЛАДАТЕЛЕ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В настоящем отчете оцениваются имущественные права, вытекающие из договора участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома.

Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" регулируются отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, для возмещения затрат на такое строительство и возникновением у участников долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, а также устанавливает гарантии защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства.

В соответствии с п.1 ст. 4 настоящего федерального закона по договору участия в долевом строительстве одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить

Общество с ограниченной ответственностью «РостЭкспертОценка»
199034, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. муниципальный округ № 7,
Линия 17-я В.О., д. 4-6 литера Е, помещ. 15Н/16Н, офис Т-242
ИНН 7841394645 КПП 780101001, тел. (812) 321-37-35

обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Пунктом 1 статьи 8 закона предусмотрено, что передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства. В передаточном акте или ином документе о передаче объекта долевого строительства указываются дата передачи, основные характеристики жилого помещения или нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, а также иная информация по усмотрению сторон. Обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Право собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства после передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства в соответствии со статьей 8 настоящего Федерального закона подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (ст. 16 ФЗ-214). Государственная регистрация возникновения права собственности на объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

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

- Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.
- Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам, и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе: отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Оценщик при описании зарегистрированных и оцениваемых прав ориентировался на предоставленную Заказчиком документацию.

Согласно предоставленному Договору участия в долевом строительстве от 07 октября 2026 года правообладателем на оцениваемое жилое помещение является Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ДОХОДЪ» доверительный управляющий Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ДОХОДЪ - Рентная недвижимость» (ООО «УК «ДОХОДЪ» «Д.У.» ЗПИФ недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость»).

ОГРН 1027810309328, дата государственной регистрации 29 июля 1997 года, ИНН 7826685368, адрес местонахождения: 199178, город Санкт-Петербург, пр-кт Малый В.О., д. 43 к. 2 литера В, этаж 3 помещ. 62.

Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 23 октября 2014 года в реестре за номером 2880 (с учетом последующих изменений и дополнений).

Общество с ограниченной ответственностью «РостЭкспертОценка»
199034, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. муниципальный округ № 7,
Линия 17-я В.О., д. 4-6 литера Е, помещ. 15Н/16Н, офис Т-242
ИНН 7841394645 КПП 780101001, тел. (812) 321-37-35

Оцениваемые права, относящиеся к объекту оценки, считаются достоверными и достаточными для рыночного оборота объекта оценки. Оценщик не несет ответственности за юридическую достоверность предоставленных Заказчиком документов, подтверждающих право собственности (или иные имущественные права) на оцениваемый объект.

6.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Данные	Источник
Информация от Заказчика	
Правовой статус, количественные и качественные характеристики объекта оценки	– Документы, предоставленные Заказчиком (перечень документов см. ниже в таблице); – Задание на проведение оценки
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	
Копии документов, предоставленных Заказчиком	– Договор участия в долевом строительстве №229 от 07.10.2026 г.;
Аналитическая информация	
Макроэкономическая ситуация в России	– https://rosstat.gov.ru; – http://www.cbr.ru – https://www.interfax.ru/
Обзор социально-экономического положения Санкт-Петербурга	– https://78.rosstat.gov.ru/
Обзор рынка жилой недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области	– http://www.bn.ru; – https://nikoliersdom.ru/analytics/; – https://www.etagi.com/; – https://bfmspb.ru/; – https://www.dp.ru/; – https://erzrf.ru/; – https://www.kommersant.ru/
Рыночная информация	
Рыночная информация	– https://nglst.ru/; – https://spb.cian.ru/; – https://spb.domclick.ru/

6.7. ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ПОЛНОГО И НЕДВУСМЫСЛЕННОГО ТОЛКОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

В ходе выполнения настоящей работы Оценщик пришел к выводу, что никаких иных сведений, необходимых для полного и недвусмысленного толкования результатов настоящей оценки, кроме приведенных в настоящем отчете, нет.

Общество с ограниченной ответственностью «РостЭкспертОценка»
199034, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. муниципальный округ № 7,
Линия 17-я В.О., д. 4-6 литера Е, помещ. 15Н/16Н, офис Т-242
ИНН 7841394645 КПП 780101001, тел. (812) 321-37-35

7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

7.1. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Применяемые в настоящем отчете понятия, термины и определения соответствуют положениям Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ», используемым стандартам оценки, и Гражданскому Кодексу РФ.

К объектам оценки относятся:

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Для целей оценки *дата оценки* рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки.

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

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

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

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

Предпосылки стоимости включают следующее:

1) предполагается сделка с объектом оценки или использование объекта оценки без совершения сделки с ним;
2) участники сделки или пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами либо неопределенными лицами (гипотетические участники);
3) дата оценки;
4) предполагаемым использованием объекта может быть наиболее эффективное использование, текущее использование, иное конкретное использование (в частности, ликвидация);

Общество с ограниченной ответственностью «РостЭкспертОценка»
199034, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. муниципальный округ № 7,
Линия 17-я В.О., д. 4-6 литера Е, помещ. 15Н/16Н, офис Т-242
ИНН 7841394645 КПП 780101001, тел. (812) 321-37-35

5) характер сделки, под которым подразумевается добровольная сделка в типичных условиях или сделка в условиях вынужденной продажи.

Наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей.

Ликвидация представляет собой прекращение использования объекта как единого целого и распродажа его по частям или утилизация. Ликвидация может проводиться в порядке добровольной продажи или носить характер вынужденной продажи.

Добровольная продажа объекта происходит путем типичного способа экспозиции подобных объектов на рынке в типичные рыночные сроки экспозиции, необходимые для поиска заинтересованного покупателя.

Вынужденная продажа представляет собой ситуацию, когда продавец вынужден совершить сделку в короткие сроки (меньше рыночного срока экспозиции). При этом условия продажи могут сокращать круг потенциальных покупателей, ограничивать доступную им информацию об объекте и иным образом влиять на цену сделки.

Предпосылки стоимости могут отличаться от обстоятельств фактической сделки или фактического использования объекта. Предпосылкой стоимости может быть гипотетическая сделка, в том числе тогда, когда цель оценки не связана со сделкой.

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

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

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

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

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

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

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

Согласно пп. б п. 22 ФСО № 7 при оценке недвижимости в качестве *объектов-аналогов* используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

Общество с ограниченной ответственностью «РостЭкспертОценка»
199034, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. муниципальный округ № 7,
Линия 17-я В.О., д. 4-6 литера Е, помещ. 15Н/16Н, офис Т-242
ИНН 7841394645 КПП 780101001, тел. (812) 321-37-35

Согласно п. 10.1 ФСО № 8 при оценке бизнеса *организацией-аналогом* признается: а) организация, осуществляющая деятельность в той же отрасли, что и организация, ведущая бизнес; б) организация, сходная с организацией, бизнес которой оценивается, с точки зрения количественных и качественных характеристик, влияющих на стоимость объекта оценки.

Согласно пп. в п. 14 ФСО № 10 при оценке машин и оборудования *точной копией* объекта оценки для целей оценки машин и оборудования признается объект, у которого совпадают с объектом оценки, как минимум, следующие признаки: наименование, обозначение модели (модификации), основные технические характеристики.

Согласно пп. г п. 14 ФСО № 10 при оценке машин и оборудования *объектом, имеющим аналогичные полезные свойства*, для целей оценки машин и оборудования признается объект, у которого имеется сходство с объектом оценки по функциональному назначению, принципу действия, конструктивной схеме.

Согласно пп. ж п. 15 ФСО № 11 при оценке нематериальных активов и интеллектуальной собственности *объект-аналог* – это объект, имеющий аналогичные полезные свойства, являющийся аналогом объекта оценки по функциональному назначению и вариантам использования.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности.

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

7.2. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Процесс оценки – логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости. Определение стоимости имущества связано со сбором и анализом информации в процессе оценки.

В соответствии с требованиями ФСО III процесс оценки включает в себя следующие действия:

- Согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст.3813; 2021, N 27, ст.5179) (далее - Федеральный закон).

Основная задача данного этапа в процессе оценки — определение цели оценки или, в более общем виде, - идентификация объекта оценки и соответствующих объекту имущественных прав, согласование с заказчиком требуемого вида стоимости и даты, на которую будет

Общество с ограниченной ответственностью «РостЭкспертОценка»
199034, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. муниципальный округ № 7,
Линия 17-я В.О., д. 4-6 литера Е, помещ. 15Н/16Н, офис Т-242
ИНН 7841394645 КПП 780101001, тел. (812) 321-37-35

определена стоимость. Большое значение имеет также выявление намерений относительно использования в дальнейшем заключения о стоимости объекта и интересов различных сторон в оцениваемой собственности.

– Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.

На данном этапе проводится идентификация объекта оценки, его осмотр, изучается техническая документация, предоставленная Заказчиком, определяются основные характеристики объекта. Также анализируются данные, характеризующие экономические, социальные и другие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки.

Сбор данных осуществляется путем изучения соответствующей документации, а также анализа имеющихся баз данных по ценам сделок по объектам, аналогичным оцениваемому объекту.

Осуществляется сбор и обработка:

- правоустанавливающих документов в отношении объекта оценки;
- информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки;
- информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с объектом оценки.

В процессе оценки оценщик собирает информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки. Признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации. Информация может быть получена от заказчика оценки, правообладателя объекта оценки, экспертов рынка и отрасли, а также из других источников.

При этом оценщик учитывает:

- допущения оценки;
- компетентность источника информации и независимость источника информации от объекта оценки и (или) от заказчика оценки.

Способы получения информации могут включать составление запросов к информированным источникам, получение исходных документов и материалов, осмотр объекта оценки, интервью, поиск рыночной информации из различных источников. Для выполнения оценки оценщик может привлекать организации и квалифицированных отраслевых специалистов, обладающих знаниями и навыками, не относящимися к компетенции оценщика.

В процессе оценки оценщик использует информацию, доступную участникам рынка на дату оценки. Информация, которая стала доступна после даты оценки, может быть использована только в следующих случаях:

- если такая информация отражает состояние рынка и объекта оценки на дату оценки, соответствует ожиданиям участников рынка на дату оценки (например, статистическая информация, финансовые результаты деятельности компании и другая информация, относящаяся к состоянию объекта оценки и (или) рынка в период до даты оценки или на дату оценки);
- если использование такой информации допускается в особом порядке в рамках соответствующих специальных стандартов оценки при определении стоимости отдельных видов объекта оценки.

Общество с ограниченной ответственностью «РостЭкспертОценка»
199034, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. муниципальный округ № 7,
Линия 17-я В.О., д. 4-6 литера Е, помещ. 15Н/16Н, офис Т-242
ИНН 7841394645 КПП 780101001, тел. (812) 321-37-35

– Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.

В соответствии с п.1 ФСО V при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

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

Согласно п. 3 ФСО V в результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

В процессе оценки для определения стоимости может требоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке.

– Согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 ФСО V. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа.

– Составление отчета об оценке объекта оценки.

Согласно п. 3 ФСО III процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

Общество с ограниченной ответственностью «РостЭкспертОценка»
199034, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. муниципальный округ № 7,
Линия 17-я В.О., д. 4-6 литера Е, помещ. 15Н/16Н, офис Т-242
ИНН 7841394645 КПП 780101001, тел. (812) 321-37-35

8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.1. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Источники информации: https://www.ru.wikipedia.org/; http://petrostat.gks.ru/

Согласно существующему административно-территориальному делению, объект оценки расположен на территории Фрунзенского района г. Санкт-Петербурга.

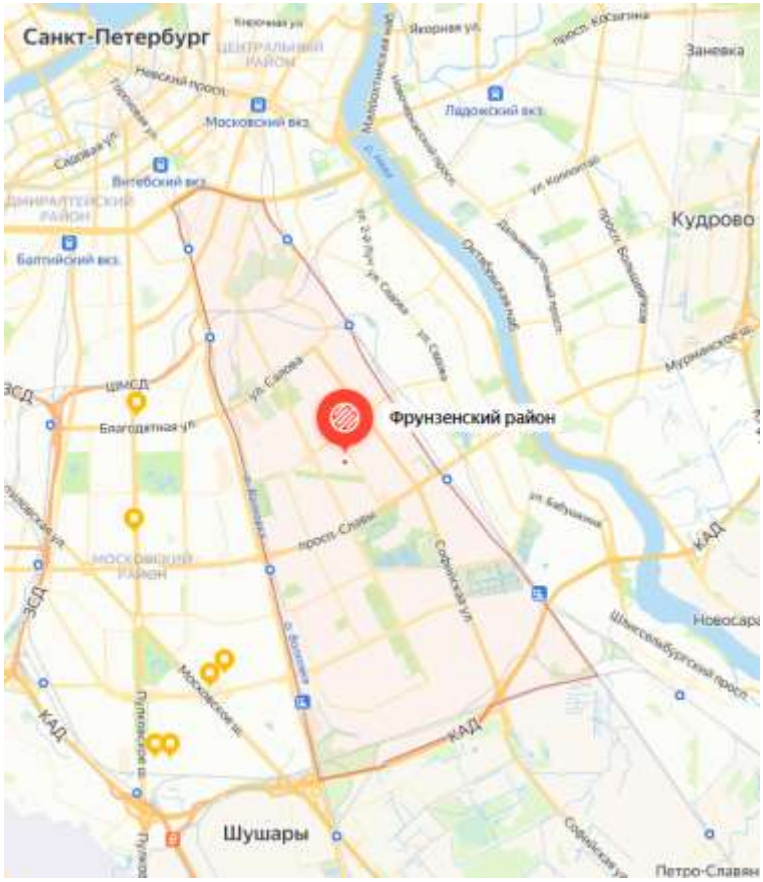


Рисунок 1. Схема Фрунзенского района Санкт-Петербурга

Общая информация

Район расположен на юге Санкт-Петербурга.

Граничит с Адмиралтейским, Невским, Центральным, Московским, Пушкинским и Колпинским районами. С запада и востока его территория ограничена железнодорожными ветками Витебского и Московского направлений соответственно.

Площадь района равна 37,469 кв. км и занимает почти 6 % территории города.

Общая численность населения (по данным на 01.01.2025 г.) составляет 412 471 житель[1].

Транспорт

До 2008 года в районе располагалась лишь одна станция метро на самом юге, из-за чего район существовал в условиях транспортной изоляции, после открытия 4 новых станций 5-й линии ситуация кардинально изменилась в лучшую сторону, но условия изоляции сохранялись на юге района, пока 3 октября 2019 года не были открыты ещё две станции: «Проспект Славы» и «Дунайская» (конечная станция 5-й линии «Шушары» относится к

[1] http://petrostat.gks.ru/

Общество с ограниченной ответственностью «РостЭкспертОценка»
199034, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. муниципальный округ № 7,
Линия 17-я В.О., д. 4-6 литера Е, помещ. 15Н/16Н, офис Т-242
ИНН 7841394645 КПП 780101001, тел. (812) 321-37-35

соседнему Пушкинскому району). Также через район планируется провести 6-ю линию, которая должна упростить передвижение в западно-восточном направлении, минуя центр города. Район обеспечен 7 станциями метрополитена: «Купчино», «Обводный канал», «Волковская», «Международная», «Проспект Славы», «Дунайская» и «Бухарестская».

Основная транспортная магистраль района – проспект Славы, кратчайший путь от Киевского и Московского шоссе через город на Мурманское направление.

Экология

С точки зрения экологии, Фрунзенский район очень разнороден. На юге и востоке воздух чистый благодаря обилию зеленых массивов. В северной части, где расположены промышленные зоны и отмечается высокий дорожный трафик, ситуация выглядит немного менее радужно, но и здесь уровень загрязнения не несет угрозы здоровью людей. Во Фрунзенском районе реализуются многие целевые экологические проекты, такие как «Светлый город», «Очистка рек и каналов СПб», «Чистый город».

Экономика

Ведущее место в экономике Фрунзенского района занимает промышленный комплекс, представленный широким перечнем перерабатывающих производств. Обрабатывающие производства, на долю которых приходится 64,4 % отгруженной продукции, определяют специфику и значимость промышленности для экономики района. Фрунзенский район входит в число крупнейших районов Санкт-Петербурга по количеству налогоплательщиков. За последние 5 лет число налогоплательщиков, живущих здесь, выросло на 4213 единиц. В настоящее время во Фрунзенском районе — 656 магазинов, 582 предприятия бытового обслуживания (на 3,2 тысячи рабочих мест), 325 предприятий общественного питания (на 17,8 тысяч посадочных мест). По количеству магазинов пешеходной доступности район занимает лидирующее положение в городе.

Жилая недвижимость

По составу и качеству жилищного фонда во Фрунзенском районе можно выделить несколько отдельных территорий. В его северной части, где размещена промышленная зона, есть несколько жилых анклавов. Они сформировались вокруг Лиговского проспекта, а также на участках, примыкающих к Мгинской и Стрельбищенской улицам.

Большая часть домов вдоль Лиговского проспекта построена до 1917 года. Здесь только некоторые здания прошли капремонт, немало строений в аварийном состоянии с ветхими коммунальными квартирами.

Вдоль улиц Мгинской и Стрельбищенской есть несколько кварталов, созданных в сталинское время. Однако «сталинки» здесь не пользуются популярностью. Большая часть коммунальных квартир в них заселена бывшими или нынешними работниками окрестных предприятий. Многие дома до сих пор имеют статус ведомственных.

Южную, спальную часть Фрунзенского района, по хронологии застройки можно разделить на две части. Жилой квартал от улицы Фучика до улицы Димитрова заполнен в основном «хрущевками». Здесь немало домов старых блочных 606-й и 504-й серий. По мере продвижения на юг (от Димитрова до Балканской улицы) застройка становится все более современной, «хрущевки» попадаются реже. Эта территория застраивалась в 1980–90 годы по единому плану. Здесь много панельных зданий 137-й серии. Кирпичные – возводились позже, их существенно меньше.

Спросом у покупателей жилья во Фрунзенском районе пользуются качественные современные кирпичные и панельные дома вдоль проспекта Славы, в кварталах,

обладающих приемлемой транспортной доступностью, расположенных недалеко от станции метро «Купчино».

Коммерческая недвижимость

Во Фрунзенском районе действует порядка 20 бизнес - центров, предлагающих аренду офисных площадей. В список бизнес - центров этого района входят центры класса «А» «В» и «С». Большая часть бизнес - центров относится к классу «С» - низкокачественным деловым объектам, появившимся в результате реконструкции промышленных и административных зданий постройки советского периода.

Среди тех, которые соответствуют типу «А», можно назвать БЦ «Эко - Статус». Среди наиболее крупных офисных комплексов класса «В» – «Софийская, 14», «Иволга» на Реки Волковки наб., д.7, «Лигов» на Лиговский пр-кт., д.153.

Описание локального местоположения Объекта оценки

Местоположение объекта оценки отмечено на нижеприведенной картосхеме.

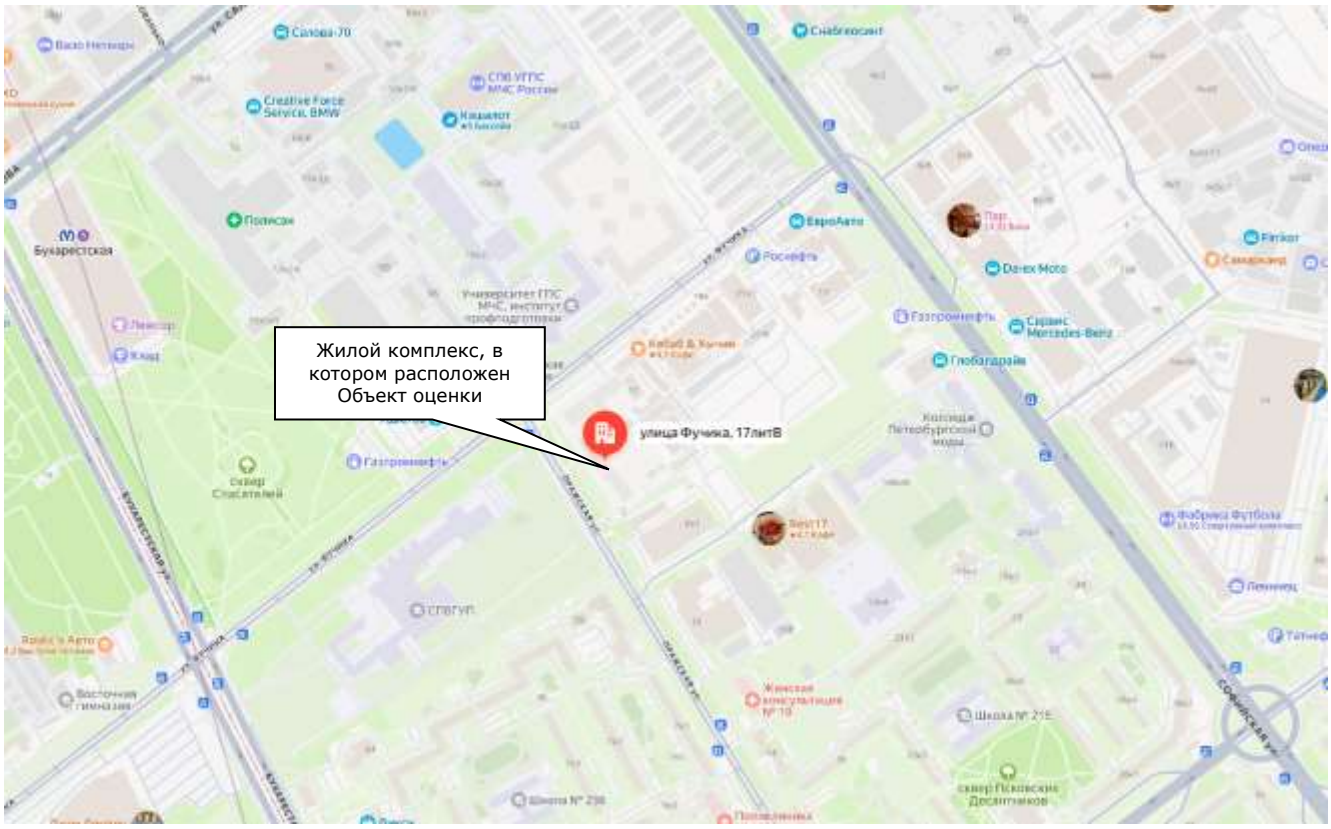


Рисунок 2. Схема расположения объекта оценки

Дислокация жилого комплекса, в котором расположен Объект оценки

Жилой комплекс, в котором находится Объект оценки, расположен в квартале, ограниченном улицами Фучика, Софийской, Бухарестской и Белы Куна.

В ближайшем окружении объекта преобладает жилая и общественно-деловая застройка.

Описание микрорайона

Оцениваемое жилое помещение (квартира) расположено в секции 3 жилого комплекса «Нигилист». В настоящее время социальная инфраструктура микрорайона развита на

Общество с ограниченной ответственностью «РостЭкспертОценка»
199034, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. муниципальный округ № 7,
Линия 17-я В.О., д. 4-6 литера Е, помещ. 15Н/16Н, офис Т-242
ИНН 7841394645 КПП 780101001, тел. (812) 321-37-35

хорошем уровне. Ближайшее окружение представлено: детскими садами №583, 73, 79, 117 и 69, общеобразовательными школами № 215, 236 и 305, университетом ГПС МЧС, поликлиникой №19, медицинскими центрами, аптеками, магазинами, отделениями банков, ресторанами, спа и салонами красоты, детскими образовательными центрами и студиями, а также парковыми зонами: сквер Спасателей, сквер Псковских Десантников.

Транспортная доступность

Доступность общественным транспортом может быть охарактеризована как хорошая: остановки общественного транспорта расположены на удалении 450 м от объекта; расстояние до ближайшей станции метрополитена «Бухарестская» составляет 1,16 км.

Интенсивность пешеходных потоков непосредственно возле объекта – средняя, транспортных потоков – средняя.

Объект оценки расположен недалеко от крупных транспортных магистралей: улица Бухарестская на удалении около 1,4 км, улица Софийская – около 1 км, от КАД на удалении 7,6 км.

Доступность объекта автомобильным транспортом может быть охарактеризована как нормальная.

Условия подъезда

Подъезд к объекту оценки осуществляется по улицам Пражской и Фучика. Состояние дорожного покрытия в рассматриваемом микрорайоне хорошее. Состояние подъездных путей – хорошее. Условия парковки – хорошие.

8.2. ОПИСАНИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Описание жилого дома, в котором расположен Объект оценки

Описание жилого дома составлено по данным сайтов https://spbguru.ru/, https://zhk-nigilist-spb-i.cian.ru/.

Таблица 1. Описание жилого дома, в котором расположен Объект оценки

Показатель	Значение
Местоположение	г. Санкт-Петербург, Фрунзенский район, улица Фучика, литера В
Название ЖК	ЖК "Нигилист"
Тип здания	Многоквартирный многоподъездный жилой дом
Предполагаемый год ввода в эксплуатацию	I кв. 2028
Материал стен	Монолитный
Этажность	От 13 до 14
Организованная стоянка личного автомобиля или подземный гараж	Подземный паркинг
Общая площадь здания, кв. м	23 688
Техническое обеспечение здания	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация

Описание Объекта оценки

Описание объекта оценки сделано на основании предоставленных Заказчиком информации и документов.

Осмотр объекта оценки не производился в связи с непредоставлением Заказчиком доступа. Согласно данным Заказчика, отделка и ремонт объекта оценки входят в перечень внутренних работ по оцениваемому объекту долевого строительства, отделка - «улучшенная (повышенная)». Оценка стоимости объекта оценки производится исходя из отделки объекта оценки «улучшенная (повышенная)».

Таблица 2. Описание Объекта оценки

Показатель	Характеристика
Адрес	г. Санкт-Петербург, улица Фучика, дом 17, литера В., квартира

Показатель	Характеристика
	229
Назначение	Квартира
Количество комнат	1
Площадь, кв. м	36,18
Этаж	2
Площадь кухни, кв. м	20,31
Наличие балкона/ лоджии	Есть
Тип санузла	Совмещенный
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация
Состояние[2]	Улучшенная (повышенная) отделка[3]

Ниже приведен план Объекта оценки.

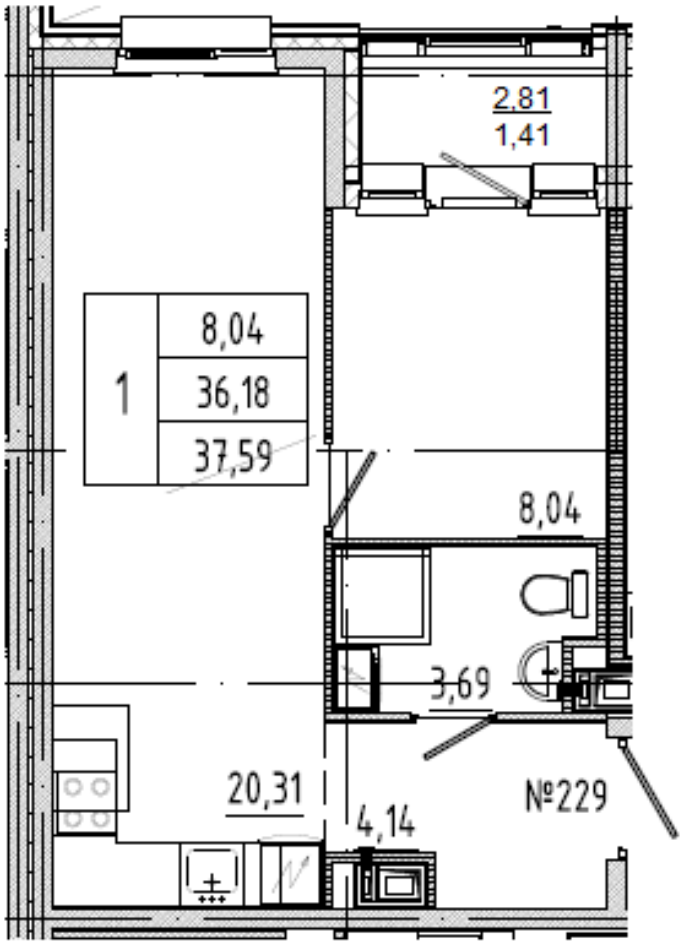


Рисунок 3. План Объекта оценки

[2] Оценщик использует следующую градацию состояния зданий (Источник: "Оценка недвижимости" А.Г. Грязновой и М.А. Федотовой, Москва, "Финансы и статистика", 2003 г.):
«**Отличное**»- здание новое, построенное (реконструированное или в котором произведен капитальный ремонт) не более 10 лет назад. Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов.
«**Нормальное**»- здание, построенное (реконструированное или в котором произведен капитальный ремонт) более 10 лет назад. Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках.
«**Удовлетворительное**»- здание, построенное (реконструированное или в котором произведен капитальный ремонт) более 10 лет назад. Имеется много следов ремонтов, трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривлений горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками.
«**Аварийное**» - Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали.
«**Непригодное**» - здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен.
[3] Согласно данным Заказчика, отделка и ремонт объекта оценки входят в перечень внутренних работ по оцениваемому объекту долевого строительства

Общество с ограниченной ответственностью «РостЭкспертОценка»
199034, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. муниципальный округ № 7,
Линия 17-я В.О., д. 4-6 литера Е, помещ. 15Н/16Н, офис Т-242
ИНН 7841394645 КПП 780101001, тел. (812) 321-37-35

Изучив предоставленную планировку объекта оценки и документы Заказчика, а также изображения строящегося жилого комплекса «Нигилист», Оценщик пришел к выводу, что Объект оценки представляет собой жилое помещение (квартиру) в строящемся доме, расположенное в секции 3 жилого комплекса «Нигилист», площадью 36,18 кв. м. Далее по приведены фотографии жилого комплекса «Нигилист» на январь 2026 года[4].



Рисунок 4. Стадия строитеьства жилого комплекса «Нигилист»



Рисунок 5. Стадия строительства жилого комплекса «Нигилист»

[4]https://www.stroytrest.spb.ru/projects/zhk-parusnaya/

Общество с ограниченной ответственностью «РостЭкспертОценка»
199034, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. муниципальный округ № 7,
Линия 17-я В.О., д. 4-6 литера Е, помещ. 15Н/16Н, офис Т-242
ИНН 7841394645 КПП 780101001, тел. (812) 321-37-35



Рисунок 6.Стадия строительства жилого комплекса «Нигилист»

8.3. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На дату оценки Объект оценки не используется. Дом, в котором расположен Объект оценки, находится на стадии строительства.

8.4. БАЛАНСОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Данные о балансовой стоимости Объекта оценки не предоставлены. Отсутствие данной информации не влияет на итоговый результат оценки.

8.5. ПОЗИЦИОНИРОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оценщик произвел описание местоположения и состояния Объекта оценки. Логическим результатом данных процедур является позиционирование Объекта оценки на рынке жилой недвижимости г. Санкт-Петербурга.

Позиционирование объекта – это определение, по ряду наиболее существенных признаков, того сегмента рынка, к которому может принадлежать объект оценки и, тем самым, соответствовать этому сегменту по условиям аренды (в том числе передаваемым правам), основному функциональному назначению, физическим размерам, потенциалу местоположения и другим ценообразующим характеристикам.

При определении сектора рынка, к которому относится Объект оценки, были учтены следующие факты:

- Объект оценки будет располагаться в жилом многоквартирном доме современной застройки.
- Район расположения Объекта оценки - район общественно-деловой и жилой застройки.
- Объект оценки будет представлять собой однокомнатную квартиру, площадью 36,18 кв. м.
- Отделки Объекта оценки – улучшенная (повышенная) (согласно договору участия в долевом строительстве).
- Объект будет обеспечен всеми необходимыми коммуникациями.

Общество с ограниченной ответственностью «РостЭкспертОценка»
199034, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. муниципальный округ № 7,
Линия 17-я В.О., д. 4-6 литера Е, помещ. 15Н/16Н, офис Т-242
ИНН 7841394645 КПП 780101001, тел. (812) 321-37-35

- Объект расположен на удалении 1,16 км от ст. метрополитена «Бухарестская».
- Обеспеченность социально-бытовой инфраструктурой района – хорошая.

Таким образом, Объект оценки можно позиционировать как квартиру в строящемся многоквартирном многоэтажном жилом доме современной застройки.

8.6. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Других факторов и характеристик, относящихся к Объекту оценки, существенно влияющих на величину его рыночной (справедливой) стоимости, Оценщиком не обнаружено.

Общество с ограниченной ответственностью «РостЭкспертОценка»
199034, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. муниципальный округ № 7,
Линия 17-я В.О., д. 4-6 литера Е, помещ. 15Н/16Н, офис Т-242
ИНН 7841394645 КПП 780101001, тел. (812) 321-37-35

9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На рыночную (справедливую) стоимость Объекта оценки существенное влияние оказывает общая макроэкономическая ситуация в стране и локальная ситуация, сложившаяся в регионе расположения объекта. Ниже приведен краткий анализ макроэкономической ситуации в России, социально-экономическое положение Санкт-Петербурга, анализ рынка жилой недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

Согласно п. 10 ч. V ФСО № 7 для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Проведенное в разделе 8.5 данного Отчета позиционирование оцениваемого Объекта определило, что оцениваемый Объект оценки можно позиционировать как квартиру в многоквартирном многоэтажном жилом доме современной застройки.

9.1. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ В РОССИИ

Источники информации: https://rosstat.gov.ru, http://www.cbr.ru, https://www.interfax.ru/

Основные показатели социально-экономического положения России за январь-июнь 2026 г. представлены ниже в таблицах.

Таблица 3. Основные показатели развития экономики за 1 квартал 2026 г.

Показатель	I квартал 2026 г.	В % к I кварталу 2025 г.	Справочно I квартал 2025 г. в % к I кварталу 2024 г.
Валовой внутренний продукт, млрд руб.	49 869,5 [1)]	99,8	101,3
Инвестиции в основной капитал, мдрд рублей	6 634,6	85,7	106,5
1) Первая оценка			

Таблица 4. Реальные располагаемые денежные доходы за 1 полугодие 2026 г.

Показатель	I полугодие 2026 г.	В % к I полугодию 2025 г.	Справочно I полугодие 2025 г. в % к I полугодию 2024 г.
Реальные располагаемые денежные доходы		101,5[2)]	108,7[3)]
2) Оценка *3) Предварительные данные*			

Таблица 5. Основные показатели развития экономики за январь - июнь 2026 г.

Показатель	Июнь 2026 г.	В % к		I полугодие 2026 г. в % к I полугодию 2025 г.	Справочно		
					июнь 2025 г. в % к		I полугодие 2025 г. в % к I полугодию 2024
		июню 2025 г.	маю 2026 г.		июню 2024 г.	маю 2025 г.	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		101,8	104,0	100,2	101,6	102,2	101,0
Индекс промышленного производства		100,6	99,3	100,4	102,1	98,6	100,8
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	711,0	97,1	154,2	99,2	101,5	158,5	101,1
Ввод в действие жилых домов, млн кв. м общей площади жилых помещений	7,8	104,1	141,5	82,0	77,8	126,3	97,6
Грузооборот транспорта, млрд т-км	447,4	101,9	96,0	99,4	101,5	96,3	99,7
в том числе железнодорожного транспорта	209,9	104,5	96,0	99,3	98,1	95,7	99,0
Оборот розничной торговли, млрд рублей	5 773,1	107,3	100,3	105,4	103,4	100,8	103,1
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1 846,6	101,7	100,2	102,6	103,3	101,1	103,1
Индекс потребительских цен		106,0	100,9	105,8	109,4	100,2	110,0

Общество с ограниченной ответственностью «РостЭкспертОценка»
199034, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. муниципальный округ № 7,
Линия 17-я В.О., д. 4-6 литера Е, помещ. 15Н/16Н, офис Т-242
ИНН 7841394645 КПП 780101001, тел. (812) 321-37-35

Показатель	Июнь 2026 г.	В % к		I полугодие 2026 г. в % к I полугодию 2025 г.	Справочно		
					июнь 2025 г. в % к		I полугодие 2025 г. в % к I полугодию 2024
		июню 2025 г.	маю 2026 г.		июню 2024 г.	маю 2025 г.	
Индекс цен производителей промышленных товаров		110,5	99,9	102,1	100,1	98,7	104,7
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	1,7	102,3	105,2	96,3	89,5	100,7	85,5
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,3	103,9	99,6	105,5	78,5	101,7	72,4

Таблица 6. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций

Показатель	Май 2026 г.	В % к маю 2025 г.	Январь-май 2026 г. в % к январю-маю 2025 г.	Справочно	
				май 2025 г. в % к маю 2024 г.	январь-май 2025 г. в % к январю-маю 2024 г.
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций: номинальная, рублей	110 216	110,1	113,3	114,5	114,3
реальная		104,5	107,2	104,2	103,8

Промышленное производство

Индекс промышленного производства в июне 2026 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,6%, в I полугодии 2026 г. - 100,4%.

Добыча полезных ископаемых

Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в июне 2026 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 97,6%, в I полугодии 2026 г. - 99,5%.

Обрабатывающие производства

Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в июне 2026 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,6%, в I полугодии 2026 г. - 100,7%.

Сельское хозяйство

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в июне 2026 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 711,0 млрд рублей, в I полугодии 2026 г. - 2 758,7 млрд рублей.

Строительство

Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в июне 2026 г. составил 1 770,5 млрд рублей, или 103,5% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I полугодии 2026 г. - 7 493,8 млрд рублей, или 95,0%.

Жилищное строительство. В июне 2026 г. возведено 1,3 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 31,9 тыс. жилых домов. Всего построено 102,9 тыс. новых квартир.

В I полугодии 2026 г. возведено 4,9 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 194,8 тыс. жилых домов. Всего построено 517,2 тыс. новых квартир.

Общество с ограниченной ответственностью «РостЭкспертОценка»
199034, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. муниципальный округ № 7,
Линия 17-я В.О., д. 4-6 литера Е, помещ. 15Н/16Н, офис Т-242
ИНН 7841394645 КПП 780101001, тел. (812) 321-37-35

Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 26,6 млн кв. метров, или 62,3% от общего объема жилья, введенного в I полугодии 2026 года.

Транспорт

Грузовые перевозки. В I полугодии 2026 г. грузооборот транспорта, по предвари тельным данным, составил 2 747,8 млрд тонно-километров, в том числе железнодорожного - 1 242,5 млрд, автомобильного - 197,1 млрд, морского - 64,3 млрд, внутреннего водного - 15,8 млрд, воздушного - 0,8 млрд, трубопроводного - 1 227,3 млрд тонно-километров.

Пассажирские перевозки. Пассажирооборот транспорта общего пользования в I полугодии 2026 г. составил 241,4 млрд пасс.-километров, в том числе железнодорожного - 63,2 млрд, автомобильного - 46,3 млрд, воздушного - 131,6 млрд пасс.-километров.

Торговля

Оборот розничной торговли в июне 2026 г. составил 5 773,1 млрд рублей, или 107,3% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в I полугодии 2026 г. - 32 298,0 млрд рублей, или 105,4%.

В июне 2026 г. оборот розничной торговли на 97,2% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 2,8% (в июне 2025 г. - 96,9% и 3,1% соответственно).

В I полугодии 2026 г. более половины оборота розничной торговли (60,1%) формировалось организациями, не относящимися к субъектам малого и среднего предпринимательства (в I полугодии 2025 г. - 59,7%).

В июне 2026 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продук тов, включая напитки, и табачных изделий составил 46,8%, непродовольственных товаров - 53,2% (в июне 2025 г. - 48,5% и 51,5% соответственно).

Оборот общественного питания в июне 2026 г. составил 502,8 млрд рублей, или 106,5% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I полугодии 2026 г. - 2 947,4 млрд рублей, или 106,4%.

В июне 2026 г., по предварительным данным, населению было оказано платных услуг на 1 846,6 млрд рублей, или 101,7% (в сопоставимых ценах) к июню предыдущего года, в I полугодии 2026 г. - на 10 912,3 млрд рублей.

Оборот оптовой торговли в июне 2026 г. составил 14 079,6 млрд рублей, или 102,7% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года. На долю субъек тов малого предпринимательства приходилось 26,1% оборота оптовой торговли.

В июне 2026 г. оборот оптовой торговли на 76,6% формировался организациями оптовой торговли (в июне 2025 г. - на 76,8%), оборот которых составил 10 787,6 млрд рублей, или 102,4% (в сопоставимых ценах) к июню 2025 года.

Экспорт России, по данным Банка России, в январе-мае 2026 г. составил 182,6 млрд дол ларов США, или 111,8% к соответствующему периоду предыдущего года, импорт - 130,4 млрд долларов, или 111,1%.

Общество с ограниченной ответственностью «РостЭкспертОценка»
199034, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. муниципальный округ № 7,
Линия 17-я В.О., д. 4-6 литера Е, помещ. 15Н/16Н, офис Т-242
ИНН 7841394645 КПП 780101001, тел. (812) 321-37-35

Потребительские цены

В июне 2026 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,9%, в том числе на продовольственные товары - 100,7%, непродовольственные товары - 101,0%, услуги - 101,0%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключающий изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в июне 2026 г. составил 100,5%, с начала года - 103,3% (в июне 2025 г. - 100,4%, с начала года - 103,7%).

В июне 2026 г. цены на продовольственные товары выросли на 0,7% (в июне 2025 г. - выросли на 0,1%).

Цены на непродовольственные товары в июне 2026 г. увеличились на 1,0% (в июне 2025 г. - не изменились).

Цены и тарифы на услуги в июне 2026 г. выросли на 1,0% (в июне 2025 г. - на 0,6%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце июня 2026 г. составила 26 947,0 рубля. За месяц его стоимость выросла на 1,0% (с начала года - на 4,8%).

Цены производителей

Индекс цен производителей промышленных товаров в июне 2026 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 99,9%, из него в добыче полезных ископаемых - 93,7%, в обрабатывающих производствах - 101,8%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 99,7%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 99,9%.

В июне 2026 г. индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции, по предварительным данным, составил 98,0%, в том числе в растениеводстве - 99,6%, в животноводстве - 96,7%.

В июне 2026 г. сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения, по предварительным данным, составил 100,9%, в том числе индекс цен производителей на строительную продукцию - 100,6%, индекс цен приобретения машин и оборудования инвестиционного назначения - 101,6%, на прочую продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения - 100,2%.

Индекс тарифов на грузовые перевозки в среднем по всем видам транспорта в июне 2026 г., по предварительным данным, составил 100,4%.

Уровень жизни населения

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в мае 2026 г. составила 110 216 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличилась на 10,1%.

Пенсии. В июне 2026 г. средний размер назначенных пенсий составил 25 402 рубля и по сравнению с июнем 2025 г. увеличился на 8,3%.

Занятость и безработица

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в июне 2026 г. составила 76,5 млн человек, из них 74,8 млн человек классифицировались как занятые экономической дея тельностью и 1,7 млн человек - как безработные, соответствующие критериям МОТ (т.е. не

Общество с ограниченной ответственностью «РостЭкспертОценка»
199034, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. муниципальный округ № 7,
Линия 17-я В.О., д. 4-6 литера Е, помещ. 15Н/16Н, офис Т-242
ИНН 7841394645 КПП 780101001, тел. (812) 321-37-35

имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю).

Занятость населения. Уровень занятости населения (доля занятого населения в общей численности населения соответствующего возраста) в возрасте 15 лет и старше в июне 2026 г. составил 61,6%.

Среди занятых доля женщин в июне составила 48,9%. Уровень занятости сельских жите лей (57,2%) ниже уровня занятости городских жителей (63,0%).

Безработица. В июне 2026 г. 1,7 млн человек в возрасте 15 лет и старше классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

Уровень безработицы населения в возрасте 15 лет и старше в июне 2026 г. составил 2,2% (без исключения сезонного фактора).

Средняя продолжительность поиска работы безработными в июне 2026 г. у женщин составила 5,8 месяца, у мужчин - 4,9 месяца.

Инфляция[5]

По данным Росстата, инфляция в РФ инфляция с 21 по 27 июля составила 0,04% после 0,17% с 14 по 20 июля, также 0,17% с 7 по 13 июля, 0,31% с 30 июня по 6 июля, 0,22% с 23 по 29 июня, 0,25% с 16 по 22 июня, 0,15% с 9 по 15 июня, 0,2% с 2 по 8 июня.

С начала месяца рост потребительских цен к 27 июля составил 0,64%, с начала года - 4,86%.

Из данных за 27 дней июля этого и прошлого годов следует, что годовая инфляция в стране на 27 июля ускорилась до 5,95% с 5,84% на 20 июля (на конец июня составляла 6,02%, замедление годовой инфляции в начале июля было связано с тем фактом, что в 2025 году тарифы ЖКХ были проиндексированы с 1 июля, а в этом году их индексация перенесена на 1 октября), если ее высчитывать из недельной динамики (такой методики придерживается ЦБ), и замедлилась до 6,13% на 27 июля с 6,27% на 20 июля, если ее определять из среднесуточных данных за весь июль 2025 года.

ЦБ повысил прогноз по средней ключевой ставке на 2026 год до 14,5-14,6% с 14-14,5% в предыдущем апрельском прогнозе, на 2027 год - до 10,5-12,5% с 8-10%, на 2028 год - до 8-9% с 7,5-8,5%.

Банк России повысил прогноз по инфляции на 2026 год с 4,5-5,5% до 6-7%.

Прогноз пересмотрен "из-за произошедшего значимого роста цен на топливо". Регулятор ожидает, что с учетом проводимой денежно-кредитной политики в 2027 году и далее годовая инфляция будет находиться на цели в 4%.

ЦБ отмечает, что во втором квартале 2026 года текущий рост цен с поправкой на сезонность составил в среднем 5% в пересчете на год после 8,7% в первом квартале и 4,3% в четвертом квартале 2025 года. Аналогичный показатель базовой инфляции в среднем замедлился до 4,2% после 6,2% в предыдущем квартале и 4,9% в четвертом квартале 2025 года.

В июне-июле текущий рост цен ускорился. На ценовую динамику в последние месяцы значимо влияли волатильные позиции, среди которых - моторное топливо и плодоовощная

[5] https://www.interfax.ru/business/1106356, https://www.interfax.ru/business/1105327

продукция. Оценка устойчивой инфляции остается в диапазоне 4-5% в пересчете на год. Годовая инфляция на 20 июля составила 5,9%.

Ставка рефинансирования

Совет директоров Банка России принял решение снизить ключевую ставку на 25 б.п., до 14,00% годовых с 27 июля 2026 года. (Информационное сообщение Банка России от 24 июля 2026 г.)[6].

Выводы:

- Объем ВВП России за I квартал 2026 г. составил в текущих ценах 49 869,5 млрд рублей.
- Индекс промышленного производства в июне 2026 г. по сравнению с июнем 2025 года составил 100,6%, в I полугодии 2026 г. – 100,4%.
- Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в июне 2026 г. по сравнению с июнем 2025 года составил 97,6%, в I полугодии 2026 г. – 99,5%.
- Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в июне 2026 г. по сравнению с июнем 2025 года составил 102,6%, в I полугодии 2026 г. – 100,7%.
- Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в июне 2026 г. составил 1 770,5 млрд рублей, или 103,5% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.
- Оборот розничной торговли в июне 2026 г. составил 5 773,1 млрд рублей, или 107,3% (в сопоставимых ценах) к июню 2025 года.
- Оборот общественного питания в июне 2026 г. составил 502,8 млрд рублей, или 106,5% (в сопоставимых ценах) к июню 2025 года.
- Оборот оптовой торговли в июне 2026 г. составил 14 079,6 млрд рублей, или 102,7% (в сопоставимых ценах) к июню 2025 года.
- В июне 2026 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,9%
- Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в мае 2026 г. составила 110 216 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличилась на 10,1%.
- Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в июне 2026 г. составила 76,5 млн человек, из них 74,8 млн человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 1,7 млн человек – как безработные.
- Банк России повысил прогноз по инфляции на 2026 год до 6–7% и ожидает возвращения инфляции к таргету в 4% в 2027 году и далее.
- Совет директоров Банка России принял решение снизить ключевую ставку на 25 б.п., до 14,00% годовых с 27 июля 2026 года.

[6] https://cbr.ru/press/pr/?file=24072026_133000key.htm

Общество с ограниченной ответственностью «РостЭкспертОценка»
199034, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. муниципальный округ № 7,
Линия 17-я В.О., д. 4-6 литера Е, помещ. 15Н/16Н, офис Т-242
ИНН 7841394645 КПП 780101001, тел. (812) 321-37-35

9.2. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

Основные показатели социально-экономического положения Санкт-Петербурга на январь-июнь 2026 г. представлены ниже.

Промышленность

Индекс промышленного производства в январе–июне 2026 года по сравнению с январем–июнем 2025 года составил 103,4%, в июне 2026 года по сравнению с июнем 2025 года – 103,4%, по сравнению с маем 2026 года – 105,2%.

Наибольшее влияние на индекс промышленного производства в январе–июне 2026 года оказало его значение в обрабатывающих производствах, на долю которых приходилось 83,2% продукции в промышленности (B, C, D, E).

Строительство

По виду деятельности "строительство" в январе– июне 2026 года объем работ составил 266,1 млрд рублей, индекс физического объема к январю–июню 2025 года – 89,5%.

Организациями различных видов деятельности (без субъектов малого предпринимательства) в январе–июне 2026 года выполнено хозяйственным способом строительномонтажных работ на 296,2 млн рублей, индекс физического объема к январю–июню 2025 года составил 121,5%.

В январе– июне 2026 года за счет нового строительства и реконструкции введён в действие 101 объект производственных мощностей и социальной инфраструктуры.

Ввод в действие жилых домов в январе–июне 2026 года составил 626,6 тыс. кв.м , что на 49,9% меньше, чем в январе–июне 2025 года. Введено в эксплуатацию организациями 37 жилых домов, населением построено 464 индивидуальных жилых дома.

Транспорт

Объем услуг по виду экономической деятельности «транспортировка и хранение» (без субъектов малого предпринимательства) в январе– июне 2026 года составил 986,9 млрд рублей и в действующих ценах увеличился по сравнению с январем–июнем 2025 года на 0,9 %.

За январь– июнь 2026 года автомобильным транспортом организаций (без субъектов малого предпринимательства) перевезено 11,5 млн тонн грузов, что на 13,1% меньше, чем в январе–июне 2025 года. Объем грузоперевозок, выполненных на коммерческой основе, составил 8,2 млн тонн грузов (на 16,7% меньше).

За январь– июнь 2026 года автобусами по маршрутам регулярных перевозок перевезено 359,0 млн пассажиров, что на 1,8% больше уровня января–июня 2025 года. Пассажирооборот увеличился на 2,9% и составил 2595,8 млн пасс-км.

Торговля

Оборот оптовой торговли в январе– июне 2026 года составил 11 059,8 млрд рублей, что в сопоставимых ценах на 14,7% больше, чем в соответствующем периоде предыдущего года, в июне 2026 года – 1769,1 млрд рублей, что на 16,1% больше, чем в июне 2025 года.

Оборот розничной торговли в январе– июне 2026 года составил 1 789,1 млрд рублей, что в сопоставимых ценах на 9,3% больше, чем в соответствующем периоде прошлого года, в июне 2026 года, соответственно, 313,1 млрд рублей (на 12,6% больше).

Общество с ограниченной ответственностью «РостЭкспертОценка»
199034, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. муниципальный округ № 7,
Линия 17-я В.О., д. 4-6 литера Е, помещ. 15Н/16Н, офис Т-242
ИНН 7841394645 КПП 780101001, тел. (812) 321-37-35

В структуре оборота розничной торговли удельный вес оборота розничной торговли пищевыми продуктами, включая напитки, и табачными изделиями в январе–июне 2026 года составил 36%, в январе–июне 2025 года – 37%, непродовольственных товаров – 64% (63%).

Оборот общественного питания в январе– июне 2026 года составил 260,6 млрд рублей, что в сопоставимых ценах на 9,3% больше, чем в соответствующем периоде прошлого года, в июне 2026 года, соответственно, 43,6 млрд рублей (на 10,9% больше).

Потребительские цены

Индекс потребительских цен в июне 2026 года к декабрю 2025 года – 104,4% (103,8% в июне 2025 года к декабрю 2024 года).

Индекс потребительских цен на продовольственные товары в июне 2026 года к декабрю 2025 года составил 102,7% (104,3% в июне 2025 года к декабрю 2024 года).

Индекс потребительских цен на непродовольственные товары в июне 2026 года к декабрю 2025 года составил 101,7% (99,9% в июне 2025 года к декабрю 2024 года).

Индекс потребительских цен на услуги населению в июне 2026 года к декабрю 2025 года составил 109,2% (107,1% в июне 2025 года к декабрю 2024 года).

Цены производителей

Индекс цен производителей промышленных товаров в июне 2026 года по сравнению с маем 2026 года составил 100,6%, из него в обрабатывающих производствах – 100,7%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха – 100,1%.

Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения в июне 2026 года по сравнению с маем 2026 года составил 101,0%.

Занятость и безработица

В мае 2026 года в организациях (без субъектов малого предпринимательства) работало 1 694 тыс. человек. В структуре работающих 94,0% приходилось на штатных работников, на условиях совместительства – 2,2% и по договорам гражданско-правового характера – 3,8% от общего числа работающих.

К концу июня 2026 года в государственных учреждениях службы занятости населения состояло на учете 18,9 тыс. не занятых трудовой деятельностью граждан. В качестве безработных было зарегистрировано 10,7 тыс. человек, в том числе 8,3 тыс. человек получали пособие по безработице. В июне 2026 года статус безработного получили 2,7 тыс. человек (на 0,4 тыс. человек или на 18,8% больше, чем в июне 2025 года). Размеры трудоустройства безработных в июне 2026 года были на 0,3 тыс. человек или на 40,1% больше, чем в аналогичном периоде 2025 года, и составили 1,0 тыс. ч.

Заработная плата

Средняя номинальная заработная плата, начисленная за май 2026 года, составила 128 671 рубль. Реальная начисленная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в мае 2026 года составила 100,2% к уровню апреля 2026 года и 102,4% – к уровню мая 2025 года.

Демографическая ситуация

По утвержденной оценке, численность постоянного населения Санкт-Петербурга на 1 января 2025 года составила 5 652,9 тыс. человек.

Общество с ограниченной ответственностью «РостЭкспертОценка»
199034, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. муниципальный округ № 7,
Линия 17-я В.О., д. 4-6 литера Е, помещ. 15Н/16Н, офис Т-242
ИНН 7841394645 КПП 780101001, тел. (812) 321-37-35

Выводы:

- Индекс промышленного производства в январе–июне 2026 года по сравнению с январем–июнем 2025 года составил 103,4%, в июне 2026 года по сравнению с июнем 2025 года – 103,4%, по сравнению с маем 2026 года – 105,2%.
- По виду деятельности "строительство" в январе– июне 2026 года объем работ составил 266,1 млрд рублей, индекс физического объема к январю–июню 2025 года – 89,5%.
- Объем услуг по виду экономической деятельности «транспортировка и хранение» (без субъектов малого предпринимательства) в январе– июне 2026 года составил 986,9 млрд рублей и в действующих ценах увеличился по сравнению с январем–июнем 2025 года на 0,9 %.
- Оборот оптовой торговли в январе–июне 2026 года составил 11 059,8 млрд рублей, что в сопоставимых ценах на 14,7% больше, чем в соответствующем периоде предыдущего года.
- Оборот розничной торговли в январе– июне 2026 года составил 1 789,1 млрд рублей, что в сопоставимых ценах на 9,3% больше, чем в соответствующем периоде прошлого года.
- Индекс потребительских цен в июне 2026 года к декабрю 2025 года – 104,4% (103,8% в июне 2025 года к декабрю 2024 года).
- Индекс цен производителей промышленных товаров в июне 2026 года по сравнению с маем 2026 года составил 100,6%.
- В мае 2026 года в организациях (без субъектов малого предпринимательства) работало 1 694 тыс. человек.
- В июне 2026 года статус безработного получили 2,7 тыс. человек (на 0,4 тыс. человек или на 18,8% больше, чем в июне 2025 года).
- Средняя номинальная заработная плата, начисленная за май 2026 года, составила 128 671 рубль.
- По утвержденной оценке, численность постоянного населения Санкт-Петербурга на 1 января 2025 года составила 5 652,9 тыс. человек.

Общество с ограниченной ответственностью «РостЭкспертОценка»
199034, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. муниципальный округ № 7,
Линия 17-я В.О., д. 4-6 литера Е, помещ. 15Н/16Н, офис Т-242
ИНН 7841394645 КПП 780101001, тел. (812) 321-37-35

9.3. ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ БИЗНЕС-КЛАССА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Обзор подготовлен по материалам сайтов: http://www.bn.ru, https://nikoliersdom.ru/analytics/, https://www.etagi.com/, https://bfmspb.ru/, https://www.dp.ru/, https://erzrf.ru/, https://www.kommersant.ru/

Первичный рынок

Тенденции и прогнозы

Рынок жилой недвижимости Петербурга постепенно завершает адаптацию к изменению ипотечных условий, которые произошли в середине 2024 г.

По итогам первых четырех месяцев 2026 года в Ленинградской области общая площадь введенного жилья сократилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, но число сданных квартир выросло. В Санкт-Петербурге зафиксировано значительное снижение по обоим показателям. Спрос, упавший в феврале, постепенно восстанавливается — отчасти активность покупателей стимулирует ожидание предстоящего очередного ужесточения правил выдачи семейной ипотеки.

По данным Петростата, всего за январь — апрель 2026 года в Петербурге введено 408,1 тыс. кв. м общей площади жилых домов, что составляет 41,3% к уровню января — апреля 2025 года. Количество введенных квартир — 7844 (35,3% к прошлому году). В Ленинградской области введено 1,5 млн кв. м общей площади жилья, это 91,4% к январю — апрелю 2025 года. При этом количество квартир выросло до 14 248 (107,4% к прошлому году).

В Санкт-Петербурге основной объем построенных квартир приходится на многоэтажное строительство. Средний размер квартиры 52 кв. м, что выше соответствующего периода 2025 года на 6%, отмечает Петростат. В Ленинградской области средняя площадь квартир снизилась на 18,4% и составила 105,2 кв. м. В Ленинградской области при общем небольшом снижении метража наблюдается рост числа квартир, что может указывать на увеличение доли малогабаритного жилья.

В 2025 году рынок первичной жилой недвижимости Санкт-Петербурга продолжил демонстрировать устойчивый рост цен предложения. За год средний уровень цен увеличился на 23%, что стало следствием сразу нескольких факторов: заметного роста себестоимости строительства, повышения затрат на проектное финансирование, а также изменения структуры экспозиции в пользу более качественных и дорогих лотов. На фоне удорожания строительного процесса и сохранения высокого спроса в отдельных сегментах девелоперы были вынуждены пересматривать ценовую политику, что и обеспечило дальнейший рост стоимости предложения.

Одновременно на рынке наблюдалось охлаждение динамики продаж: по итогам года количество договоров долевого участия снизилось на 12% год к году, а объем реализованного жилья в квадратных метрах сократился на 14%. При этом рынок не перешел в фазу резкого падения, а скорее продолжил адаптацию к новым условиям. Существенную поддержку спросу обеспечили длительные рассрочки, а также программа семейной ипотеки, сохранявшая значимость для массового покупателя. Тем не менее структура спроса заметно изменилась: доля ипотечных сделок по итогам года составила 50%, снизившись на 19 процентных пунктов по сравнению с 2024 годом.

Отдельной тенденцией стала поляризация спроса. Наиболее заметное снижение активности фиксировалось в бизнес-классе, где количество ДДУ сократилось на 26% год к году. Это объясняется перераспределением покупательского интереса между более доступным комфорт-классом, с одной стороны, и премиальным сегментом, который в меньшей степени зависит от жесткой монетарной политики, — с другой. В результате рынок стал более сегментированным, а спрос — более избирательным.

Общество с ограниченной ответственностью «РостЭкспертОценка»
199034, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. муниципальный округ № 7,
Линия 17-я В.О., д. 4-6 литера Е, помещ. 15Н/16Н, офис Т-242
ИНН 7841394645 КПП 780101001, тел. (812) 321-37-35

Дополнительное влияние на поведение покупателей оказывали ожидания возможного ужесточения условий семейной ипотеки. Обсуждение дифференцированных ставок в зависимости от количества детей, а также возможные ограничения по месту регистрации стимулировали часть спроса в IV квартале 2025 года. При этом с февраля 2026 года уже вступили в силу новые условия, включая требование участия обоих супругов в договоре и запрет на использование так называемой «донорской» ипотеки, что усилило осторожность покупателей и повысило чувствительность рынка к изменениям льготных программ.

На фоне сдержанной динамики продаж девелоперы Санкт-Петербурга заняли крайне активную позицию по выводу нового предложения. Объем запуска новых проектов по данным проектных деклараций превысил годовой объем спроса примерно на 40%, что указывает на высокую конкуренцию между застройщиками и стремление заранее закрепить позиции на рынке. В таких условиях особую роль приобрели не только ценовые параметры, но и качество продукта, архитектурная концепция, стадия готовности проекта и репутация девелопера.

Еще одной важной тенденцией стало развитие внутренней клубной инфраструктуры и рост внимания к благоустройству территории. В проектах бизнес- и даже комфорт-класса все чаще используются решения, ранее характерные преимущественно для премиального сегмента: просторные дизайнерские МОП, семейные комнаты, спортивные залы, лаунж-пространства и иные элементы повседневного комфорта. При этом уровень благоустройства в ряде масштабных проектов комфорт-класса уже сопоставим с проектами более высокого ценового уровня, что повышает их конкурентоспособность и делает рынок более качественно ориентированным.

В то же время рынок демонстрировал более осторожную девелоперскую активность. По данным участников рынка, в январе–апреле 2026 года объем новых стартов в Петербурге сократился до 480 тыс. кв. м, а рынок в целом стал менее зависим от массовых запусков и более ориентирован на точечные выводы проектов с сильными потребительскими характеристиками.

К крупнейшим девелоперам Санкт-Петербурга по объему текущего строительства относятся Setl Group, Группа ЛСР и LEGENDA Intelligent Development. По данным ЕРЗ.РФ, на 1 июня 2026 года Setl Group возводит 946 тыс. кв. м жилья, Группа ЛСР — 676 тыс. кв. м, LEGENDA — 311 тыс. кв. м. По объему ввода жилья по итогам 2025 года лидировали Setl Group и Группа ЛСР, а также ПИК и ГК Самолет.

Участники рынка называют две ключевые причины роста вывода в продажу нового жилья. Во-первых, это сохраняющийся спрос и дороговизна отсрочек для застройщиков. Во-вторых, многие проекты были подготовлены и профинансированы до роста ключевой ставки, и их заморозка стала бы убыточной.

При этом в Петербурге и области ситуация различается. В городе за пять лет объем строящегося жилья сократился почти вдвое, распродано уже 92% от этого объема. Это создает структурный дефицит и подталкивает среднюю цену квадратного метра вверх – с начала года прирост составил около 18%, средняя стоимость достигла 294 000 руб. за 1 кв. м. В области же доля распроданного жилья ниже (61%), но именно там сосредоточен основной прирост строительства.

После снижения 2024 года рынок сейчас пришёл к состоянию относительной стабильности. Так, спрос по итогам 2025 года оценивается в пределах 2,7 млн.кв.м., объём вывода новых проектов — около 3,3 млн.кв.м., а совокупное предложение — порядка 3,4 млн.кв.м.

Общество с ограниченной ответственностью «РостЭкспертОценка»
199034, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. муниципальный округ № 7,
Линия 17-я В.О., д. 4-6 литера Е, помещ. 15Н/16Н, офис Т-242
ИНН 7841394645 КПП 780101001, тел. (812) 321-37-35

На фоне возможного снижения ключевой ставки до среднегодового уровня 13–15% и корректировок условий семейной ипотеки девелоперы не прогнозируют ни роста, ни падения продаж. Ценовая динамика, по ожиданиям аналитиков, в будущем останется для застройщиков положительной: в массовом сегменте — рост 7–8%, в премиальном — 10–15%. Для покупателей этот прогноз скорее негативен.

После периода резкой перестройки рынка, связанной с изменением параметров льготных программ и повышением стоимости кредитных ресурсов, рынок вошел в фазу относительной стабилизации. В этот период девелоперы стали более осторожно подходить к выводу новых проектов, однако полностью отказываться от запуска строительства не стали, поскольку значительная часть объектов была подготовлена заранее, а перенос сроков вывода на рынок в ряде случаев становился экономически нецелесообразным. В результате рынок сохранил значительный объем предложения, но при этом стал более чувствительным к качеству продукта, локации и уровню внутренней инфраструктуры

Наблюдается активный перенос сроков ввода в эксплуатацию ряда объектов, что связано с почти двухлетним действием моратория на штрафы для застройщиков. В следующем году ожидается большее соответствие заявленных сроков фактическим.

31 декабря 2025 года завершается действие моратория на штрафы застройщикам за задержку сроков сдачи новостроек. На встрече с Правительством Президент России Владимир Путин заявил, что мораторий продлеваться не будет. Отмена моратория весьма существенно отразится на строительных компаниях, поскольку управление проектом — очень сложный процесс. При этом не всеми рисками девелоперы могут управлять. В Москве, например, не так легко получить разрешение на ввод в эксплуатацию. Бывает, что поставщики срывают согласованные сроки и т. д. Все это начинает влиять на календарно-сетевой график проекта. Чтобы чувствовать себя уверенно и сохранять финансовую устойчивость, все риски застройщикам придется закладывать в себестоимость

В России планируют запретить на пять лет строительство многоэтажных жилых домов в населённых пунктах с дефицитом инфраструктуры — то есть там, где не хватает транспорта, коммунальных услуг и социальной инфраструктуры. Соответствующий законопроект сейчас рассматривает Госдума.

Для таких населённых пунктов введут новый статус, и выдачу разрешений на строительство будут контролировать региональные власти только после оценки состояния инфраструктуры федеральным органом.

Для Санкт-Петербурга и Ленинградской области это означает, что в районах с недостаточно развитой инфраструктурой (например, с пробками, нехваткой школ или больниц) строительство новых многоэтажек может быть временно заморожено до 2030 года. Это позволит избежать усугубления проблем с транспортом и соцобслуживанием, но также может замедлить развитие некоторых районов.

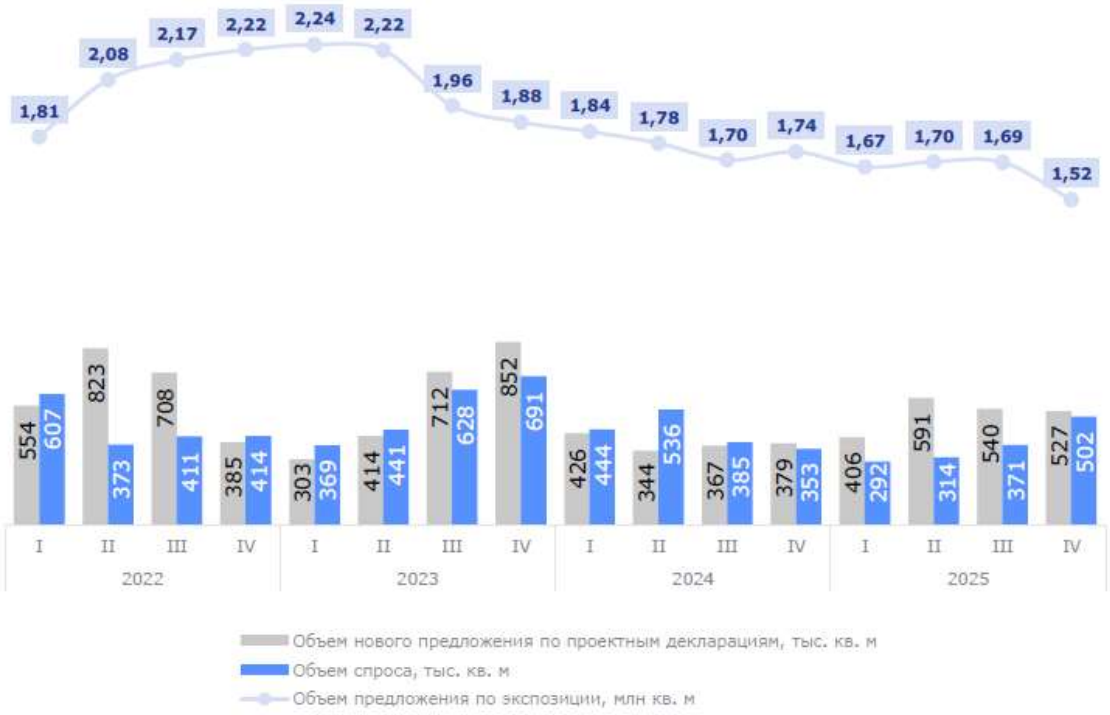


Рисунок 7. Динамика ключевых индикаторов рынка по итогам 2025 г.[7]

Новые проекты

Наибольшие объемы ввода жилья зафиксированы в Калининском, Выборгском и Петродворцовом районах. Именно эти территории стали лидерами месяца по строительной активности и объему новых квартир. В Калининском районе сдано 104,9 тыс. кв. м жилья — это три многоквартирных дома на 2086 квартир. В Выборгском районе введено 99,7 тыс. кв. м жилья — пять домов на 2199 квартир. В Петродворцовом районе завершено строительство четырех жилых домов общей площадью 31,2 тыс. кв. м на 890 квартир.



Рисунок 8. Динамика строительства в 2026 году.

В апреле 2026 года в Санкт-Петербурге ввели в эксплуатацию 294,1 тыс. кв. м жилья. За месяц в городе сдали 78 жилых домов на 6259 квартир, включая объекты индивидуального жилищного строительства. Из общего объема введенного жилья 10,8 тыс. кв. м пришлось на индивидуальное жилищное строительство. Всего в апреле были введены 58 домов ИЖС.

[7]Учитываются зарегистрированные ДДУ физических лиц на жилые помещения (квартиры и апартаменты), не включая оптовые сделки и элит-класс. Цены предложения представлены без учета возможных скидок.

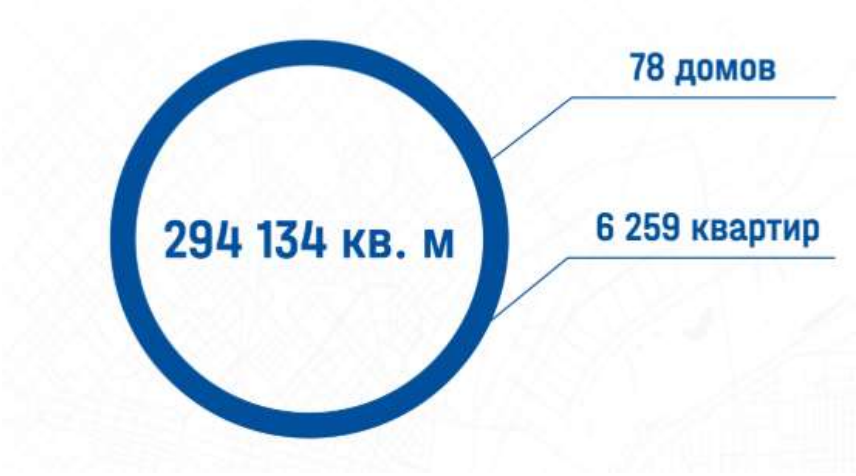


Рисунок 9. Введено в эксплуатацию жилья в апреле 2026 году.

Помимо жилья, в апреле в Петербурге ввели ряд объектов общегражданского назначения.

В Невском районе завершилась реконструкция нежилого здания на улице Джона Рида, а также введена в эксплуатацию новая котельная на улице Седова. В Калининском районе сданы объекты православного приходского комплекса святых благоверных князей Петра и Февронии на Кушелевской дороге — малый храм и приходской дом. В Московском районе после реконструкции введено административно-производственное здание СПб ГУП "Пассажиравтотранс". В Приморском районе появился объект органов местного самоуправления и некоммерческих организаций на Комендантском проспекте. В Стрельне завершено строительство детского сада на 75 мест. В Выборгском районе введены жилой дом со встроенными помещениями и образовательное учреждение на 825 мест. В Пушкинском районе продолжилось развитие логистической инфраструктуры: в Шушарах введены складской комплекс и несколько складских объектов. Также новые объекты появились в Красногвардейском, Фрунзенском и Красносельском районах. Здесь ввели складское здание, храм, а также многофункциональный центр бытового обслуживания и магазин.

Впервые за длительное время фиксируется высокая активность застройщиков в части старта продаж новых проектов в премиальных классах: они преобладают над комфорт-классом. При этом в общем объеме вывода нового предложения, в связи с пополнением новыми корпусами уже реализующихся проектов, комфорт-класс традиционно лидирует (79% за квартал).

Объем предложения на первичном рынке жилья бизнес-класса в Санкт-Петербурге в январе-марте 2026 года составил 212 тыс. кв. метров, или 3,5 тыс. квартир и апартаментов, что на 30% больше показателя за аналогичный период прошлого года, сообщили "Интерфаксу" в консалтинговой компании NF Group.

Всего с начала года на рынок выведено пять новых жилых комплексов суммарным объемом 75,6 тыс. кв. метров и 1 тыс. квартир.

Сохраняющаяся высокая девелоперская активность указывает на трансформацию рынка. Девелоперы продолжают выводить проекты, ориентируясь уже не столько на отложенный спрос, сколько на интерес покупателей к продукту. В этих условиях ключевое значение приобретают характеристики самих проектов: насыщенная внутренняя инфраструктура, авторская архитектура, продуманный дизайн мест общего пользования, благоустройство территории и другие параметры, формирующие привлекательность объекта.

Общество с ограниченной ответственностью «РостЭкспертОценка»
199034, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. муниципальный округ № 7,
Линия 17-я В.О., д. 4-6 литера Е, помещ. 15Н/16Н, офис Т-242
ИНН 7841394645 КПП 780101001, тел. (812) 321-37-35

За отчетный период в городе реализовано 0,8 тыс. лотов жилья бизнес-класса общей площадью 43,2 тыс. кв. метров. По сравнению с аналогичным периодом 2025 года спрос на недвижимость значительно увеличился: на 52% по количеству и на 21% по площади сделок. Средняя стоимость лота составила 35,8 млн рублей (рост на 18%).

Суммарно за 2025 г. в соответствии с данными проектных деклараций на рынок было выведено 2,1 млн квадратных метров жилой недвижимости, что на 40% превышает суммарный объем годового спроса по ДДУ и на 36% объем нового предложения 2024 г.

Как в части количества старта новых комплексов, так и в объеме пополнения новыми корпусами уже реализующихся комфорт-класс традиционно лидировал (77% в общем объеме нового предложения), увеличив свою долю на 6 п. п. за год. Объем вывода предложения бизнес-класса за 2025 г. составил 20%, премиум-сегмента — 3%.

Всего за 2025 г. в Санкт-Петербурге состоялся старт продаж 40 жилых и апарт-комплексов (из них 15 — в течение II полугодия):

- Комфорт-класс: старт 22 комплексов за год.
- Бизнес-класс: старт 13 комплексов.
- Премиум-класс: старт 5 комплексов.

На конец 2025 года стартовал ряд новых проектов совокупной площадью более 70 тыс. кв. м (ЖК «Визионер», «Коллекционер», «Репин» от RBI, «Фонтанка 130» от «Евростроил» и другие).

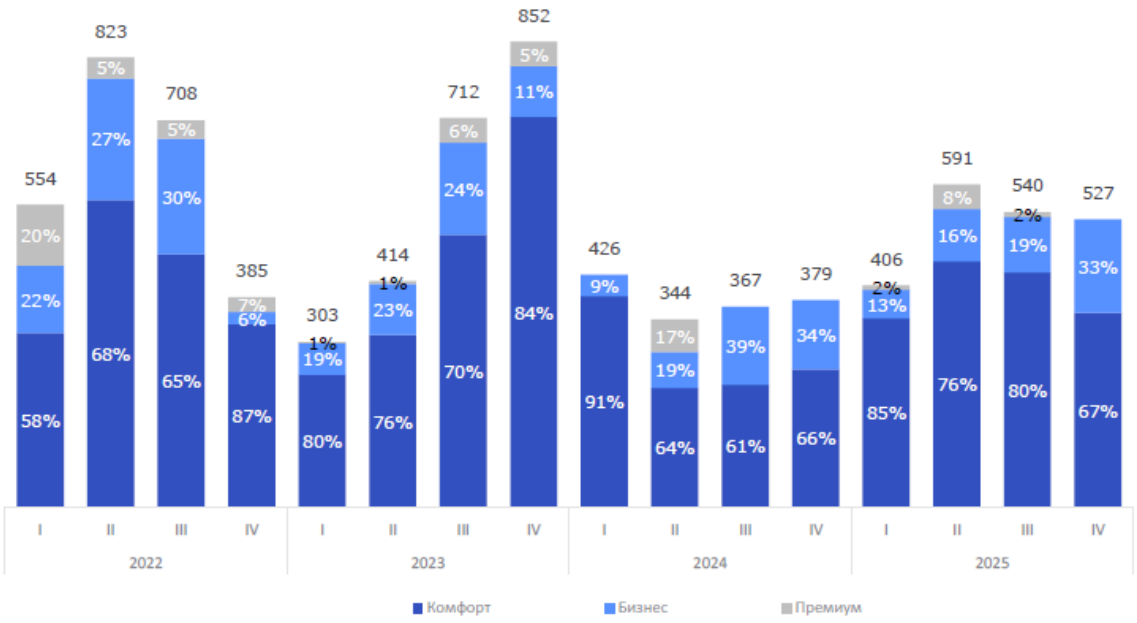


Рисунок 10. Динамика вывода нового предложения по проектным декларациям, тыс. кв. м.

Вместе с тем в течение 2025 г. наблюдалось сокращение инвестиций в площадки под девелопмент в регионе: объем приобретений в денежном выражении на 78% уступает результатам 2024 г. Снижение активности девелоперов в приобретении участков во многом связано с охлаждением спроса на квартиры: компании заняли выжидающую позицию в период адаптации рынка к новым ипотечным условиям.



Рисунок 11. Старт новых проектов во II полугодии 2025 г.

В январе 2026 года на рынке первичной недвижимости Санкт-Петербурга было заключено около 6 тыс. сделок, что на 46% больше, чем в январе 2025 года (4,1 тыс. сделок). Такой рост связан с ажиотажным спросом в начале года и ожиданием возможных изменений в госпрограммах и условиях ипотеки.

Общество с ограниченной ответственностью «РостЭкспертОценка»
199034, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. муниципальный округ № 7,
Линия 17-я В.О., д. 4-6 литера Е, помещ. 15Н/16Н, офис Т-242
ИНН 7841394645 КПП 780101001, тел. (812) 321-37-35

По данным Петростата, за январь–апрель 2026 года в Петербурге и Ленобласти зафиксирована разнонаправленная динамика жилищного строительства.

В Петербурге наблюдается существенное снижение объёмов ввода. За четыре месяца было построено 408,1 тыс. кв.м. жилья, что составляет лишь 41,3% от уровня аналогичного периода прошлого года. Количество новых квартир также сократилось до 7 844, или 35,3% к прошлому году. Основной объём приходится на многоквартирные дома, однако и здесь показатели упали. За январь — апрель 2026 года ввод многоквартирных домов (МКД) застройщиками в Санкт-Петербурге составил 342,3 тыс. кв.м., что на 61,6%, или на 548,9 тыс. кв.м. меньше аналогичного значения за тот же период 2025 года. При этом средний размер квартиры в городе вырос до 52 кв. метров, что на 6% больше, чем год назад.

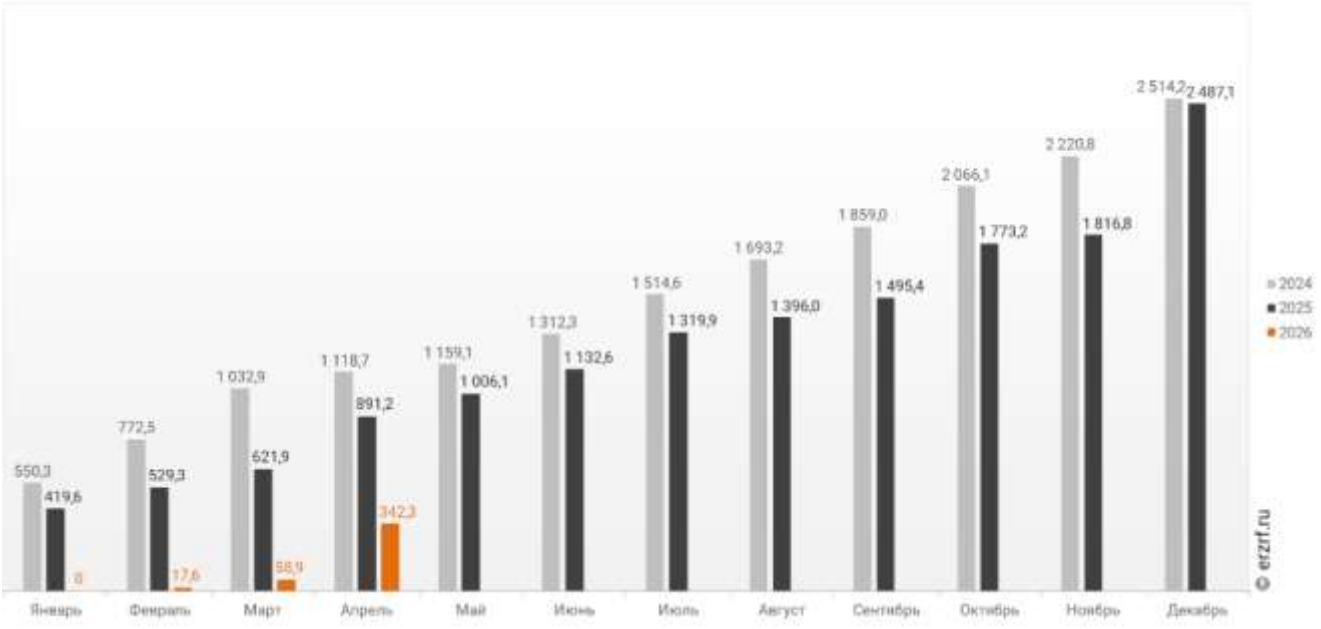


Рисунок 12. Дианмика ввода многоквартирных домов от застройщиками накопленным итогом в СПб, тыс. кв.м.

За январь — апрель 2026 года доля ввода МКД застройщиками по отношению к общему объему ввода жилья в Санкт-Петербурге составила 83,9%, что на 6,3 п. п. меньше аналогичного значения за тот же период 2025 года. По этому показателю Санкт-Петербург занимает 3-е место в Российской Федерации среди 85-ти регионов.

В Ленинградской области ситуация выглядит иначе. Общая площадь введённого жилья снизилась на 8,6% и составила 1 498 млн кв.м, однако количество квартир, напротив, выросло на 7,4% – до 14 248. Это может свидетельствовать о тенденции к строительству более малогабаритного жилья. В 47-ом регионе заметно увеличился ввод многоквартирных домов организациями, а средняя площадь квартиры снизилась на 18,4% и составила 105,2 кв. м.

Одновременно в агломерации остаётся сопоставимый объём жилья в строительстве: по данным на начало 2026 года в Петербурге и Ленобласти строится около 9,177 млн кв.м, что почти не изменилось по сравнению с уровнем начала 2025 года (9,231 млн кв.м). При этом в Петербурге объём строящегося жилья снизился примерно на 3,8%, а в Ленобласти — вырос на 3,6%, что подтверждает смещение нагрузки на пригородные проекты.

Семейная ипотека продолжает играть важную роль в спросе, но в 2026 году ожидается небольшое снижение общего объёма продаж по сравнению с результатами 2025 года, при сохранении стабильной, но более умеренной активности покупателей.

Общество с ограниченной ответственностью «РостЭкспертОценка»
199034, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. муниципальный округ № 7,
Линия 17-я В.О., д. 4-6 литера Е, помещ. 15Н/16Н, офис Т-242
ИНН 7841394645 КПП 780101001, тел. (812) 321-37-35

С началом лета девелоперы вышли на более адекватные текущему спросу темпы пополнения рынка. Что вполне закономерно: за первое полугодие новостройки Петербурга и пригородов пополнились на 1,6 млн кв. м нового жилья, что на 22% больше по сравнению с первым полугодием 2024-го.

По структуре предложения на рынке новостроек Петербургской агломерации в 2026 года по-прежнему доминируют массовые сегменты (комфорт и комфорт+), а бизнес- и премиум-класс представлены более выборочно.

В конце весны – начале лета застройщики стали всё чаще откладывать старт продаж новых корпусов и очередей строительства в Петербурге. Интересно, что такая сдержанность не притормозила рост средних цен.

Таблица 7. Старты продаж в новостройках Петербурга и Ленобласти в июне

Район	Название ЖК	Девелопер	Срок сдачи	Кол-во квартир
Красногвардейский	ЛСР. Большая Охта, д. 6	ЛСР	III кв. 2027	160
Красносельский	Морская миля, д. 9	ЛСР	IV кв. 2026	747
Фрунзенский	Нигилист	Бау Сити	I кв. 2028	346
Всеволожский ЛО	Имена	ССК	II кв. 2028	928
Всеволожский ЛО	Ингрия Лэнд	Северные технологии	IV кв. 2026	321
Всеволожский ЛО	Всевгород, корп. 1.1, 3.2 и 3.3	Консоль	IV кв. 2027	270
Всеволожский ЛО	Ягодное Река Парк, корп. 1.12	Эталон	IV кв. 2028	462
Тосненский ЛО	Сибирь, д. 8	Союз	II кв. 2027	183

По итогам 5 месяцев 2026 года Санкт-Петербург занял 7-е место среди крупнейших регионов России по объему ввода многоквартирных домов. За 5 месяцев 2026 года в городе введено 409 тыс. кв. м, что на 59,4% ниже показателя аналогичного периода 2025 года (1 006 тыс. кв. м). Это указывает на значительное снижение объема ввода жилья в Санкт-Петербурге в текущем периоде.

На фоне других регионов динамика Санкт-Петербурга выглядит наименее устойчивой: сокращение на 59,4% является одним из самых значительных среди регионов-лидеров. Для сравнения, в Москве ввод жилья за 5 месяцев 2026 года вырос на 10,9% (с 1 869 до 2 073 тыс. кв. м), в Московской области – на 11,6% (с 533 до 595 тыс. кв. м), в Свердловской области зафиксирован рост в 2,5 раза (с 391 до 976 тыс. кв. м). Таким образом, на фоне уверенного роста большинства регионов Санкт-Петербург демонстрирует спад ввода жилья, что может свидетельствовать о снижении строительной активности в городе в 2026 году.

Общество с ограниченной ответственностью «РостЭкспертОценка»
199034, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. муниципальный округ № 7,
Линия 17-я В.О., д. 4-6 литера Е, помещ. 15Н/16Н, офис Т-242
ИНН 7841394645 КПП 780101001, тел. (812) 321-37-35

Таблица 8. Реализация новостроек в ТОП-10 регионах по объему строящегося жилья

	Место	Регион	Ввод МКД, тыс. м² За 5 мес. 2025 г.	За 5 мес. 2026 г.	Прирост, %
1	0 к концу 2025 года 0 к прошлому месяцу	Москва	1869	2073	10,9%
2	+4 к концу 2025 года 0 к прошлому месяцу	Свердловская область	391	976	150%
3	+7 к концу 2025 года 0 к прошлому месяцу	Республика Татарстан	408	851	108%
4	−2 к концу 2025 года 0 к прошлому месяцу	Московская область	533	595	11,6%
5	0 к концу 2025 года 0 к прошлому месяцу	Тюменская область	283	474	67,5%
6	+10 к концу 2025 года 0 к прошлому месяцу	Приморский край	170	414	143%
7	−3 к концу 2025 года 0 к прошлому месяцу	Санкт-Петербург	1006	409	-59,4%
8	0 к концу 2025 года +1 к прошлому месяцу	Ростовская область	191	387	102%
9	+4 к концу 2025 года +2 к прошлому месяцу	Ставропольский край	295	282	-4,1%
10	+11 к концу 2025 года 0 к прошлому месяцу	Удмуртская Республика	360	279	-22,6%

© erzrf.ru

Предложение

По данным на конец 2025 г. объем предложения на рынке первичной жилой недвижимости Санкт-Петербурга составил 1,5 млн кв. м, претерпев значительные изменения за год (-13%).



Рисунок 13. Распределение количества квартир в экспозиции по классам и типам планировочных решений

В структуре предложения по городским районам без учета пригородных лидирующую позицию удержал Василеостровский район – на его долю пришлось 16,9% от всего объема предложения квартир на рынке новостроек. Далее на рынке квартир в строящихся домах существенные доли занимают Красногвардейский, Красносельский, Московский, Невский и Приморский районы, предложение в них составляет 15,3%, 10,7%, 9,6%, 12,0% и 9,5% от всего объема рынка новостроек. Минимальное количество квартир в продаже зафиксировано в Кировском и Центральном районах – 0,0% и 1,4% соответственно.

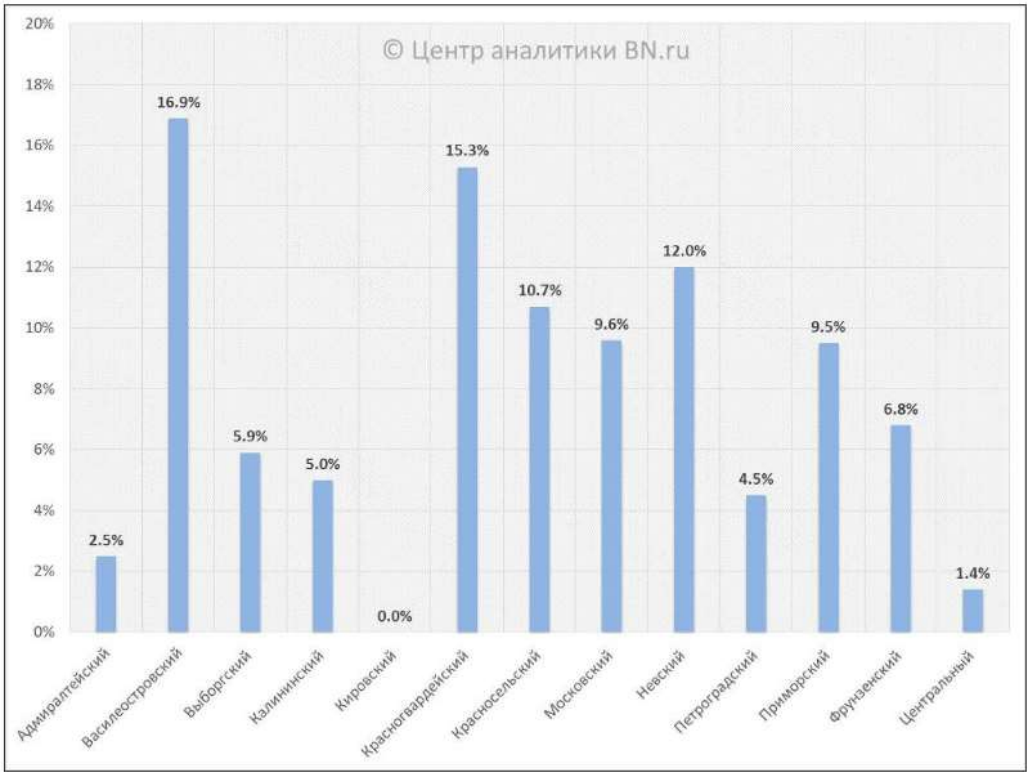


Рисунок 14. Структура предложения по районам Петербурга, % от общего объема.

Основной объем предложения традиционно представлен комфорт-классом — 76% от общего количества лотов в экспозиции, при этом позиции сегмента укрепились за год на 4 п. п. Тенденция активно поддерживалась спросом на наиболее доступные квартиры. По типу комнатности преобладают студии и однокомнатные — суммарно 66% от общего количества в экспозиции (+ 2 п. п. за год). В Петербурге, в отличие от Москвы, не действует запрет на проектирование лотов минимального метража, поэтому сохраняется тренд на вывод нового предложения меньшей площади. За год средняя площадь в продаже снизилась на 1 кв. м — до 45 кв. м, при этом средняя площадь сделки составила 39 кв. м.

В структуре экспозиции зафиксирован максимальный рост доли лотов на ранних этапах строительной готовности — до 31% от общего объема, вместе с тем объем сданных лотов в структуре экспозиции снизился до 11%. По количеству лотов в экспозиции динамика интересна: +47% за год (с 7,1 до 10,5 тыс. шт.) на котловане и -47% за год (с 6,7 до 3,5 тыс. шт.) по введенным в эксплуатацию. Динамика обусловлена как активным выводом нового предложения, так и переносом сроков сдачи по ряду проектов.

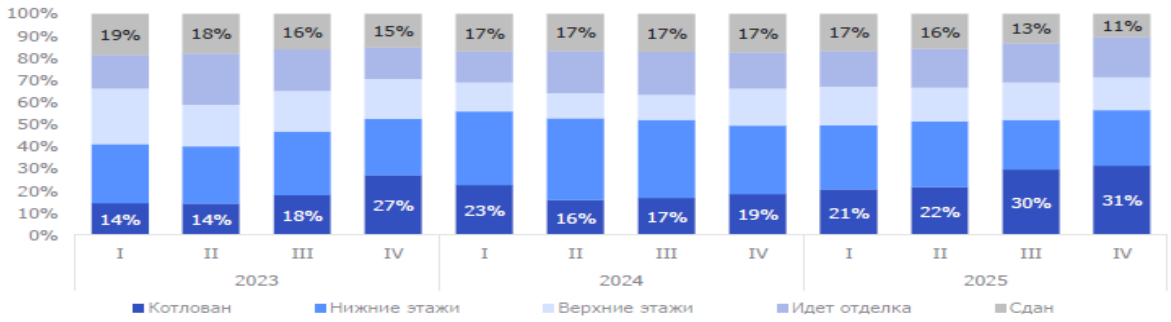


Рисунок 15. Динамика распределения экспозиции по стадиям строительной готовности.

Цены

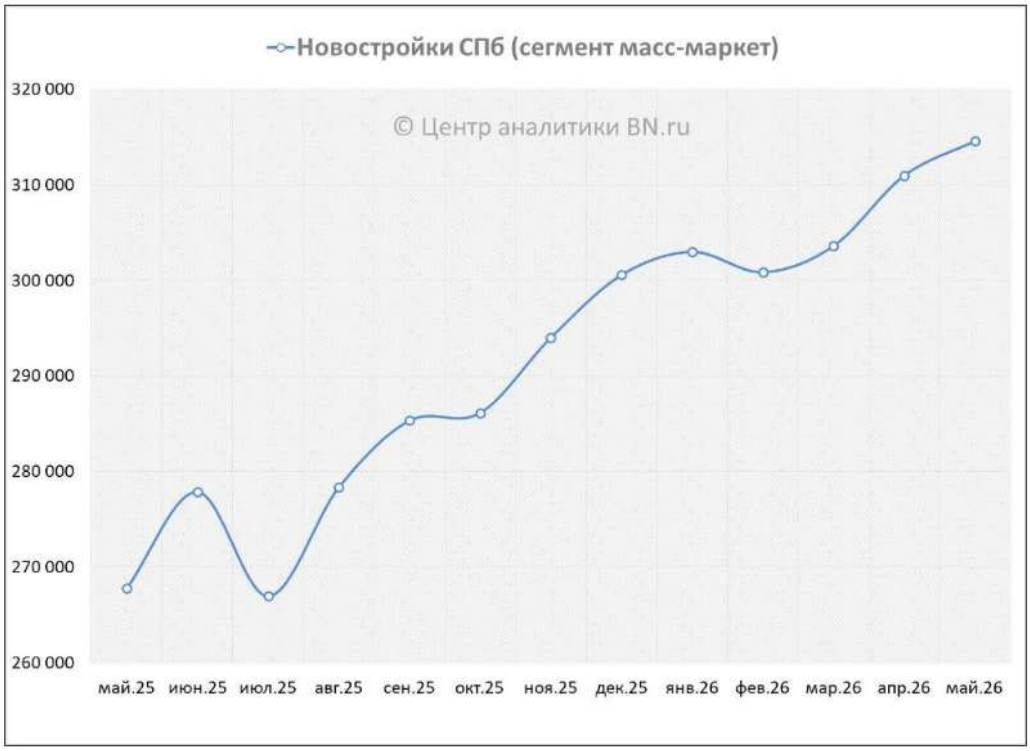


Рисунок 16. Динамика средней цены предложения, руб. за кв. м

На рынке строящегося жилья сегмента масс-маркет Санкт-Петербурга средняя цена предложения в мае выросла на 1,16% (это 3 621 руб. с кв. м) и к началу июня составила 314,6 тыс. руб. за кв. м. По обыкновению в расчет не принимались новостройки премиальных классов.

Цены предложения студий и однокомнатных квартир увеличились на 1,2%, двухкомнатные квартиры подорожали на 1,28%, трехкомнатные квартиры снизились в цене на 0,95%.

Средние цены предложения составили: для студий и однокомнатных квартир – 10,2 млн руб., двухкомнатных – 18,2 млн руб., трехкомнатных – 22,6 млн руб.

В продаже преобладают студии, одно- и двухкомнатные квартиры, их доля составляла 84,8% рынка, трехкомнатных – 13,5%. На долю многокомнатных (четыре комнаты и более) приходилось 1,7% от общего объема квартир в строящихся домах.

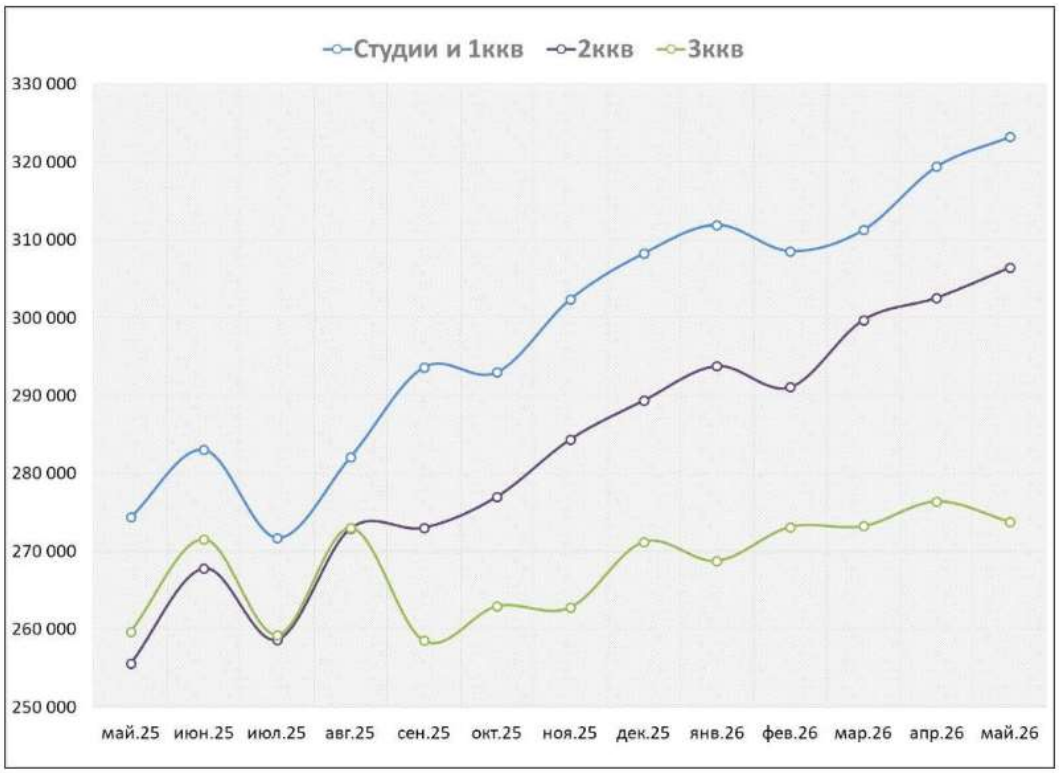


Рисунок 17. Динамика средней цены предложения по типам квартир, руб. за кв. м.

Самое дорогое строящееся жилье (в расчет принимались новостройки всех классов) предлагается в Петроградском и Центральном районах. Средняя цена квадрата жилья в них – от 691,2 тыс. до 787,6 тыс. руб. Самые доступные квартиры – в Красногвардейском и Приморском районах, квадратный метр жилья в них стоит в среднем от 279,1 тыс. до 326,5 тыс. руб. в зависимости от типа квартиры и класса жилья.

Таблица 9. Средние цены по типам квартир

Тип квартиры	Цена	Апрель 2026	Май 2026	Изменение за месяц
Студии и 1ккв	тыс. руб.	10 122	10 178	
	руб./кв. м	319 409	323 233	1,20%
2ккв	тыс. руб.	18 104	18 203	
	руб./кв. м	302 574	306 450	1,28%
3ккв	тыс. руб.	22 692	22 568	
	руб./кв. м	276 409	273 787	-0,95%

Драйверами роста цен выступили значительное увеличение себестоимости проектов ввиду повышения операционных расходов, кадрового дефицита на стройке, удорожания материалов, усиления налоговой нагрузки и существенной социальной нагрузки девелоперов. Также повлиял рекордный годовой уровень ключевой ставки (19,2%) и, соответственно, рост ставок проектного финансирования (+1,9 п. п. за год в среднем по РФ с учетом средств на счетах эскроу по проектам с действующими кредитными договорами). При этом затраты на банковское финансирование увеличились и в связи с активным применением рассрочек и меньшим наполнением эскроу.

Интересно, что отдельно в последнем квартале 2025 г. рост средневзвешенной цены составил +10% — на фоне ажиотажного спроса ввиду предстоящих изменения условий семейной программы ипотеки в 2026 г.

К концу года средневзвешенная базовая цена предложения составила:

- Комфорт-класс: 302 тыс. руб./кв. м (+25% за год).

Общество с ограниченной ответственностью «РостЭкспертОценка»
199034, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. муниципальный округ № 7,
Линия 17-я В.О., д. 4-6 литера Е, помещ. 15Н/16Н, офис Т-242
ИНН 7841394645 КПП 780101001, тел. (812) 321-37-35

- Бизнес-класс: 418 тыс. руб./кв. м (+22% за год).
- Премиум-класс: 783 тыс. руб./кв. м (+21% за год).

При этом рост средневзвешенной цены по классу не означает сопоставимую динамику по каждому проекту в отдельности. Существенное влияние оказало перераспределение структуры экспозиции — вымывались более доступные квартиры, в то же время все большую долю предложения занимают комплексы, стартовавшие в 2024–2025 гг. с более высоким проектным финансированием и, соответственно, отсутствием возможности широкого применения масштабных скидок. Отдельно по проектам динамика роста цен, как правило, в среднем значительно ниже.

И если впереди рынку новостроек грозит очередной удар немилосердной судьбы – ожидаемая модернизация программы «Семейная ипотека», то для регулярного рынка жилья предзнаменования выглядят более благоприятными – дальнейшее снижение ипотечных ставок и высвобождение депозитных средств граждан. Так как поступление новых объектов на первичный рынок в мае было крайне скудным, а вымывание самого доступного по цене предложения продолжалось во всех сегментах жилья, средние цены предложения на обоих рынках показали небольшой рост

Спрос

По информации аналитиков базы данных новостроек Dataflat.Ru, в мае 2026 года зарегистрированные розничные продажи квартир и апартаментов по ДДУ и уступкам в Петербургском регионе (Санкт-Петербург и Ленинградская область) оказались на 21% ниже, чем в апреле по числу лотов и на 23% ниже по оценке выручки. При этом доля сделок с ипотекой выросла до 57%. В Санкт-Петербурге число зарегистрированных сделок ниже на 31% на фоне роста доли ипотечных сделок до 53% и роста средней цены реализованного лота на 1%. В Ленинградской области число регистраций на 5% ниже прошлого месяца на фоне роста средней цены реализованного лота на 2% и стабильной доли ипотечных сделок в 61%.

Общество с ограниченной ответственностью «РостЭкспертОценка»
199034, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. муниципальный округ № 7,
Линия 17-я В.О., д. 4-6 литера Е, помещ. 15Н/16Н, офис Т-242
ИНН 7841394645 КПП 780101001, тел. (812) 321-37-35

Петербургский регион	май 2025	май 2026	Изменение
Санкт-Петербург			
кв. и ап. по ДДУ	2 813	1 683	-40%
кв. м по ДДУ	107 514	68 183	-37%
ср. площадь кв. м	38,2	40,5	6%
ср. цена руб. без скидок	11 260 173	13 815 686	23%
ср. цена кв. м без скидок	294 610	341 019	16%
оценка выручки, руб.	31 674 866 488	23 251 799 377	-27%
доля ипотеки	48%	53%	+5%
Ленинградская область			
кв. и ап. по ДДУ	1 247	1 555	25%
кв. м по ДДУ	51 662	63 541	23%
ср. площадь кв. м	41,4	40,9	-1%
ср. цена руб. без скидок	6 934 659	7 893 350	14%
ср. цена кв. м без скидок	166 983	193 168	16%
оценка выручки, руб.	8 626 715 801	12 274 159 768	42%
доля ипотеки	59%	61%	+2%
Весь регион			
кв. и ап. по ДДУ	4 060	3 238	-20%
кв. м по ДДУ	159 177	131 725	-17%
ср. площадь кв. м	39,2	40,7	4%
ср. цена руб. без скидок	9 933 838	10 971 575	10%
ср. цена кв. м без скидок	253 188	269 699	7%
оценка выручки, руб.	40 301 582 289	35 525 959 145	-12%
Доля ипотеки	52%	57%	+5%

Рисунок 18. Распределение количества зарегистрированных ДДУ за май 2026 г.

По сравнению с маем 2025 года оценка выручки рынка новостроек (потенциальные поступления на счета застройщиков, продавцов, эскроу-счета по зарегистрированным розничным ДДУ и уступкам) в Петербургском регионе (Санкт-Петербург и Ленинградская область) в мае 2026 года ниже на 12%. Зарегистрированные розничные продажи квартир и апартаментов в лотах ниже на 20% чем год назад. Средняя оценочная цена реализованного в Петербургском регионе лота за год выросла на 10%. Отдельно в Санкт-Петербурге продажи ниже на 40% в лотах, в то время как оценочная средняя цена реализованного лота подросла на 23%. В Ленинградской области продажи подросли на 25% в лотах, а средняя цена реализованного лота выше на 14%.

Ключевыми драйверами спроса в течение 2025 г. выступили семейная ипотека и программы длительной рассрочки от девелоперов, а доля единовременной оплаты оценивается в среднем объеме не более 20%.

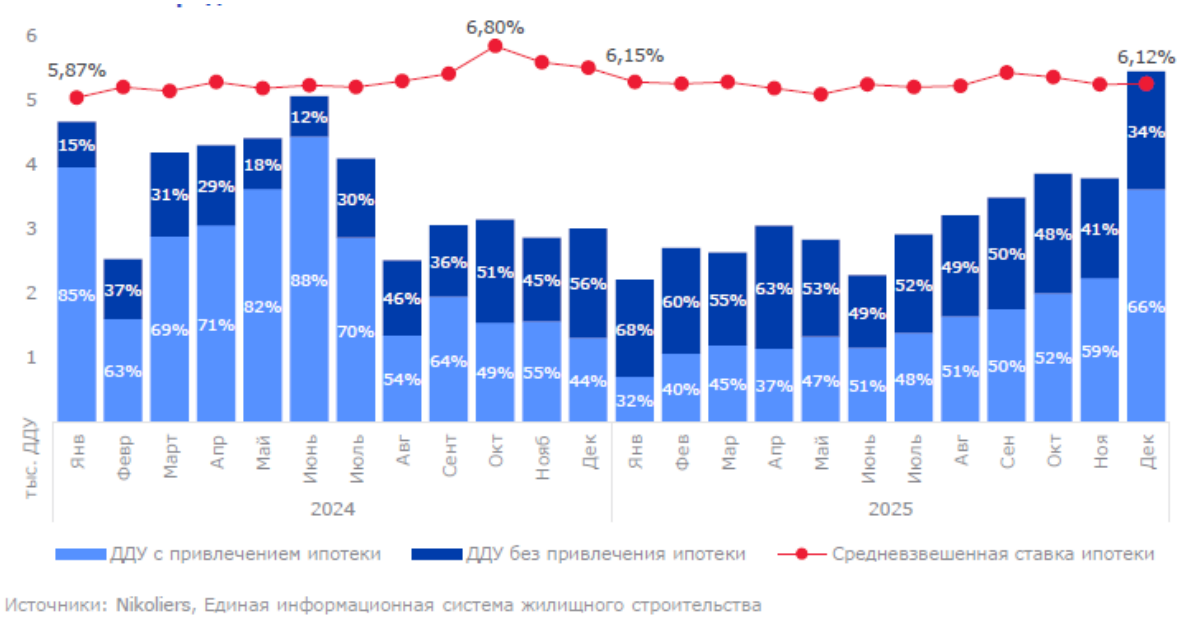
Вместе с тем доля ипотеки — 50% (-19 п. п. за год) также минимальна за последние годы, и она сопоставима с 2017 — 2019 гг. (до активного внедрения льготных программ).

В конце 2025 г. наблюдался максимальный спрос по семейной ипотеке (по России в целом) за всю историю программы: покупатели стремились зафиксировать условия до вступления в феврале 2026 г. правила по обязательному участию обоих супругов в договоре, а также запрета на «донорскую» ипотеку. Вместе с тем активизировало аудиторию и возможное введение дифференцированной ставки в зависимости от количества детей или ограничение по месту регистрации в 2026 г.

Основной спрос — 83% от общего количества ДДУ — был сформирован комфорт-классом. Наиболее популярны были студии (39% от общего количества ДДУ) и 1-комнатные лоты (37%).

Общество с ограниченной ответственностью «РостЭкспертОценка»
199034, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. муниципальный округ № 7,
Линия 17-я В.О., д. 4-6 литера Е, помещ. 15Н/16Н, офис Т-242
ИНН 7841394645 КПП 780101001, тел. (812) 321-37-35

Наибольшую устойчивость к жесткой монетарной политике в 2025 г. в Петербурге показал премиум-класс: в этом сегменте зафиксирована положительная динамика сделок (+18% ДДУ за год). Комфорт-класс смог адаптироваться к новым условиям только во II полугодии (-10% ДДУ за год: -38% к I полугодию и +28% ко II полугодию). Наибольшее снижение спроса отмечено в бизнес-классе (-26% ДДУ за год).



Источники: Nikoliers, Единая информационная система жилищного строительства

Рисунок 19. Динамика спроса (количество ДДУ) и средневзвешенной ставки по выданным ипотечным кредитам.

За четыре месяца 2026 г. в Ленинградской области введено 1,36 млн кв. м жилья, следует из оперативных данных регионального комитета по строительству. Основной объем — 1,2 млн кв. м — обеспечило индивидуальное жилищное строительство, тогда как на многоквартирные дома пришлось 164 900 кв. м.

Показатели по многоквартирному сегменту демонстрируют рост. За январь–апрель ввод МКД увеличился почти в три раза по сравнению с аналогичным периодом 2025 г. В комитете назвали это признаком стабилизации рынка. Помимо жилья, в регионе формируется задел по социальной и коммерческой инфраструктуре — в работу запущены пять социальных объектов, производственные и административные здания.

По данным комитета, с января по май 2026 г. в Ленинградской области выдано более 20 разрешений на строительство. Среди них — семь многоквартирных домов (включая два по договорам комплексного развития территорий в Щеглово и Троицкой Горе), пять социальных объектов (детский сад в Новоселье, школы в Кингисеппе, Лаголово и Ивангороде, ФОК в Агалатово), а также складские, промышленные и административные объекты и паркинг в Мурино.

Лидерами по объему ввода стали Всеволожский район — 1 705,5 тыс. кв.м., из них 55,1 процента приходится на индивидуальное жилищное строительство, и Ломоносовский район - 712,1 тыс. кв.м., доля ИЖС 68 процентов. За счет нового строительства и реконструкции введено 289 объектов производственных мощностей и социальной инфраструктуры.

Причиной увеличения стали высокие темпы в жилом, промышленном и инфраструктурном строительстве.

Также произойдут ужесточение требований в 2026 году после отмены моратория. Новые стандарты будут фиксировать минимальную площадь квартиры в 28 млн.кв.м., а реализация

Общество с ограниченной ответственностью «РостЭкспертОценка»
199034, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. муниципальный округ № 7,
Линия 17-я В.О., д. 4-6 литера Е, помещ. 15Н/16Н, офис Т-242
ИНН 7841394645 КПП 780101001, тел. (812) 321-37-35

жилых проектов будет преимущественно осуществляться через комплексное развитие территорий (КРТ) для заблаговременного закрепления обязательств по строительству школ, детских садов и инженерной инфраструктуры.

Ранее сообщалось, что более 94 тысяч сделок с недвижимостью заключили в Ленинградской области с начала года.

Цена за квадратный метр студий в Ленинградской области в мае 2026 года составила 195 000 руб., удельная цена 1-комнатных квартир оказалась на уровне 180 327 руб. за 1 кв. м., удельная цена 2-комнатных квартир составила 181 415 руб./кв. м., 3-комнатные квартиры имели удельную цену 180 842 руб./кв. м.

За мае 2026 года лидером по величине удельной цены за кв. м. на первичном рынке Ленинградской области стал город Мурино— 196 146 рублей за кв. м., объем предложений в данном населенном пункте составил 2 950 квартир.

Удельная цена предложения за май 2026 года в среднем по Ленинградской области составила 184 034 руб./кв. м.

Таблица 10. Удельная цена квартир в разрезе населенных пунктов Ленинградской области [8]

№п/п	Город	Удельный показатель, руб. / кв. м	Активных предложений
1	Другие населённые пункты	187 983 ₽	10 022
2	Мурино	196 146 ₽	2 950
3	Сертолово	194 327 ₽	1 815
4	Всеволожск	157 620 ₽	685
5	Коммунар	160 556 ₽	329
6	Гатчина	187 565 ₽	64
7	Выборг	194 541 ₽	11
8	Пикалево	170 000 ₽	2
9	Кировск	145 363 ₽	1
10	Шлиссельбург	79 787 ₽	1
11	Бокситогорск	—	—
12	Волосово	—	—

Вторичный рынок

К июню 2026 года потенциал роста цен на вторичном рынке Санкт-Петербурга практически иссяк, что зафиксировали аналитики портала «Мир квартир» после анализа объявлений о продаже квартир в 70 крупнейших городов России.

В предыдущие месяцы наблюдался переток покупателей из офисов продаж застройщиков на вторичный рынок из-за большей доступности квартир в этом сегменте, что приводило к росту цен. Сейчас покупатели, видимо, «затаились» в ожидании более доступных ставок по ипотеке, которые многие эксперты обещают к концу года.

За первые четыре месяца 2026 года в Санкт-Петербурге наблюдалось последовательное увеличение количества сделок по покупке готового жилья. Так, в апреле число договоров купли-продажи составило более 9 тыс. единиц, что на 7,5% больше, чем в марте, и уже на 18,4% больше, чем в феврале.

Увеличение спроса на вторичное жильё наблюдалось на фоне продолжающегося сокращения объёмов предложения. По состоянию на июнь 2026 года в экспозиции на платформе «Циан» находилось порядка 15 300 лотов, это на 30,5% меньше, чем год назад.

Эксперты отмечают, что увеличение количества сделок на вторичном рынке Петербурга связано с совокупностью факторов, среди которых переток спроса из новостроек на фоне слабого пополнения объёмов предложения.

[8]https://blog.domclick.ru/obzor-rynka/

За май 2026 предложение вторичного рынка жилой недвижимости составило 2 108 объектов за исключением квартир за чертой города и таких типов, как общежития, пансионаты, коммунальные квартиры, а также малоэтажное строительство.

Относительно прошлого месяца предложение увеличилось на 25 квартир или на 1,20%. В сравнении с прошлогодними данными предложение уменьшилось на 280 квартир (-11,73%).



Рисунок 20. Структура предложения в разрезе комнатности.

На вторичном рынке г. Санкт-Петербург наибольшую долю составили 1-комнатные квартиры (49,1%) в количестве 1 036 квартир. Затем идут 2-комнатные квартиры, чей объем предложения составил 655 квартир (31,1%). Количество 3-комнатных квартир составило 362 квартиры (17,2%).

Наибольшее предложение на вторичном рынке сосредоточено в следующих районах: Приморский — 413 объектов (19,82%), Московский — 265 объектов (12,72%), Невский — 250 объектов (12,0%).

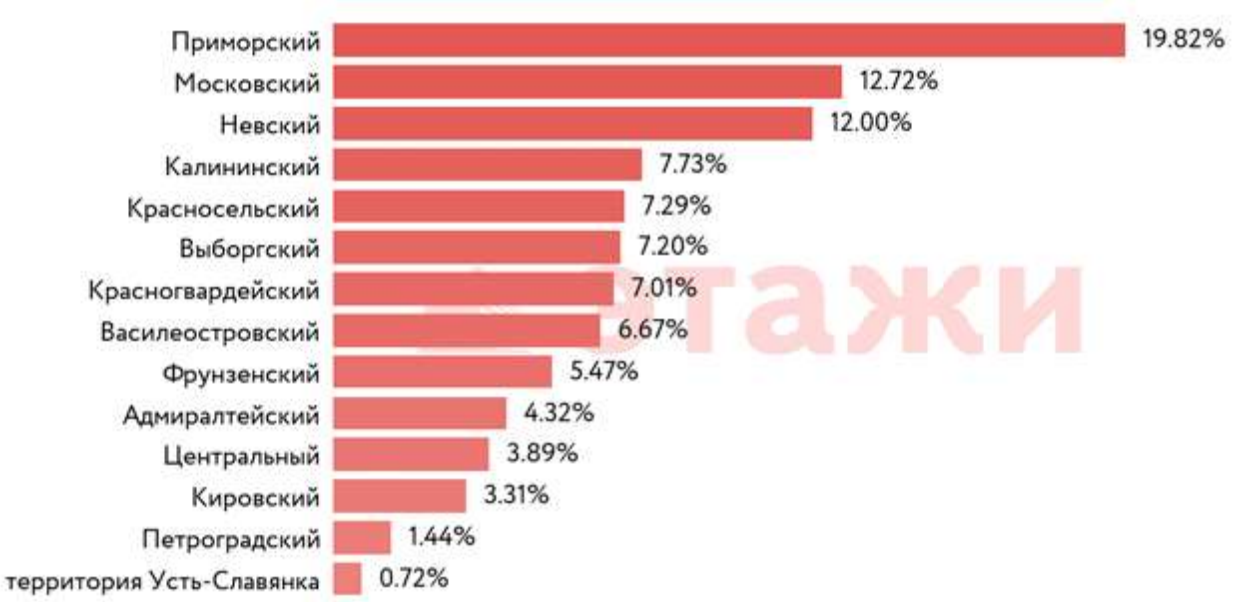


Рисунок 21. Структура предложения в разрезе районов

Удельная цена предложения за май 2026 в среднем составляла 240 555 руб./кв. м. В сравнении с прошлым месяцем она увеличилась на 3 039 рублей за 1 кв. м. (1,28%). В сравнении с прошлым годом наблюдался рост на 18 687 руб./кв. м. (8,42%).



Рисунок 22. Динамика удельной цены предложения

Удельная цена 1-комнатных квартир оказалась на уровне 255 253 руб. за 1 кв. м. Это больше на 3 590 рублей, чем в прошлом месяце (1,43%). Удельная цена 2-комнатных квартир составила 241 663 руб./кв. м., став больше на 3 240 руб. (1,36%). 3-комнатные квартиры имели удельную цену 220 034 руб./кв. м. и стали стоить больше на 2 498 руб. (1,15%). Цена за квадратный метр многокомнатных квартир — 204 057 руб., став меньше на 2 196 руб. (-1,06%).

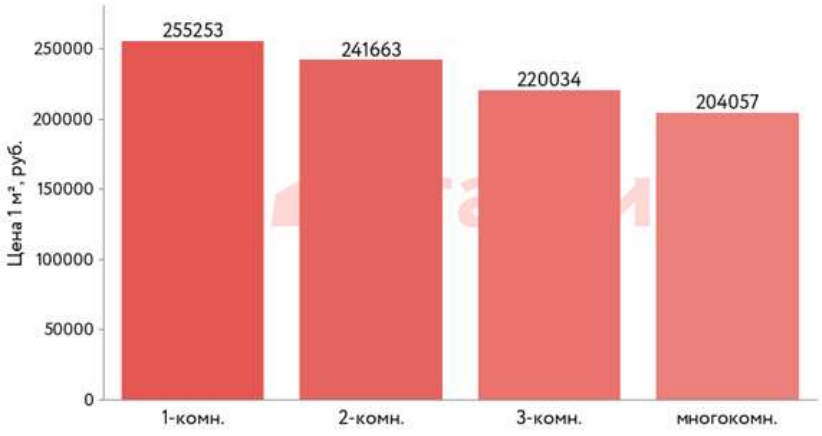


Рисунок 23. Удельная цена квартир в разрезе комнатности

За май 2026 лидером по величине удельной цены за кв. м. на вторичном рынке в г. Санкт Петербург стал район Адмиралтейский — 312 433 рубля за кв. м., объем предложения в данном районе составил 90 квартир.

На втором месте по величине удельной цены идет район Василеостровский, где в среднем удельная цена составила 305 362 рубля за кв. м. (139 квартир в предложении). На 3 месте — район Московский с удельной ценой 304 079 рублей за кв. м. (265 квартир).

7 из 14 рассматриваемых районов имеют среднюю удельную цену квадратного метра ниже, чем в среднем по рынку.



Рисунок 24. Удельная цена квартир в разрезе районов

За май 2026 в структуре продаж 64,49% покупателей сделали выбор в пользу 1 комнатных квартир. Доля продаж 2-комнатных квартир составила 25,36%, а 3-комнатных — 10,14%.

Удельная цена продажи вторичного жилья составила 202 451 руб. за квадратный метр, а средняя площадь закрепилась на уровне 41,07 кв. м. (46,44 кв. м. за прошлый год).

Медианный срок экспозиции проданных квартир — 2,73 мес. Он уменьшился на 0,77 месяца по сравнению с прошлым периодом и уменьшился на 0,67 месяца по сравнению с уровнем прошлого года.

Средняя полная цена продажи на вторичном рынке составила 8 315 000 рублей, став меньше на 203 000 рублей в сравнении с прошлым месяцем.



Рисунок 25. Структура предложения в разрезе комнатности.

Цена за квадратный метр студий в Ленинградской области в мае 2026 года составила 205 240 руб., удельная цена 1-комнатных квартир оказалась на уровне 171 504 руб. за 1 кв. м., удельная цена 2-комнатных квартир составила 115 00 руб./кв. м., 3-комнатные квартиры имели удельную цену 102 393 руб./кв. м.

Общество с ограниченной ответственностью «РостЭкспертОценка»
199034, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. муниципальный округ № 7,
Линия 17-я В.О., д. 4-6 литера Е, помещ. 15Н/16Н, офис Т-242
ИНН 7841394645 КПП 780101001, тел. (812) 321-37-35

За май 2026 года лидером по величине удельной цены за кв. м. на вторичном рынке Ленинградской области стал город Сертолово — 233 596 рублей за кв. м., объем предложений в данном населенном пункте составил 624 квартиры.

Удельная цена предложения за май 2026 года в среднем по Ленинградской области составила 148 004 руб./кв. м.

Таблица 11. Удельная цена квартир в разрезе населенных пунктов Ленинградской области [9]

№п/п	Город	Удельный показатель, руб. / кв. м	Активных предложений
1	Кировск	119 834 ₽	58
2	Пикалево	37 555 ₽	58
3	Сертолово	233 596 ₽	624
4	Кингисепп	110 192 ₽	87
5	Отрадное	108 402 ₽	46
6	Новая Ладога	61 649 ₽	12
7	Мурино	198 642 ₽	1 029
8	Другие населённые пункты	135 863 ₽	2 975
9	Никольское	108 943 ₽	67
10	Тихвин	71 600 ₽	76
11	Всеволожск	143 886 ₽	286
12	Выборг	126 560 ₽	130
13	Шлиссельбург	98 827 ₽	46
14	Сосновый Бор	163 031 ₽	137
15	Кириши	75 298 ₽	166
16	Светогорск	47 415 ₽	15
17	Гатчина	136 582 ₽	174
18	Луга	96 456 ₽	80
19	Приозерск	93 978 ₽	32
20	Бокситогорск	38 425 ₽	35
21	Волосово	81 936 ₽	24
22	Волхов	—	—
23	Высоцк	—	—
24	Ивангород	64 802 ₽	22
25	Каменногорск	58 969 ₽	14
26	Коммунар	132 257 ₽	109
27	Кудрово	—	—
28	Лодейное Поле	—	—
29	Любань	—	—
30	Подпорожье	54 677 ₽	17
31	Приморск	—	—
32	Сланцы	—	—
33	Сясьстрой	—	—
34	Тосно	—	—

Далее приведены выборка предложений однокомнатных квартир, расположенных в строящемся ЖК «Нигилист» во Фрунзенском районе Санкт-Петербурга.

Таблица 12. Выборка предложений однокомнатных квартир, расположенных в строящемся ЖК «Нигилист»

№ п/п	Адрес	Общая площадь, кв. м	Отделка	Стоимость по объявлению, руб.	Удельный показатель, руб. / кв. м	Источник информации
1	г. Санкт-Петербург, улица Фучика, дом 17	28,34	Улучшенная (повышенная)	13 194 072	465 564	https://nglst.ru/flats/1-komnatnaya-kvartira-30m-236
2	г. Санкт-Петербург, улица Фучика, дом 17	35,11	Улучшенная (повышенная)	17 244 960	491 169	https://nglst.ru/flats/1-komnatnaya-kvartira-36.52m-249
3	г. Санкт-Петербург, улица Фучика, дом 17	31,34	Без отделки (предчистовая)	13 821 351	441 013	https://spb.cian.ru/sale/flat/334463281/
4	г. Санкт-Петербург, улица Фучика, дом 17	25,79	Без отделки (предчистовая)	11 848 490	459 422	https://spb.cian.ru/sale/flat/334463339/
5	г. Санкт-Петербург, улица Фучика, дом 17	26,36	Без отделки (предчистовая)	12 177 395	461 965	https://spb.cian.ru/sale/flat/334463310/
6	г. Санкт-Петербург, улица Фучика, дом 17	28,33	Без отделки (предчистовая)	12 201 103	430 678	https://spb.cian.ru/sale/flat/334463290/
7	г. Санкт-Петербург, улица Фучика, дом 17	25,56	Без отделки (предчистовая)	11 175 158	437 213	https://spb.cian.ru/sale/flat/334463269/

[9] https://blog.domclick.ru/obzor-rynka/

№ п/п	Адрес	Общая площадь, кв. м	Отделка	Стоимость по объявлению, руб.	Удельный показатель, руб. / кв. м	Источник информации
8	г. Санкт-Петербург, улица Фучика, дом 17	31,36	Без отделки (предчистовая)	13 743 393	438 246	https://spb.domclick.ru/card/sale__new_flat__2070123755
9	г. Санкт-Петербург, улица Фучика, дом 17	35,07	Без отделки (предчистовая)	15 926 750	454 142	https://spb.cian.ru/sale/flat/334463332/
10	г. Санкт-Петербург, улица Фучика, дом 17	27,43	Без отделки (предчистовая)	12 387 996	451 622	https://spb.cian.ru/sale/flat/334463298/

Цена предложения трехкомнатных квартир, расположенных в строящихся домах Фрунзенского района Санкт-Петербурга, составляет от 430 678 до 491 169 руб./кв. м.

Следует отметить, что во время заключения договора значения предложений обычно корректируются на скидку на торг.

Корректировка на условия сделки (скидка на торг)

Скидка на торг согласно данным Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» на 01.07.2026 г.[10] для квартир на первичном рынке общей площадью до 100 кв. м составляет от 2% до 7%.

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ [1]	По регионам [2]		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры **вторичного** рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,93	0,96	**0,94**	0,95	0,94	0,93
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,92	0,95	**0,94**	0,95	0,94	0,93
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,88	0,94	**0,92**	0,93	0,92	0,90
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,86	0,93	**0,90**	0,91	0,91	0,88
5	Квартиры **первичного** рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,93	0,98	**0,95**	0,95	0,95	0,94
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,91	0,96	**0,94**	0,95	0,94	0,93
7	Парковочное место, машино-место	0,92	0,97	**0,95**	0,95	0,95	0,94

Рисунок 26. Скидка на торг

Основные ценообразующие факторы

Уровень цен на рынке жилья складывается под влиянием общей экономической ситуации, уровня жизни покупателей в регионе и других факторов.

Динамика цен на жилье зависит от ряда параметров. Среди них, темпы роста доходов граждан, изменение соотношения спроса и предложения, уровень развития ипотеки, а также динамика изменения цен в предшествующий период.

Основными ценообразующими факторами рынка жилья являются:

- местоположение (район, окружение, развитость социальной инфраструктуры; близость к станциям метрополитена; транспортная доступность: маршруты общественного транспорта, хорошие транспортные развязки);
- состояние отделки (евростандарт, отличное, нормальное, удовлетворительное, без отделки; характеризует внешний вид и качество внутренней отделки, влияя на готовность квартиры к проживанию и стоимость ремонта.);
- общая площадь квартиры (размер квартиры определяет ее функциональность и востребованность на рынке);
- этаж/этажность (стоимость квартир, расположенных на первом/последнем этажах, как правило, ниже);

[10]https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/385-korrektirovki-kvartir-opublikovano-13-07-2026-g/4226-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-07-2026-goda

Общество с ограниченной ответственностью «РостЭкспертОценка»
199034, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. муниципальный округ № 7,
Линия 17-я В.О., д. 4-6 литера Е, помещ. 15Н/16Н, офис Т-242
ИНН 7841394645 КПП 780101001, тел. (812) 321-37-35

- тип санузла (обеспечивает уровень комфорта и удобства для жильцов; стоимость квартиры с раздельным санузлом выше, чем стоимость квартиры с совмещенным санузлом. несколько санузлов является преимуществом для многокомнатных квартир);
- площадь кухни (при выборе жилья размер кухни в большей степени влияет на комфортное проживание);
- тип комнат (изолированные, проходные; определяет приватность и планировку квартиры);
- наличие балкона/лоджии (наличие балкона (лоджии) влияет на стоимость квартиры в сторону увеличения; добавляет дополнительное пространство и улучшает качество жилья).
- наличие мебели (повышает удобство и снижает дополнительные расходы покупателя; жилая недвижимость с бытовой техникой и мебелью серийного (массового) производства не старше 5 лет, находящейся в хорошем состоянии, продается дороже);
- количество комнат (влияет на стоимость за квадратный метр, отражая спрос на разный тип жилья; 1 кв. м в однокомнатной квартире будет дороже 1 кв. м в двухкомнатной квартире, а он, в свою очередь, будет дороже 1 кв. м в трехкомнатной квартире и т.д.);
- инженерно-техническое обеспечение и состояние коммуникаций (характеризует наличие и техническое состояние инженерных систем, обеспечивающих функционирование квартиры).

Таблица 13. Основные ценообразующие факторы и средние коэффициенты их влияния на стоимость квартир

Фактор	Вес
Местоположение	0,10-0,50
Состояние отделки	0,05-0,50
Этаж/этажность	0,01-0,30
Тип санузла	0,05-0,25
Общая площадь	0,05-0,20
Площадь кухни	0,05-0,20
Наличие балкона/лоджии	0,01-0,20
Тип комнат	0,01-0,30
Наличие мебели	0,05-0,25
Количество комнат	0,05-0,25
Инженерно-техническое обеспечение	0,05-0,20

Источник: исследования ООО «РостЭкспертОценка»

Выводы:

- Объем вывода нового предложения на рынке первичной жилой недвижимости агломерации за 2025 год достиг 2,1 млн кв. м, что на 40% превышает суммарный объем годового спроса по ДДУ и на 36% объем нового предложения 2024 года.
- Средняя цена предложения на первичном рынке Санкт-Петербурга по итогам мая 2026 года достигла 314,6 тыс. руб./кв. м, продемонстрировав рост на 1,16% за месяц.
- Спрос по итогам 2025 года оценивается в пределах 2,7 млн кв. м. При этом количество зарегистрированных ДДУ в агломерации за 2025 год снизилось на 12% по сравнению с аналогичным периодом 2024 года, а объем реализованного жилья в квадратных метрах сократился на 14%. В январе 2026 года на рынке первичной недвижимости Санкт-Петербурга было заключено около 6 тыс. сделок, что на 46%

Общество с ограниченной ответственностью «РостЭкспертОценка»
199034, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. муниципальный округ № 7,
Линия 17-я В.О., д. 4-6 литера Е, помещ. 15Н/16Н, офис Т-242
ИНН 7841394645 КПП 780101001, тел. (812) 321-37-35

больше, чем в январе 2025 года. В мае 2026 года зарегистрированные розничные продажи в Петербургском регионе оказались на 21% ниже, чем в апреле.

- В структуре нового предложения зафиксирован максимальный рост доли лотов на ранних этапах строительной готовности – до 31% от общего объема.
- Девелоперы адаптируют продукт под текущие условия, о чем свидетельствует запуск новых проектов в премиальном сегменте, а также высокая активность застройщиков в части старта продаж новых проектов в премиальных классах, где они преобладают над комфорт-классом по числу стартов продаж. Всего за 2025 год в Санкт-Петербурге состоялся старт продаж 40 жилых и апарт-комплексов.
- За 2025 год девелоперы Санкт-Петербурга вывели на рынок 2,1 млн кв. м, что на 36% выше уровня 2024 года. В Ленинградской области в январе-апреле 2026 года введено 1,5 млн кв. м общей площади жилья, что составляет 91,4% к январю-апрелю 2025 года.
- На первичном рынке продолжился рост цен: в сегменте бизнес-класса за январь-март 2026 года объем предложения составил 212 тыс. кв. м, что на 30% больше показателя за аналогичный период прошлого года. На вторичном рынке Санкт-Петербурга в апреле 2026 года количество сделок составило более 9 тыс. единиц, что на 7,5% больше, чем в марте, а в первом квартале 2026 года заключено 14,8 тыс. договоров купли-продажи, что на 11% больше, чем годом ранее.
- Удельная цена предложения на первичном рынке Ленинградской области за май 2026 года составила 184 034 руб./кв. м, а лидером по стоимости стал город Мурино с показателем 196 146 руб./кв. м.
- Объём строящегося жилья в Санкт-Петербурге на начало 2026 года составил около 9,177 млн кв. м, что почти не изменилось по сравнению с началом 2025 года, при этом в городе объём строящегося жилья снизился примерно на 3,8%, а в Ленинградской области вырос на 3,6%.
- Удельная цена предложения на вторичном рынке Санкт-Петербурга в мае 2026 года составила 240 555 руб./кв. м, увеличившись на 8,42% за год.
- На вторичном рынке Ленинградской области удельная цена предложения за май 2026 года составила 148 004 руб./кв. м, а лидером по стоимости стал город Сертолово с показателем 233 596 руб./кв. м.
- Цена предложения трехкомнатных квартир, расположенных в строящихся домах Фрунзенского района Санкт-Петербурга, составляет от 430 678 до 491 169 руб./кв. м. Следует отметить, что на стоимость в большой степени влияют характеристики квартиры.
- При заключении сделки приведенные значения могут быть снижены в результате торга. Скидка на торг согласно данным Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» на 01.07.2026 г. для квартир на первичном рынке общей площадью до 100 кв. м составляет от 2% до 7%.

Общество с ограниченной ответственностью «РостЭкспертОценка»
199034, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. муниципальный округ № 7,
Линия 17-я В.О., д. 4-6 литера Е, помещ. 15Н/16Н, офис Т-242
ИНН 7841394645 КПП 780101001, тел. (812) 321-37-35

10. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ

Теоретической основой оценки являются принципы взаимосвязи внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. Данные принципы применяются при оценке любых объектов и лежат в основе применяемых подходов и методов оценки. Рассмотрение и анализ объекта оценки выполняется со следующих четырех позиций:

- группа принципов, отражающая точку зрения пользователя;
- группа принципов, отражающая взаимоотношения компонентов собственности;
- группа принципов, отражающая рыночные взаимосвязи;
- группа принципов, отражающая наиболее эффективное использование объектов.

К первой группе принципов могут быть отнесены:

- принцип полезности;
- принцип замещения;
- принцип ожидания.

Принцип полезности заключается в том, что объект имеет стоимость только тогда, когда существует пользователь, потребности которого он может удовлетворять.

Принцип замещения состоит в том, что максимальная цена объекта определяется минимальной суммой, за которую может быть приобретен другой объект аналогичной полезности.

Принцип ожидания основан на том, что будущий пользователь, приобретая имущество, рассчитывает в будущем извлекать из него определенные выгоды. При этом ценность объекта будет определяться не только размером получаемых будущих выгод, но и вероятностью их получения.

Ко второй группе принципов относятся:

- принцип добавочной продуктивности;
- принцип вклада;
- принцип возрастающей и уменьшающей отдачи;
- принцип баланса;
- принцип экономического размера.

Принцип добавочной продуктивности состоит в том, что вклад одного из факторов производства в общем потоке доходов от эксплуатации объекта определяется разницей между валовым доходом, получаемым от использования всех четырех факторов производства (земли, труда, капитала и предпринимательских способностей) и должной компенсацией за использование оставшихся трех. Принцип вклада основан на предпосылке о том, что абсолютное значение изменения стоимости объекта при изменении какой-либо из его характеристик не равно абсолютному значению затрат на их изменение.

Принцип возрастающей и убывающей отдачи базируется на законе убывания предельной производительности и заключается в том, что существует такое количество ресурса, добавление к которому дополнительных единиц приведен не к увеличению предельной производительности, а к ее уменьшению.

Общество с ограниченной ответственностью «РостЭкспертОценка»
199034, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. муниципальный округ № 7,
Линия 17-я В.О., д. 4-6 литера Е, помещ. 15Н/16Н, офис Т-242
ИНН 7841394645 КПП 780101001, тел. (812) 321-37-35

Принцип баланса предполагает, что любому типу собственности соответствует оптимальное количество факторов производства, при котором достигается максимальная стоимость объекта.

При нарушении условий равновесия собственность становится «неулучшенной» или «сверх улучшенной».

Принцип экономического размера состоит в том, что на любом рынке существует оптимальная величина, характеризующая масштаб объекта для каждого типа функционального использования собственности.

К третьей группе принципов относятся:

- принцип соответствия;
- принцип предложения и спроса;
- принцип изменения.

Принцип соответствия заключается в том, что максимальная стоимость объекта достигается путем наибольшего приспосабливания характеристик собственности к требованиям рынка.

Принцип предложения и спроса утверждает, что стоимость собственности определяется взаимодействием спроса и предложения на аналогичную собственность на данном рынке.

Принцип изменения отражает факт непостоянства стоимости объекта. Изменения могут происходить как вследствие изменения характеристик непосредственно рассматриваемого имущества, так и изменений во внешней среде.

Позиция, отражающая наиболее эффективное использование имущества, основывается на том, что в любой текущий момент времени максимальная стоимость объекта соответствует его наиболее эффективному использованию, которое в свою очередь определяется текущим состоянием рынка. Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой при оценке рыночной (справедливой) стоимости. Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение оценщика в отношении наиболее эффективного использования собственности, исходя из анализа состояния рынка.

Понятие «Наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимальную продуктивность объекта.

Общество с ограниченной ответственностью «РостЭкспертОценка»
199034, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. муниципальный округ № 7,
Линия 17-я В.О., д. 4-6 литера Е, помещ. 15Н/16Н, офис Т-242
ИНН 7841394645 КПП 780101001, тел. (812) 321-37-35

11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Правильный выбор Оценщиком варианта наиболее эффективного использования Объекта оценки является одним из важнейших факторов, влияющих на оценку его рыночной (справедливой) стоимости.

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

Согласно п. 6 ФСО II наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей.

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

Анализ НЭИ выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

- *Физическая осуществимость*: рассмотрение физически возможных для объекта способов использования.
- *Юридическая допустимость*: рассмотрение законных способов использования, характер которых не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника.
- *Финансовая оправданность*: рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу объекта.
- *Максимальная эффективность*: рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную чистую текущую стоимость.

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

Перевод помещений из жилых в нежилые производится в порядке, установленном законодательством. На основании проведенного анализа изменение текущего использования объекта представляется Оценщику финансово нецелесообразным. Учитывая спрос на рынке жилой недвижимости, наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта является использование его в качестве жилого помещения (квартиры).

Вывод: наиболее эффективным использованием Объекта оценки является его использование в качестве жилого помещения (квартиры).

Общество с ограниченной ответственностью «РостЭкспертОценка»
199034, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. муниципальный округ № 7,
Линия 17-я В.О., д. 4-6 литера Е, помещ. 15Н/16Н, офис Т-242
ИНН 7841394645 КПП 780101001, тел. (812) 321-37-35

12. ВЫБОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Для определения рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки в соответствии с МСФО 13, Общими стандартами оценки ФСО I – ФСО VI, утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200, Федеральным стандартом оценки ФСО №7, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, Оценщик рассмотрел три подхода к оценке: затратный, сравнительный (рыночный) и доходный.

Организация должна использовать такие методы оценки, которые уместны в данных обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, и при этом позволяют максимально использовать релевантные наблюдаемые исходные данные и свести к минимуму использование ненаблюдаемых исходных данных.

Цель использования какого-либо метода оценки заключается в том, чтобы расчетным путем определить цену, по которой обычная сделка по продаже актива или передаче обязательства была бы осуществлена между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях. Наиболее широко используются методы оценки в рамках трех подходов: сравнительный подход, затратный подход и доходный подход. Для оценки рыночной стоимости организация должна использовать методы оценки, соответствующие одному или нескольким из данных подходов.

В некоторых случаях согласно МФСО 13 предлагается применение одного метода оценки (например, при оценке актива или обязательства с использованием ценовых котировок на активном рынке для идентичных активов или обязательств).

В других случаях уместным будет применение нескольких методов оценки (например, такая необходимость может возникнуть при оценке единицы, генерирующей денежные потоки). Если для оценки справедливой стоимости используется несколько методов оценки, то полученные результаты (то есть соответствующие индикаторы справедливой стоимости) следует оценить с учетом разумности стоимостного диапазона, обозначенного полученными результатами. Оценка справедливой стоимости представляет собой ту величину в пределах данного диапазона, которая является наиболее показательной в отношении справедливой стоимости в сложившихся обстоятельствах.

Если актив или обязательство, оцениваемые по справедливой стоимости, имеют цену покупателя и цену продавца (например, исходные данные с дилерского рынка), цена в пределах спрэда между ценой покупателя и ценой продавца, которая является наиболее показательной в отношении справедливой стоимости в сложившихся обстоятельствах, должна использоваться для оценки справедливой стоимости независимо от того, к какому уровню в иерархии справедливой стоимости отнесен данный параметр исходных данных. Использование цен покупателя по позициям активов и цен продавца по позициям обязательств допускается, но не является обязательным.

МСФО 13 не исключает использование - в качестве упрощения практического характера - среднерыночных цен или иных цен, традиционно используемых участниками рынка, для оценки справедливой стоимости в пределах спрэда между ценой продавца и ценой покупателя.

Каждый из этих подходов имеет определенные ограничения с точки зрения возможности получения достоверного результата оценки конкретного объекта. При определении стоимости желательно применить все три подхода к оценке, когда это возможно, а затем выполнить согласование результатов оценки, полученных различными подходами. Однако в

Общество с ограниченной ответственностью «РостЭкспертОценка»
199034, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. муниципальный округ № 7,
Линия 17-я В.О., д. 4-6 литера Е, помещ. 15Н/16Н, офис Т-242
ИНН 7841394645 КПП 780101001, тел. (812) 321-37-35

силу различных обстоятельств, например, цели оценки, уровня развития рынка данного вида имущества, типичности способов приобретения, степени достоверности и полноты исходных данных, доступных для проведения оценки, как правило, предпочтение может быть отдано одному (двум) из указанных подходов к оценке, так как другие (другой) не обеспечивают достаточной для проведения согласования результатов точности оценки.

Затратный подход

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

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

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

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Согласно теории оценки, в основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому максимальная стоимость объекта не должна превышать наименьшей цены, по которой может быть приобретен другой Объект недвижимого имущества с эквивалентной полезностью.

С учетом индивидуальных характеристик оцениваемого объекта, выявленного в ходе анализа предоставленной документации, Оценщик пришел к следующим выводам:

Оцениваемый Объект представляет собой жилое встроенное помещение. Пересчет стоимости, полученной в рамках затратного подхода, через ее удельные показатели при оценке встроенного помещения приводит к возникновению погрешности, иногда довольно значительной. Возникновение погрешности вызвано тем, что удельные составляющие конструктивных и архитектурных элементов здания не в равной степени относятся к площадям (объемам) различных помещений.

Помимо этого:

- применение затратного подхода возможно только при наличии большого количества различного рода информации по зданию (технический паспорт на здание, экспертиза технического состояния, поэтажные планы, ведомость помещений и их площадей т. д.), которая в полном объеме не была предоставлена Оценщику;

Общество с ограниченной ответственностью «РостЭкспертОценка»
199034, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. муниципальный округ № 7,
Линия 17-я В.О., д. 4-6 литера Е, помещ. 15Н/16Н, офис Т-242
ИНН 7841394645 КПП 780101001, тел. (812) 321-37-35

- в случаях, когда Объектом оценки выступает встроенное помещение, земельная составляющая затратного подхода также не может быть учтена с достаточной точностью;
- при применении затратного подхода невозможно провести корректировку на расположение помещения в здании, так как стоимость прав на землю распределяется между встроенными помещениями пропорционально их доле в общей площади здания, а доказать, что стоимость строительства 1 кв. м помещения на 1-м этаже, больше, чем, например, на 3-м невозможно.

Основываясь на вышеизложенном, Оценщик счел возможным не применять затратный подход в рамках настоящей оценки.

Вывод: Оценщик счел нецелесообразным применение затратного подхода для определения рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки.

Сравнительный подход

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

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

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

Подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках. Предполагается, что благоразумный покупатель не станет платить за объект цену большую, чем платят на рынке за самый дешевый объект аналогичного качества и полезности.

Сравнительный подход наиболее эффективен в условиях, когда имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках (предложениях) по продаже объектов, сопоставимых с оцениваемыми. Если подобные объекты на рынке продаж представлены единичными сделками, подход не обеспечивает надежных результатов.

Сравнительный подход в особенности эффективен в отношении объектов собственности, имеющих сформировавшийся рынок.

Оцениваемый Объект не является уникальными. Рынок подобных объектов существует и достаточно развит, и информация по ценам доступна, поэтому стоимость определялась на основе сравнительного подхода.

Общество с ограниченной ответственностью «РостЭкспертОценка»
199034, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. муниципальный округ № 7,
Линия 17-я В.О., д. 4-6 литера Е, помещ. 15Н/16Н, офис Т-242
ИНН 7841394645 КПП 780101001, тел. (812) 321-37-35

Вывод: в настоящем отчете целесообразно применение сравнительного подхода к определению рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки.

Доходный подход

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

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

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

Применение доходного подхода должно быть обусловлено тем, что рассматриваемая собственность, может существовать как самостоятельная экономическая единица, приносящая доход.

Доходный подход требует тщательной оценки будущих доходов и расходов, связанных с функционированием объекта в соответствии с вариантом наиболее эффективного использования. Доходный подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов с требованиями инвестора к конечной отдаче на вложенный капитал. Указанные требования отражают различия в рисках, связанных с типом объекта оценки, условиями национального и местного рынков и др.

Основным недостатком доходного подхода является возможность неточного определения ставки дисконтирования и денежных потоков, связанных с функционированием объекта, которая связана со сложностью прогнозирования в быстро меняющейся ситуации.

Оцениваемое жилое помещение (квартира) традиционно приобретается и используется для собственных нужд. Рынок аренды подобных объектов существует, но подобные объекты приобретаются собственниками не для ведения бизнеса, а для личного пользования. Стоимость объекта, рассчитанная на базе потенциального дохода, не будет в полной мере отражать все аспекты ценообразования на данный вид имущества. Наиболее точно, исходя из целей и задач проводимой оценки, стоимость оцениваемой квартиры отражает расчет стоимости методами сравнительного подхода.

Вывод: в настоящем отчете нецелесообразно применение доходного подхода к определению рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки.

Вывод по разделу: в настоящем отчете для определения рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки целесообразно применение сравнительного подхода.

Общество с ограниченной ответственностью «РостЭкспертОценка»
199034, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. муниципальный округ № 7,
Линия 17-я В.О., д. 4-6 литера Е, помещ. 15Н/16Н, офис Т-242
ИНН 7841394645 КПП 780101001, тел. (812) 321-37-35

13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

13.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Принципы и правила проведения оценки сравнительным подходом

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

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

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

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

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

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

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

- цена (или арендная ставка) за единицу площади или иную единицу измерения при оценке объектов недвижимости;

Общество с ограниченной ответственностью «РостЭкспертОценка»
199034, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. муниципальный округ № 7,
Линия 17-я В.О., д. 4-6 литера Е, помещ. 15Н/16Н, офис Т-242
ИНН 7841394645 КПП 780101001, тел. (812) 321-37-35

- мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации) при оценке бизнеса;
- цена на единицу производительности или мощности, массы, габаритных размеров при оценке машин и оборудования.

Сравнительный подход наиболее эффективен в условиях, когда имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках купли-продажи сопоставимых с оцениваемым объектом. Если подобный объект на рынке продаж представлен единичными сделками, метод сравнительного подхода не обеспечивает надежных результатов. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе.

Основные этапы сравнительного подхода:

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

В соответствии с п. 22 ФСО № 7 при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

- сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;
- при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;
- для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

Общество с ограниченной ответственностью «РостЭкспертОценка»
199034, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. муниципальный округ № 7,
Линия 17-я В.О., д. 4-6 литера Е, помещ. 15Н/16Н, офис Т-242
ИНН 7841394645 КПП 780101001, тел. (812) 321-37-35

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

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

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

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

При расчете стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода необходимо руководствоваться следующими правилами:

- Главным критерием для выбора объектов-аналогов является аналогичное наиболее эффективное использование.
- При корректировках все поправки выполняются по принципу «от объекта-аналога к объекту оценки».

Общество с ограниченной ответственностью «РостЭкспертОценка»
199034, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. муниципальный округ № 7,
Линия 17-я В.О., д. 4-6 литера Е, помещ. 15Н/16Н, офис Т-242
ИНН 7841394645 КПП 780101001, тел. (812) 321-37-35

Корректировки производятся в следующей последовательности:

- В первую очередь производятся корректировки по так называемой «первой группе элементов сравнения», относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка (состав передаваемых прав, условия финансирования сделки, условия сделки, время сделки), которые производятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату, то есть речь идет о последовательных корректировках.
- Во вторую очередь производятся корректировки по так называемой «второй группе элементов сравнения», относящиеся непосредственно к объекту оценки, которые производятся путем применения указанных корректировок к результату, полученному после корректировки на условия сделки и состоянию рынка, в любом порядке.

Все вышеуказанные правила при проведении расчета сравнительным подходом были оценщиком соблюдены.

Методы расчета

Сравнительный подход служит для оценки рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки, исходя из данных о совершаемых на рынке сделках или предложениях. При этом рассматриваются сопоставимые объекты недвижимости, которые были проданы или, по крайней мере, предложены в продажу. Затем делаются поправки, так называемые корректировки, на различия, которые существуют между оцениваемым и сопоставимыми объектами. Откорректированная цена позволяет определить наиболее вероятную цену оцениваемого объекта на рынке, как если бы он предлагался в продажу на открытом и конкурентном рынке.

При существующих условиях на рынке продаж (недостаточная и зачастую закрытая информация по сделкам) некоторые выводы могут быть сделаны и из информации о ценах предложения, уже хотя бы как сам факт существования на рынке предложений подобных объектов.

В подходе прямого сравнительного анализа продаж могут использоваться два основных метода - парных продаж и общих корректировок. Метод парных продаж более применим к хорошо развитому рынку недвижимости (как локальному, в ближайшем окружении объекта оценки, так и общерегиональному).

В данной работе применялся метод общих корректировок. Он позволяет при наличии достаточного большого числа объектов-аналогов (обычно не менее трех) сгладить возможные выбросы и получить достаточно достоверную информацию о величине рыночной стоимости объекта оценки.

Использование в качестве аналогов цен предложений оправдано с той точки зрения, что покупатель при принятии решения о приобретении объекта обязательно проанализирует текущие цены предложения сравнимых объектов.

В качестве единицы сравнения используется цена продажи 1 кв. м общей площади объектов. В процессе оценки цены продаж 1 кв. м общей площади объектов-аналогов приводятся к цене 1 кв. м оцениваемого Объекта через систему корректировок. В дальнейшем полученные результаты формируют окончательную рыночную (справедливую) стоимость оцениваемого Объекта путем расстановки весовых коэффициентов, отражающих точку зрения Оценщика на достоверность информации о сделке и правильность произведенных корректировок.

Общество с ограниченной ответственностью «РостЭкспертОценка»
199034, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. муниципальный округ № 7,
Линия 17-я В.О., д. 4-6 литера Е, помещ. 15Н/16Н, офис Т-242
ИНН 7841394645 КПП 780101001, тел. (812) 321-37-35

Выбор объектов-аналогов и их описание

Исходя из характеристик Объекта оценки Оценщиком были подобраны объекты-аналоги, максимально сопоставимые по своим экономическим и техническим характеристикам с Объектом оценки.

Объем рыночных данных об объектах-аналогах приведен в обзоре рынка жилой недвижимости Санкт-Петербурга (раздел 9.3 настоящего отчета). Далее приводятся правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов.

При подборе объектов-аналогов им предъявлялись следующие требования: аналог должен представлять собой однокомнатную квартиру площадью от 25 до 45 кв. м в строящемся ЖК «Нигилист» во Фрунзенском районе Санкт-Петербурга.

Следует отметить, что в расчетах не использовались объекты со значительно выбивающимися стоимостями от среднерыночных значений.

Ниже в таблицах приведено описание подобранных аналогов.

Копии интернет - страниц приведены в Приложении 1 к отчету.

Общество с ограниченной ответственностью «РостЭкспертОценка»
199034, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. муниципальный округ № 7,
Линия 17-я В.О., д. 4-6 литера Е, помещ. 15Н/16Н, офис Т-242
ИНН 7841394645 КПП 780101001, тел. (812) 321-37-35

Таблица 14. Описание Объекта оценки и объектов-аналогов

Характеристики объекта	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		№1	№2	№3
Источник информации	-	https://nglst.ru/flats/1-komnatnaya-kvartira-30m-236	https://nglst.ru/flats/1-komnatnaya-kvartira-36.52m-249	https://spb.cian.ru/sale/flat/334463269/
Передаваемые права	Право, вытекающее из ДДУ	Право, вытекающее из ДДУ	Право, вытекающее из ДДУ	Право, вытекающее из ДДУ
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Дата предложения	Октябрь 2026	Октябрь 2026	Октябрь 2026	Октябрь 2026
Адрес	г. Санкт-Петербург, улица Фучика, дом 17, литера В	г. Санкт-Петербург, улица Фучика, дом 17	г. Санкт-Петербург, улица Фучика, дом 17	г. Санкт-Петербург, улица Фучика, дом 17
Район	Фрунзенский	Фрунзенский	Фрунзенский	Фрунзенский
Краткая характеристика местоположения	Район общественно-деловой и жилой застройки	Район общественно-деловой и жилой застройки	Район общественно-деловой и жилой застройки	Район общественно-деловой и жилой застройки
Расстояние до станции метрополитена	ст. метро "Бухарестская" - 1,16 км (14 мин.)	ст. метро "Бухарестская" - 1,16 км (14 мин.)	ст. метро "Бухарестская" - 1,16 км (14 мин.)	ст. метро "Бухарестская" - 1,16 км (14 мин.)
Ближайшее окружение	общественно-деловая и жилая застройка	общественно-деловая и жилая застройка	общественно-деловая и жилая застройка	общественно-деловая и жилая застройка
Характеристика местоположения по Лейферу	Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы
Тип объекта	Жилое помещение	Жилое помещение	Жилое помещение	Жилое помещение
Назначение объекта	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Общая площадь, кв. м[11]	**36,18**	**28,34**	**35,11**	**25,56**
Состояние	улучшенная (повышенная)	улучшенная (повышенная)	улучшенная (повышенная)	без отделки
Этаж	2//13	2//13	4//13	7//13
Количество комнат	1	1	1	1
Тип комнат	изолированные	изолированные	изолированные	изолированные
Площадь кухни, кв. м	20,31	12,20	19,71	10,58
Тип санузла	совмещенный	совмещенный	совмещенный	совмещенный
Наличие мебели	нет	нет	нет	нет
Наличие балкона/лоджии	есть	есть	есть	есть
Инженерно-техническое обеспечение	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Стоимость по объявлению	-	13 194 072	17 244 960	11 175 158
Удельный показатель стоимости, руб./кв.м	-	**465 564**	**491 169**	**437 213**

[11] Без учета площади балконов/лоджий

Общество с ограниченной ответственностью «РостЭкспертОценка»
199034, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. муниципальный округ № 7,
Линия 17-я В.О., д. 4-6 литера Е, помещ. 15Н/16Н, офис Т-242
ИНН 7841394645 КПП 780101001, тел. (812) 321-37-35

Описание проведенных корректировок

В качестве единицы сравнения используется стоимость 1 кв. м общей площади помещения. В процессе оценки стоимость 1 кв. м объектов-аналогов приводится к стоимости 1 кв. м Объекта оценки через систему корректировок.

Объекты имеют различные рыночные характеристики (элементы сравнения), которые должны быть проанализированы и учтены в процессе определения стоимости. Описание объектов-аналогов сделано на основании информации, полученной от агентов по недвижимости в результате интервьюирования по телефону.

Группы элементов сравнения

Оценщик проводил корректировки стоимости 1 кв. м помещений по следующим двум группам элементов сравнения, имеющим значение для стоимости объектов недвижимости:

Первая группа элементов сравнения:

- передаваемые права;
- условия финансирования;
- условия сделки;
- дата сделки.

Вторая группа элементов сравнения:

- группа факторов, связанная с местоположением;
- группа факторов, связанная с физическими характеристиками, размером и типом объекта (состояние, площадь).

Корректировка объектов-аналогов по «первой группе элементов сравнения»

Корректировка на передаваемые права на объект

На все представленные объекты-аналоги передается имущественное право, вытекающее из договора участия в долевом строительстве. На оцениваемый объект также передается имущественное право, вытекающее из договора участия в долевом строительстве. Различий между объектом оценки и объектами-аналогами по данному ценообразующему фактору нет. В связи с этим, Оценщик не проводил корректировку на передаваемые права.

Корректировка на условия финансирования

Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые в свою очередь влияют на стоимость объектов. Расчет корректировки на условия финансирования зависит от сущности финансовых договоренностей (например, финансирование сделки самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита).

Условия финансирования для всех аналогов условно предполагаются одинаковыми, поскольку подобная информация разглашению не подлежит, следовательно, Оценщик не располагал указанными данными. Таким образом, корректировка не проводилась.

Корректировка на условия сделки

Корректировка на условия сделки отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем, а также возможное изменение цены в результате торга между продавцом и покупателем. Продажа может произойти по цене ниже рыночной, если продавцу

необходимо срочно реализовать собственность, если на продавца оказывается давление, если между участниками сделки существует семейная, деловая или финансовая связь.

Корректировка на условия сделки принята по данным сайта Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» на 01.07.2026 г.[12]

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ [1]	По регионам [2]		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры **вторичного** рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,93	0,96	**0,94**	0,95	0,94	0,93
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,92	0,95	**0,94**	0,95	0,94	0,93
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,88	0,94	**0,92**	0,93	0,92	0,90
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,86	0,93	**0,90**	0,91	0,91	0,88
5	Квартиры **первичного** рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,93	0,98	**0,95**	0,95	0,95	0,94
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,91	0,96	**0,94**	0,95	0,94	0,93
7	Парковочное место, машино-место	0,92	0,97	**0,95**	0,95	0,95	0,94

Рисунок 27. Скидка на торг

Оценщик принял значение скидки на торг для квартир первичного рынка общей площадью до 100 кв. м, равное 7%. Применение нижней границы диапазона скидки на торг связано с резким ростом стоимости строительства, экономической и политической нестабильностью после введения санкций и, как следствие, пересмотра у многих потенциальных покупателей планов по приобретению недвижимости, отсутствие достаточного платежеспособного спроса.

Корректировка на дату сделки

Необходимость корректировки на дату сделки связана с изменением стоимости недвижимости с течением времени. Корректировка на дату сделки равна нулю, так как все предложения по продаже подобранных объектов-аналогов актуальны на дату оценки.

Ниже в таблицах представлены корректировки по первой группе.

Таблица 15. Корректировки по первой группе элементов сравнения для Объекта оценки

Характеристики	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		№1	№2	№3
Удельный показатель стоимости, руб./кв.м	-	465 564	491 169	437 213
Передаваемые права	**Право,вытекающее из ДДУ**	**Право,вытекающее из ДДУ**	**Право,вытекающее из ДДУ**	**Право,вытекающее из ДДУ**
Изменение в %	-	0%	0%	0%
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб. /кв. м с НДС	-	465 564	491 169	437 213
Условия финансирования	**Рыночные**	**Рыночные**	**Рыночные**	**Рыночные**
Изменение в %	-	0%	0%	0%
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб. /кв. м	-	465 564	491 169	437 213
Условия сделки (скидка на торг)	**Сделка**	**Предложение**	**Предложение**	**Предложение**
Изменение в %	-	-7,0%	-7,0%	-7,0%
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб. /кв. м	-	432 974	456 788	406 608
Дата предложения	**Октябрь 2026**	**Октябрь 2026**	**Октябрь 2026**	**Октябрь 2026**
Изменение в %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб. /кв. м	-	432 974	456 788	406 608
Скорректированная стоимость, руб. /кв. м	**1 группа корректировок**	**432 974**	**456 788**	**406 608**

[12]https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/372-korrektirovki-kvartir-opublikovano-19-01-2026-g/4019-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-01-2026-goda

Общество с ограниченной ответственностью «РостЭкспертОценка»
199034, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. муниципальный округ № 7,
Линия 17-я В.О., д. 4-6 литера Е, помещ. 15Н/16Н, офис Т-242
ИНН 7841394645 КПП 780101001, тел. (812) 321-37-35

Корректировка объектов-аналогов по «второй группе элементов сравнения»

Основываясь на позиционировании Объекта оценки, а также, учитывая данные обзора рынка жилой недвижимости, Оценщик выбрал следующие ценообразующие факторы:

- местоположение;
- состояние отделки;
- общая площадь квартиры;
- этаж/этажность;
- тип санузла;
- тип комнат;
- площадь кухни;
- количество комнат;
- наличие балкона/лоджии;
- наличие мебели;
- инженерно-техническое обеспечение.

Для Объекта оценки Оценщик не проводил корректировки по факторам: «общая площадь квартиры», «тип комнат», «количество комнат», «тип санузла», «наличие балкона/лоджии», «наличие мебели», «этаж/этажность» и «инженерно-техническое обеспечение», так как Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данным факторам.

Местоположение является одним из основных ценообразующих факторов. Под местоположением понимается характеристика ближайшего окружения и застройки, уровень инвестиционной привлекательности, транспортная доступность, удаленность от станций метрополитена. Далее приведена таблица с характеристиками месторасположения объекта оценки и объектов-аналогов.

Таблица 16. Месторасположение Объекта оценки и объектов-аналогов к ним

Характеристики объекта	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		№1	№2	№3
Адрес	г. Санкт-Петербург, улица Фучика, дом 17, литера В	г. Санкт-Петербург, улица Фучика, дом 17	г. Санкт-Петербург, улица Фучика, дом 17	г. Санкт-Петербург, улица Фучика, дом 17
Район	Фрунзенский	Фрунзенский	Фрунзенский	Фрунзенский
Краткая характеристика местоположения	Район общественно-деловой и жилой застройки	Район общественно-деловой и жилой застройки	Район общественно-деловой и жилой застройки	Район общественно-деловой и жилой застройки
Расстояние до станции метрополитена	ст. метро "Бухарестская" - 1,16 км (14 мин.)	ст. метро "Бухарестская" - 1,16 км (14 мин.)	ст. метро "Бухарестская" - 1,16 км (14 мин.)	ст. метро "Бухарестская" - 1,16 км (14 мин.)
Ближайшее окружение	общественно-деловая и жилая застройка	общественно-деловая и жилая застройка	общественно-деловая и жилая застройка	общественно-деловая и жилая застройка
Характеристика местоположения по Лейферу	Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы

В рамках настоящего отчета анализируется зависимость от местоположения в пределах города. Далее представлены территориальные зоны в пределах города для жилой недвижимости (квартир) согласно сегментации Справочника оценщика недвижимости-2024[13].

[13] «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости», Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2024

Общество с ограниченной ответственностью «РостЭкспертОценка»
199034, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. муниципальный округ № 7,
Линия 17-я В.О., д. 4-6 литера Е, помещ. 15Н/16Н, офис Т-242
ИНН 7841394645 КПП 780101001, тел. (812) 321-37-35

Таблица 8. Классификация типовых территориальных зон в пределах города.

Типовые зоны в пределах города		код
Культурный и исторический центр	Самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города	I
Центры деловой активности, зоны точечной застройки	Территории крупных торговых центров и бизнес-центров, рядом с которыми также обычно сосредоточены транспортные узлы и соответствующая инфраструктура, определяющая активную жизнь города	II
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	Кварталы застройки после 90-х годов современными высокоэтажными зданиями)	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Кварталы застройки до 90х годов среднеэтажными зданиями (6-9 этажей)	IV
Окраины городов, промзоны	Окраины городов, районы вокруг крупных промпредприятий, промзоны, территории старой застройки	V

«РостЭкспертОценка»

Рисунок 28. Классификация типовых территориальных зон в пределах города (населенного пункта)

Проанализировав типовые территориальные зоны в пределах города для жилой недвижимости (квартир), Оценщик установил, что Объект оценки и объекты-аналоги относятся к одной и той же зоне, более того, Объект оценки и объекты-аналоги находятся в одном жилом комплексе. На основании этого корректировка на местоположение не проводилась.

Корректировка по фактору «состояние отделки»

Одним из важнейших ценообразующих факторов для квартир является отделка внутренних помещений, которая характеризуется уровнем отделки и потребностью в ремонте. Как правило, объекты жилой недвижимости с повышенным уровнем отделки стоят дороже, чем те объекты, отделка которых выполнена из более дешевых материалов. Кроме того, отделка внутренних помещений жилого объекта недвижимости характеризуется состоянием или потребностью в ремонте. Например, ремонт во внутренних помещениях квартиры, возможно, был произведен длительное время назад, или вследствие чрезвычайных обстоятельств, их отделка была повреждена. В таком случае может потребоваться проведение капитальных или косметических (декоративных) ремонтных работ.

Корректировка на «состояние отделки» принята согласно данным сайта Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» по состоянию на 01.07.2026 г.[14]

[14] https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/385-korrektirovki-kvartir-opublikovano-13-07-2026-g/4210-na-klass-kachestva-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-kvartiry-na-01-07-2026-goda

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 наборного паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, в некоторых помещениях теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование премиум-класса качества	1,06	1,13	**1,10**
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	**1,05**
Простая (эконом-класс)	Стены и потолки - штукатурка, шпатлевка, покраска. Полы - линолеум, плитка. Инженерное оборудование - эконом-класса качества			**1,00**
Без отделки	Без финишной внутренней отделки (при наличии стяжки, штукатурки) и инженерного оборудования (при наличии коммуникаций и приборов отопления эконом-класса)	0,77	0,87	**0,83**

01.07.2026

Рисунок 29. Корректирующие коэффициенты по фактору «состояние отделки»

Объект-аналог №3 по завершению строительства, согласно данным застройщика, будет сдан в предчистовой отделке (White Box). Таким образом, для объекта-оценки №3 на основании характеристик предчистовой отделки Оценщиком используется верхняя граница диапазона корректировки для состояния «без отделки» (0,87).

Величина корректировки для каждого объекта-аналога рассчитывается по формуле:

(К объекта оценки / К объекта-аналога) – 1) * 100%.

Проведение корректировки представлено в итоговой таблице.

Корректировка по фактору «площадь кухни»

Для потенциальных покупателей жилья площадь кухни в квартире является значимым фактором. При выборе жилья размер кухни в большой степени влияет на комфортное проживание будущих жильцов квартиры.

Корректировка на «площадь кухни» принята согласно данным сайта Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» по состоянию на 01.07.2026 г.[15]

№	Характеристика параметра, соотношение	Нижняя граница*	Верхняя граница**	Среднее значение
1	Площадь кухни до 5 кв.м.	0,92	0,99	0,96
2	Площадь кухни от 5 до 7,5 кв.м.	0,95	1,01	**0,98**
3	Площадь кухни от 7,5 до 10 кв.м.			**1,00**
4	Площадь кухни от 10 до 13 кв.м.	1,00	1,04	**1,02**
5	Площадь кухни от 13 кв.м. и более	1,02	1,04	**1,03**

Рисунок 30 . Корректирующие коэффициенты по фактору «площадь кухни»

Величина корректировки для каждого объекта-аналога рассчитывается по формуле:

((К объекта оценки / К объекта-аналога) – 1) * 100%.

Проведение корректировки представлено в итоговых таблицах.

[15] https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/385-korrektirovki-kvartir-opublikovano-13-07-2026-g/4213-na-ploshchad-kukhni-kvartiry-na-01-07-2026-goda

Определение стоимости

Распределение весов по каждому объекту-аналогу производиться с применением математического способа расчета весовых коэффициентов. Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Расчет производится по следующей формуле:

$$K = \frac{1/(|S_{1\dots n}|+1)}{1/(|S_1|+1)+1/(|S_2|+1)+\dots+1/(|S_n|+1)}$$ [16]

Где:
K – искомый весовой коэффициент;
n – номер аналога
$S_{1\dots n}$ - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;
S_1 - сумма корректировок 1 –го аналога;
S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;
S_n - сумма корректировок n-го аналога.

Результаты расчета и произведенные корректировки приведены в таблице ниже.

[16] www.appraiser.ru/Modules/Discuss/image.aspx?a=909

Таблица 17. Проведение корректировок и расчет стоимости Объекта оценки

Характеристики	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		№1	№2	№3
Адрес	**г. Санкт-Петербург, улица Фучика, дом 17, литера В**	**г. Санкт-Петербург, улица Фучика, дом 17**	**г. Санкт-Петербург, улица Фучика, дом 17**	**г. Санкт-Петербург, улица Фучика, дом 17**
Краткая характеристика местоположения	Район общественно-деловой и жилой застройки	Район общественно-деловой и жилой застройки	Район общественно-деловой и жилой застройки	Район общественно-деловой и жилой застройки
Расстояние до станции метрополитена	ст. метро "Бухарестская" - 1,16 км (14 мин.)	ст. метро "Бухарестская" - 1,16 км (14 мин.)	ст. метро "Бухарестская" - 1,16 км (14 мин.)	ст. метро "Бухарестская" - 1,16 км (14 мин.)
Диапазон расстояния до метро, метров	1000-1500	1000-1500	1000-1500	1000-1500
Изменение в %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Отделка	**улучшенная (повышенная)**	**улучшенная (повышенная)**	**улучшенная (повышенная)**	**без отделки**
Присвоенный коэффицент	1,05	1,05	1,05	0,87
Изменение, %	**-**	0,0%	0,0%	20,7%
Общая площадь, кв. м	**36,18**	**28,34**	**35,11**	**25,56**
Диапазон общей площади, кв. м	<100 кв. м	<100 кв. м	<100 кв. м	<100 кв. м
Изменение в %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Наличие балкона/лоджии	**есть**	**есть**	**есть**	**есть**
Присвоенный коэффицент	1,00	1,00	1,00	1,00
Изменение в %		0,0%	0,0%	0,0%
Тип санузла	**совмещенный**	**совмещенный**	**совмещенный**	**совмещенный**
Присвоенный коэффицент	0,98	0,98	0,98	0,98
Изменение в %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Этаж	**2//13**	**2//13**	**4//13**	**7//13**
Диапазон этажа	Средний	Средний	Средний	Средний
Присвоенный коэффицент	1,00	1,00	1,00	1,00
Изменение в %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Наличие мебели	**нет**	**нет**	**нет**	**нет**
Изменение в %		0,0%	0,0%	0,0%
Площадь кухни, кв. м	**20,31**	**12,20**	**19,71**	**10,58**
Присвоенный коэффицент	1,03	1,02	1,03	1,02
Изменение в %	-	1,0%	0,0%	1,0%
Общая корректировка (2 группа)		1,0%	0,0%	21,7%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м для Объекта оценки		**437 219**	**456 788**	**494 720**
Абсол валовая коррекция (АВК)		1,0%	0,0%	21,7%
1/(1+АВК)		0,9903	1,0000	0,8219
Весовые коэффициенты		0,35	0,36	0,29
Стоимость, руб./кв. м				**460 983**
Стоимость объекта оценки, руб.				**16 678 359**

Таким образом, стоимость Объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, составляет 16 678 359 рублей.

Общество с ограниченной ответственностью «РостЭкспертОценка»
199034, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. муниципальный округ № 7,
Линия 17-я В.О., д. 4-6 литера Е, помещ. 15Н/16Н, офис Т-242
ИНН 7841394645 КПП 780101001, тел. (812) 321-37-35

13.2. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно п. 3 ФСО V при применении нескольких подходов и методов Оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки Оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 ФСО V.

Согласно п. 2 ФСО V при выборе подходов и методов оценки Оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки.

Таким образом, заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик Объекта оценки является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи классических подходов к оценке. Целью согласования результатов является определение наиболее вероятной стоимости прав на объект оценки на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчетов. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

- Применимость подхода к оценке данных объектов согласно цели оценки.
- Адекватность, достоверность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ.
- Способность подхода отразить действительные намерения типичного покупателя и продавца, прочие реалии спроса/предложения.
- Действенность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски).
- Способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объектов.

В соответствии с п. 3 ФСО V Оценщику не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа.

Для окончательного согласования результатов оценки необходимо придать весовые коэффициенты результатам оценки, полученным каждым из подходов. Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых подходов к оценке, присутствует в итоговых величинах справедливой стоимости объекта оценки. Сумма весовых коэффициентов должна составлять 100%.

В предыдущих разделах настоящего отчета была проведена оценка рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки на основе сравнительного подхода. Обоснование применения указанного подхода приведено в разделе 12 настоящего отчета. Результаты использованных подходов представлены в нижеприведенной таблице:

Таблица 18. Результаты расчетов различными подходами

№	Объект оценки	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
1	Жилое помещение (квартира) площадью 36,18 кв.м, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Фучика, дом 17, литера В., квартира 229, секция 3, этаж 2, количество комнат 1 (одна).	Не применялся	16 678 359	Не применялся

Сравнительному подходу присвоен вес 100%.

В соответствии с пп. 23.1) п. 3 ст. 149 НК РФ не подлежат налогообложению на территории Российской Федерации налогом на добавленную стоимость «услуги застройщика на

Общество с ограниченной ответственностью «РостЭкспертОценка»
199034, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. муниципальный округ № 7,
Линия 17-я В.О., д. 4-6 литера Е, помещ. 15Н/16Н, офис Т-242
ИНН 7841394645 КПП 780101001, тел. (812) 321-37-35

основании договора участия в долевом строительстве, заключенного в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (за исключением услуг застройщика, оказываемых при строительстве объектов производственного назначения)».

В соответствии с п. 3 ст. 155 НК РФ «при передаче имущественных прав налогоплательщиками, в том числе участниками долевого строительства, на жилые дома или жилые помещения, доли в жилых домах или жилых помещениях, гаражи или машино-места налоговая база определяется как разница между стоимостью, по которой передаются имущественные права, с учетом налога и расходами на приобретение указанных прав».

Согласно п. 3 МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» цель оценки справедливой стоимости в целях данного стандарта – определить цену, по которой была бы осуществлена обычная сделка между участниками рынка с целью продажи актива или передачи обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цену выхода на дату оценки с позиции участника рынка, который удерживает указанный актив или является должником по указанному обязательству).

На основании вышесказанного можно сделать однозначный вывод, что в рамках данной оценки стоимость прав на объекты строительства должны оцениваться с точки зрения текущего владельца, а текущий владелец не является застройщиком и, соответственно, операции по продаже данного актива будут облагаться НДС в порядке, установленном п. 3 ст. 155 НК РФ. Оценщику из договоров участия в строительстве известна стоимость покупки объектов оценки, поэтому размер НДС рассчитан на основании налоговой базы, определенной как разница между стоимостью, по которой передаются имущественные права, с учетом налога и расходами на приобретение указанных прав.

Таким образом, рыночная (справедливая) стоимость Объекта на дату оценки составляет:

Таблица 19. Согласование результатов оценки

№	Объект оценки	Стоимость по Договору участия в долевом строительстве ЖК, руб./кв. м	Согласованная стоимость, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.		НДС, руб.
				с учетом НДС	без учета НДС	
1	Жилое помещение (квартира) площадью 36,18 кв.м, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Фучика, дом 17, литера В., квартира 229, секция 3, этаж 2, количество комнат 1 (одна).	15 930 156,00	16 678 359	**16 680 000,00**	**16 544 782,23**	135 217,77

Рыночная (справедливая) стоимость жилого помещения (квартиры), площадью 36,18 кв.м, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Фучика, дом 17, литера В., квартира 229, секция 3, этаж 2, количество комнат 1 (одна) (оцениваемые имущественные права на объект оценки – имущественные права, вытекающие из договора участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома), по состоянию на 07 октября 2026 года составляет:

16 680 000,00 (Шестнадцать миллионов шестьсот восемьдесят тысяч) рублей 00 коп с учетом НДС

или

16 544 782,23 (Шестнадцать миллионов пятьсот сорок четыре тысячи семьсот восемьдесят два) рубля 23 копейки без учета НДС.

Общество с ограниченной ответственностью «РостЭкспертОценка»
199034, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. муниципальный округ № 7,
Линия 17-я В.О., д. 4-6 литера Е, помещ. 15Н/16Н, офис Т-242
ИНН 7841394645 КПП 780101001, тел. (812) 321-37-35

14. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Настоящая оценка проведена в соответствии с общепринятыми принципами и методами оценки и с использованием всей доступной легальной информации.

Результаты оценки являются выражением профессионального мнения Оценщика о рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки. Использование или неиспользование результатов оценки при совершении хозяйственных операций с оцениваемым объектом является прерогативой Заказчика.

С учетом меняющейся конъюнктуры рынка результат оценки действителен на момент ее проведения. Оценщик не принимает на себя ответственность за изменение политических, экономических, юридических, административных и иных факторов, которые могут возникнуть в будущем и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на величину рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки.

Оценщик подтверждает, что не аффилирован с Заказчиком и не имеет каких-либо особых интересов при проведении оценки, а размер его вознаграждения не зависит от результатов оценки.

Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными и согласно его профессиональным знаниям:

- изложенные в данном отчете факты соответствуют действительности;
- произведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы ограничены только пределами оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются личным непредвзятым профессиональным мнением и выводами Оценщика;
- Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объектах собственности, являющихся предметом рассмотрения настоящего отчета;
- Оценщик не имел личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- вознаграждение Оценщика ни в коей степени не связано с предварительным согласованием заранее предопределенной стоимости, или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной цены;
- настоящий отчет составлен в соответствии с:
  - Федеральным Законом РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции);
  - Федеральным стандартом оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
  - Федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
  - Федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;

Общество с ограниченной ответственностью «РостЭкспертОценка»
199034, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. муниципальный округ № 7,
Линия 17-я В.О., д. 4-6 литера Е, помещ. 15Н/16Н, офис Т-242
ИНН 7841394645 КПП 780101001, тел. (812) 321-37-35

- Федеральным стандартом оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральным стандартом оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (Введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н);
- Сводом стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (в действующей редакции).

- все материалы, являющиеся основанием для проведения оценки и использованные при проведении оценки, находятся в архиве Оценщика.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод:

Рыночная (справедливая) стоимость жилого помещения (квартиры), площадью 36,18 кв.м, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Фучика, дом 17, литера В., квартира 229, секция 3, этаж 2, количество комнат 1 (одна) (оцениваемые имущественные права на объект оценки – имущественные права, вытекающие из договора участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома), по состоянию на 07 октября 2026 года составляет:

16 680 000,00 (Шестнадцать миллионов шестьсот восемьдесят тысяч) рублей 00 коп с учетом НДС

или

16 544 782,23 (Шестнадцать миллионов пятьсот сорок четыре тысячи семьсот восемьдесят два) рубля 23 копейки без учета НДС.

Киселев Алексей Константинович

Подписано цифровой подписью: Киселев Алексей Константинович
DN: 1.2.643.100.3=120813338343835343930303 1, 1.2.643.3.131.1.1=120C373831313434393836363034, email=office@ros-eo.ru, c=RU, givenName=Алексей Константинович, sn=Киселев, cn=Киселев Алексей Константинович

Оценщик
ООО «РостЭкспертОценка» _____ **Киселев А.К..**

Член саморегулируемой организации - СРО РОО (реестр. 010623 от 05.05.2022 г.)

ООО "РОСТЭКСПЕРТОЦЕНКА"

Подписано цифровой подписью: ООО "РОСТЭКСПЕРТОЦЕНКА"
DN: 1.2.643.100.4=120A373834313339343634 35, 1.2.643.100.3=120B303636333835335303836, 1.2.643.100.1=120D3130383938343733343938323 2, 1.2.643.3.131.1.1=120C373831313030303935383 031, c=RU, st=78 г. Санкт-Петербург, l=Санкт-Петербург, street=17-Я В.О.,4-6,Е,15Н/16Н, o=ООО "РОСТЭКСПЕРТОЦЕНКА", cn=ООО "РОСТЭКСПЕРТОЦЕНКА", title=ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР, givenName=СЕРГЕЙ СТЕПАНОВИЧ, sn=АЛЕКСАШИН

Генеральный директор
ООО «РостЭкспертОценка» _____ **Алексашин С.С.**

Общество с ограниченной ответственностью «РостЭкспертОценка»
199034, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. муниципальный округ № 7,
Линия 17-я В.О., д. 4-6 литера Е, помещ. 15Н/16Н, офис Т-242
ИНН 7841394645 КПП 780101001, тел. (812) 321-37-35

15. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

Нормативные документы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (в действующей редакции).
2. Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции).
3. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
4. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
5. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
6. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
7. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
8. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.
10. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (Введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н).
11. Свод стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (в действующей редакции).

Литература по оценке

1. Башкатов В.С. Бузова И.А. Основы оценки стоимости недвижимости. – СПб.: Изд-во СПбГУ, 2005. – 170 с.
2. Грибовский С. В. Оценка доходной недвижимости. – СПб Питер, 2003 г.
3. Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – 2-е изд., испр. и доп. – М.: ООО «Про-Аппрайзер» Онлайн, 2017. – 464 с.
4. Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. – СПб.: Издательство «МКС», 2003. – 422 с.
5. Оценка недвижимости: учебник/ под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Финансы и статистика, 2010; Электронно-библиотечная система IPRbooks, 2013. – (Высшее образование). – 560 с.: ил.
6. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Под ред. В.М. Рутгайзера, М., «Дело», 1998.
7. Петров В. И. Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие/Под ред. д-ра экон. Наук, проф. М. А. Федотовой. – М.: КНОРУС, 2007. – 208 с.
8. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПбГТУ, СПб, 1997.
9. Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости. – М.: Техносфера, 2011. – 504 с.

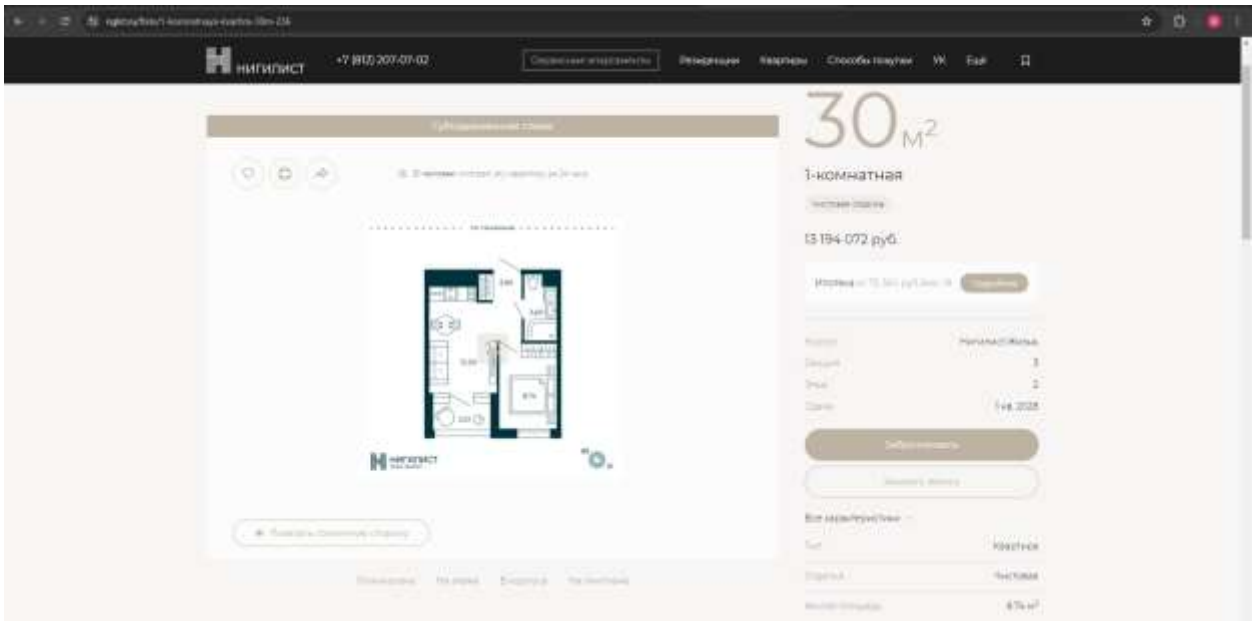
16. ПРИЛОЖЕНИЯ

16.1. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ИНФОРМАЦИЯ О ПОДОБРАННЫХ АНАЛОГАХ

Аналоги для сравнительного подхода

Объекты-аналоги, используемые для расчета

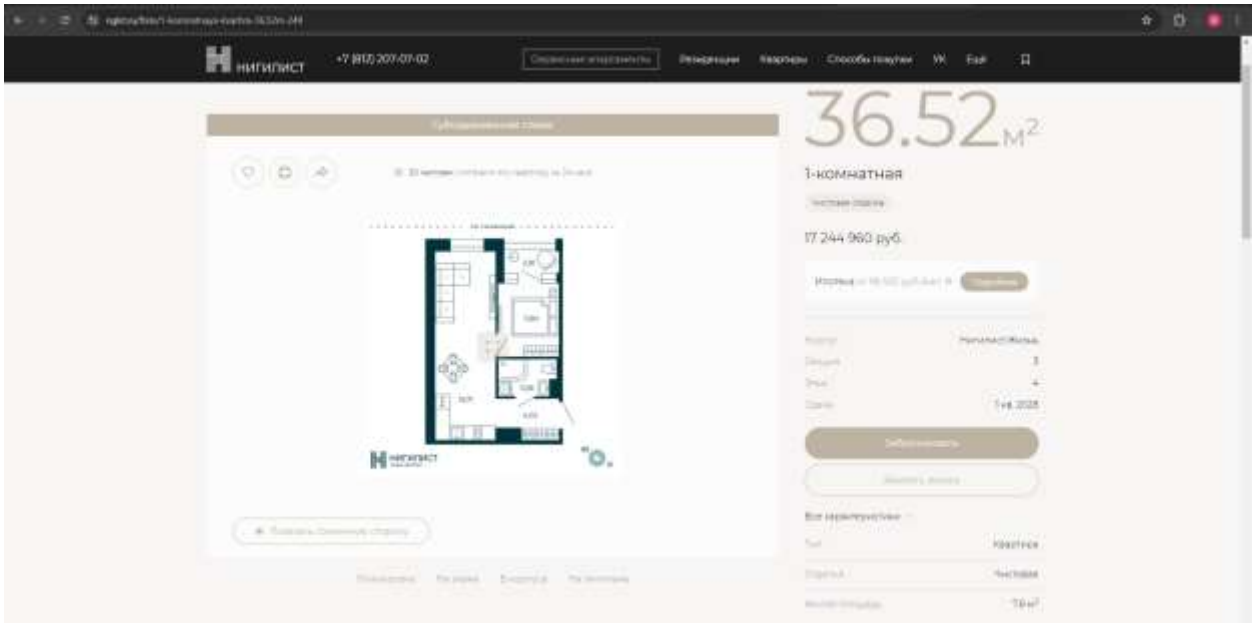
Объект-аналог №1



Согласно предоставленной планировке, площадь объекта-аналога №1 без учета балкон/лоджий составляет 28,34 кв. м.

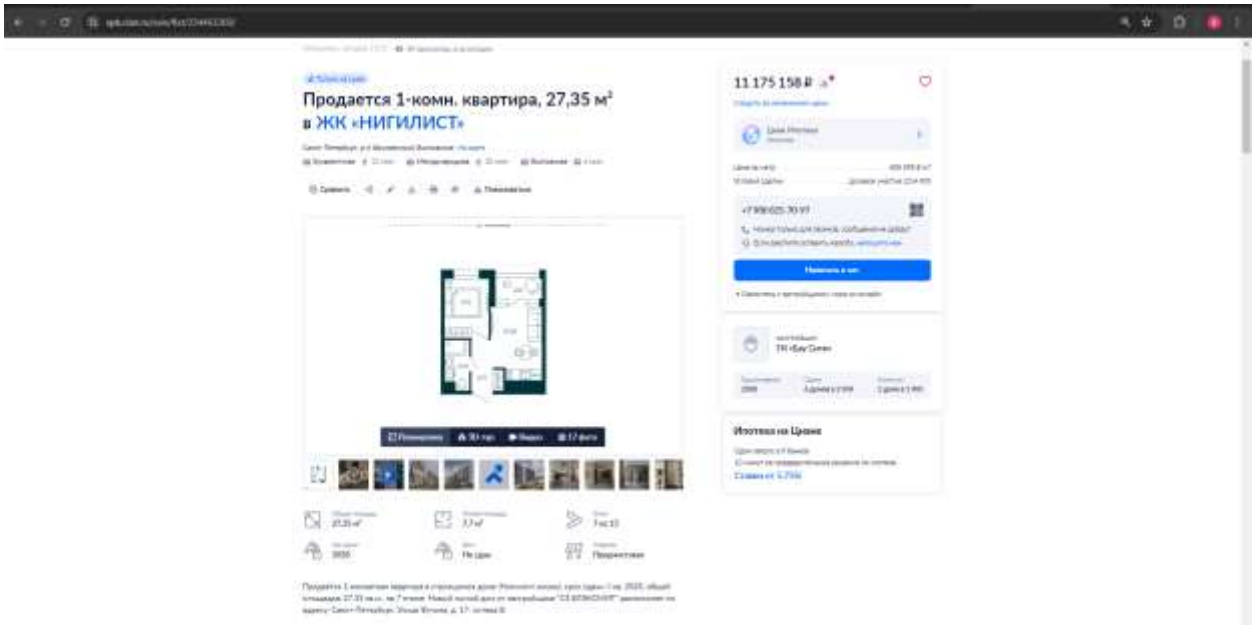
Общество с ограниченной ответственностью «РостЭкспертОценка»
199034, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. муниципальный округ № 7,
Линия 17-я В.О., д. 4-6 литера Е, помещ. 15Н/16Н, офис Т-242
ИНН 7841394645 КПП 780101001, тел. (812) 321-37-35

Объект-аналог № 2



Согласно предоставленной планировке, площадь объекта-аналога №2 без учета балкон/лоджий составляет 35,11 кв. м.

Объект-аналог № 3



Согласно предоставленной планировке, площадь объекта-аналога №3 без учета балкон/лоджий составляет 25,56 кв. м.

16.2. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
“РОССИЙСКАЯ КОЛЛЕГИЯ ОЦЕНЩИКОВ”

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Общество с ограниченной ответственностью
"РостЭкспертОценка"
(г. Санкт-Петербург)

ИНН 7841394645

является членом
НЕКОММЕРЧЕСКОГО ПАРТНЁРСТВА
“РОССИЙСКАЯ КОЛЛЕГИЯ ОЦЕНЩИКОВ”

Москва, "9" ноябрь 2011 года

Регистрационный № 781162

Дата выдачи: 16 мая 2023 г.

«Российская коллегия оценщиков»

ПРЕЗИДЕНТ

А.В. ЛИСИЧКИН

Общество с ограниченной ответственностью «РостЭкспертОценка»
199034, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. муниципальный округ № 7,
Линия 17-я В.О., д. 4-6 литера Е, помещ. 15Н/16Н, офис Т-242
ИНН 7841394645 КПП 780101001, тел. (812) 321-37-35



СЕВЕРО-ЗАПАДНОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

настоящим подтверждается, что

Общество с ограниченной ответственностью

«РОСТЭКСПЕРТОЦЕНКА»

является действительным членом
Северо-Западного общества оценщиков

(дата вступления – 02.11.2011г.)

Некоммерческое партнерство Саморегулируемая организация "Северо-Западное общество оценщиков" Санкт-Петербург

Президент Северо-Западного общества оценщиков **И.Б. Кадушкин**

19 апреля 23

Дата выдачи «__»_____ 20__г.

г. Санкт-Петербург

www.nwsa.ru

ИНГОССТРАХ

Воспользуйтесь услугой продления Договора страхования на сайте www.ingos.ru

ДОГОВОР

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 433-191-146824/26

25 мая 2026 г. г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

Настоящий Договор выдан на основании информации, отправленной Страхователем Страховщику через его официальный сайт www.ingos.ru, является официальным предложением СПАО «Ингосстрах» лицу, указанному как Страхователь, о заключении Договора на нижеуказанных условиях и подтверждает заключение Договора страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности. Заключение, исполнение, изменение условий и прекращение настоящего Договора осуществляются на основании «Правил страхования ответственности оценщиков» от 07.10.2024 г. Страховщика (далее – Правила страхования), в редакции, действующей на дату акцепта. Указанные Правила страхования являются неотъемлемой частью настоящего Договора.
В соответствии с п. 4 ст. 6.1 Закона РФ «Об организации страхового дела в Российской Федерации» № 4015-1 от 27.11.1992 г. настоящий Договор, составленный в виде электронного документа, подписан усиленной квалифицированной электронной подписью физического лица – представителя СПАО «Ингосстрах» и признается Сторонами электронным документом, равнозначным документу на бумажном носителе, подписанному собственноручной подписью полномочного представителя СПАО «Ингосстрах».

1. СТРАХОВАТЕЛЬ	1.1. **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "РОСТЭКСПЕРТОЦЕНКА"** 199034, Санкт-Петербург, 17-Я Линия ул, д. 4-6, лит. Е, пом. 15Н/16Н, оф. Т-242 ИНН: 7841394645 E-mail: semenova@ros-eo.ru Тел.: +79119635299
2. СТРАХОВЩИК	2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»** 115035, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2 ИНН: 7705042179 E-mail: prof-msk@ingos.ru Тел.: 332-10-10 Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ).	3.1.С **«05» июня 2026 г.** по **«04» июня 2027 г.,** обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ, ФРАНШИЗА)	4.1.Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору устанавливается в размере **100 000 000,00 рублей**, в том числе: 4.2.Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере **10 000 000,00 рублей.** 4.3.Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	5.1.Страховая премия устанавливается в размере **12 690,00 рублей** за период страхования. 5.2.Страховая премия подлежит уплате единовременным платежом в полном объеме в соответствии с выставленным Страховщиком счетом в срок по **«05» июня 2026 г.** Единовременная уплата страховой премии в полном объеме является акцептом (заключением) Договора страхования. При уплате премии не в полном объеме поступившие Страховщику денежные средства возвращаются Страхователю. Подтверждением уплаты страховой премии и заключения (акцепта) настоящего Договора страхования является оригинал чека об оплате страховой премии или иной платёжный документ.
6. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	6.1.Под Застрахованной деятельностью в рамках настоящего Договора понимается оценочная деятельность – профессиональная деятельность субъекта оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости.
7. ТРЕТЬИ ЛИЦА (ВЫГОДОПРИОБРЕТАТЕЛИ)	7.1.Третьими лицами по настоящему Договору являются Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем и иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности, за исключением Страхователя, работников Страхователя при исполнении ими трудовых (служебных, должностных) обязанностей, вытекающих из трудовой деятельности. Третьими лицами также не являются аффилированные по отношению к Страхователю лица и лица, по отношению к которым Страхователь является аффилированным.

ИНГОССТРАХ

8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ

8.1. Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки и имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за причинение вреда имуществу граждан (физических лиц), имуществу юридических лиц, муниципальных образований, субъектов Российской Федерации или Российской Федерации, т.е. ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований законодательства об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ

9.1. Страховым случаем по настоящему Договору является наступление ответственности за нарушение договора на проведение оценки и/или наступление ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, при условии выполнения положений п.4.4 Правил страхования.

10. ИСКЛЮЧЕНИЯ

10.1. Исключения из страхового покрытия применяются в соответствии с Разделом 5 Правил страхования.
10.2. По настоящему Договору также не является страховым случаем возникновение обязанности Страхователя
10.2.1. возместить вред (убытки), причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости;
10.2.2. по возмещению вреда (убытков), причиненных Третьим лицам вследствие ошибок, упущений, допущенных привлекаемыми специалистами, не являющимися оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор, или лицами (субподрядчиками), осуществляющими Застрахованную деятельность от имени Страхователя, за результаты деятельности которых Страхователь несет ответственность.
10.3. Также не является страховым случаем по настоящему Договору наступление гражданской ответственности Страхователя за причинение вреда (убытков), о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.

11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ

11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются:
11.1.1. Расходы на возмещение вреда (убытков), причиненного имущественным интересам Третьих лиц (Выгодоприобретателей), а именно расходы, которые Третье лицо (Выгодоприобретатель), чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение имущества Третьего лица (Выгодоприобретателя) (реальный ущерб), в том числе реальный ущерб, причиненный Третьим лицам (Выгодоприобретателям), в результате занижения / завышения стоимости объекта оценки;
11.1.2. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем по уменьшению ущерба, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения указаний Страховщика.
11.1.3. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем с письменного согласия Страховщика в целях предварительного выяснения обстоятельств и причин наступления страхового случая.
11.2. Страховое возмещение выплачивается в пределах страховой суммы и/или лимитов ответственности, установленных по настоящему Договору.
11.3. Страховщик производит страховую выплату в порядке, предусмотренном Правилами страхования, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания акта о страховом случае.
11.4. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме.

12. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

12.1. Настоящий Договор является офертой.
12.2. Заявлением на страхование является информация, которую представитель Страхователя направил Страховщику через его официальный сайт www.ingos.ru.
12.3. Договор страхования заключен Страхователем в виде электронного документа через официальный сайт СПАО «Ингосстрах» или средствами прямого электронного взаимодействия со Страхователем с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи (УКЭП-УКЭП).
12.4. Договор заключается путем акцепта Страхователем настоящего Договора, подписанного Страховщиком. Акцептом настоящего Договора в соответствии со ст. 435, 438 ГК РФ является уплата Страхователем страховой премии в полном объеме в порядке и в сроки, установленные в настоящем Договоре.
12.5. В случае неуплаты страховой премии в установленные Договором порядке и сроки, договор страхования считается незаключенным, и Страховщик не несет никаких обязательств по нему. В случае неуплаты страховой премии или уплаты не в полном объеме договор страхования признается незаключенным (неакцептованным Страхователем) и ответственности по нему Страховщик не несет. Ответственность Страховщика по настоящему договору страхования наступает только при условии

ИНГОССТРАХ

уплаты страховой премии.

12.6. Срок действия оферты соответствует сроку оплаты страховой премии. В случае оплаты страховой премии за пределами срока, указанного в п. 5.2. настоящего Договора, такое действие не может быть признано акцептом и Договор считается не вступившим в силу.

12.7. Настоящий Договор подтверждает факт заключения договора страхования на основании предоставленной Страхователем информации на условиях, изложенных в настоящем Договоре, а также в Правилах страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах» от 07.10.2024 г. Стороны признают, что вручение Правил страхования происходит путем их размещения на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: https://cdn.ingos.ru/docs/pravila_otv_ocenschikov_7.10.2024.pdf. Стороны признают, что подобный способ вручения соответствует требованиям п. 2 ст. 943 ГК РФ. Все условия врученных Правил страхования Страхователю разъяснены и понятны, ему предоставлен соответствующий выбор объема страхового покрытия, и он подтверждает, что осуществил самостоятельный выбор страховой защиты. В случае если положения настоящего Договора отличаются от положений Правил страхования, применяются положения, изложенные в Договоре.

12.8. Все сведения, указанные в настоящем Договоре, являются существенными и при их изменении необходимо уведомить СПАО «Ингосстрах». Уплачивая страховую премию, Страхователь выражает свое безоговорочное согласие заключить договор страхования на предложенных Страховщиком и указанных в настоящем Договоре и Правилах страхования условиях, с которыми он ознакомлен до момента оплаты страховой премии, а также подтверждает получение настоящего Договора и Правил страхования, обязуется их выполнять.

12.9. Договор страхования считается заключенным с даты начала периода страхования, указанного в разделе «Период страхования» настоящего Договора при условии оплаты страховой премии в установленный настоящим Договором срок.

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

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

12.12. По настоящему Договору предусматривается возможность досудебного (внесудебного) урегулирования страхового случая при подтверждении наступления ответственности Страхователя и установления размера вреда (убытков), подлежащего возмещению, на основании достигнутого соглашения между Страхователем, Страховщиком и Третьим лицом (Выгодоприобретателем). При недостижении соглашения по исполнению настоящего Договора спор передается на рассмотрение Арбитражного суда г. Москва в соответствии с законодательством Российской Федерации.

12.13. Заключая договор страхования, Страхователь подтверждает достоверность и полноту сообщенных им Страховщику сведений. Страховщик полагается на заверения, данные Страхователем в настоящем Договоре, информации которую представитель Страхователя направил Страховщику через его официальный сайт www.ingos.ru, или ответе на письменный запрос Страховщика (при его наличии), при заключении и исполнении Договора страхования. В случае, если будет установлено, что указанные заверения не соответствуют действительности, Страховщик вправе применить последствия, предусмотренные ст. 431.2, 944 ГК РФ.

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

- Страхователь согласен получать сообщения и уведомления от Страховщика, в том числе в электронной форме, по почтовому адресу, адресу электронной почты, телефонам, указанным в настоящем Договоре;
- Страхователь, являющийся индивидуальным предпринимателем, дает свое согласие на обработку Страховщиком его персональных данных в соответствии с Федеральным законом от 27 июля 2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» и Правилами страхования;
- Стороны обязуются соблюдать требование локализации баз данных на территории Российской Федерации, предусмотренное ч. 5 ст. 18 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных»

Проверьте действительность данного Договора страхования на сайте www.ingos.ru

СТРАХОВЩИК:

Подписано усиленной квалифицированной электронной подписью представителя СПАО «Ингосстрах»

Оформлен на сайте www.ingos.ru

Общество с ограниченной ответственностью «РостЭкспертОценка»
199034, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. муниципальный округ № 7,
Линия 17-я В.О., д. 4-6 литера Е, помещ. 15Н/16Н, офис Т-242
ИНН 7841394645 КПП 780101001, тел. (812) 321-37-35



АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Киселев Алексей Константинович

(фамилия, имя и отчество)

ИНН 781144986604

(ИНН)

включен в реестр членов РОО:

«05» мая 2022г., регистрационный № 010623

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

Выдано 05 мая 2022 года.

Президент Ю.В. Козырь

0003526 *

Общество с ограниченной ответственностью «РостЭкспертОценка»
199034, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. муниципальный округ № 7,
Линия 17-я В.О., д. 4-6 литера Е, помещ. 15Н/16Н, офис Т-242
ИНН 7841394645 КПП 780101001, тел. (812) 321-37-35

ИНГОССТРАХ

ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-191-285152/25

«09» декабря 2025 г. г. Санкт-Петербург

Настоящий Договор заключен на нижеуказанных условиях. Заключение, исполнение, изменение условий и прекращение настоящего Договора осуществляются на основании «Правил страхования ответственности оценщиков» СПАО «Ингосстрах», утвержденных 07.10.2024 г. (далее – Правила страхования). Указанные Правила страхования являются неотъемлемой частью настоящего Договора

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. **Киселев Алексей Константинович**
Паспортные данные: Паспорт Гражданина РФ серии 40 15 №336817 выдан ТП № 54 Отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской обл. в Невском р-не г. Санкт-Петербурга 13.08.2015 г.
Адрес регистрации: 190000 г.Санкт-Петербург, ул.Народная, д.53, корп.2, кв.177
E-mail: kiselev.a@ros-eo.ru
Тел.: 79112567018

2. СТРАХОВЩИК:

2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»**
115035, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2
ИНН: 7705042179

Филиал СПАО "Ингосстрах" в г. Санкт-Петербурге
197110 г.Санкт-Петербург, наб.Песочная, д.40
E-mail: Aleksandr.Bobkov@ingos.ru, spbfilial@spb.ingos.ru
Тел.: 78123321010
Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА). РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА:

3.1. С **«19» декабря 2025 г.** по **«18» декабря 2026 г.**, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на ущерб, причинённый в период страхования, ставший следствием действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение периода страхования или после Ретроактивной даты, с условием возмещения такого ущерба, в течение срока исковой давности (в соответствии со ст.966 Гражданского кодекса Российской Федерации).
3.3. Ретроактивная дата по настоящему Договору устанавливается равной дате, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.

4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ). ФРАНШИЗА:

4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям устанавливается в размере **30 000 000,00 (тридцать миллионов рублей)**, в том числе лимиты, указанные в пунктах 4.2 и 4.3 настоящего Договора.
4.2. Лимит ответственности Страховщика (страховая сумма) по настоящему Договору по всем страховым случаям в отношении расходов, указанных в п.12.1.1-12.1.3 настоящего Договора, устанавливается в размере **30 000 000,00 (тридцать миллионов рублей)**, в том числе:
4.2.1. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере **30 000 000,00 (тридцать миллионов рублей)**.
4.3. Лимит ответственности Страховщика (страховая сумма) в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.12.1.4. настоящего Договора) устанавливается в размере ( ).
4.4. По настоящему Договору франшиза не устанавливается.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

5.1. Страховая премия по настоящему Договору составляет **8 030,00 (восемь тысяч тридцать рублей)** за период страхования.
5.2. Оплата страховой премии производится Страхователем единовременным платежом в соответствии с выставленным Страховщиком счетом в срок по «19» декабря 2025 г.
5.3. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его Сторон.

6. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

6.1. Под Застрахованной деятельностью в рамках настоящего Договора понимается **оценочная деятельность** – профессиональная деятельность субъекта оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости.

Страхователь: _____

ИНГОССТРАХ
Документ подписан усиленной квалифицированной электронной подписью
Мелёхин Дмитрий Валерьевич № 09627f8650175B26DA047FD73A2049555A4 действует до 30.04.2026
на основании МЧД № d88d5e84-9c97-4289-b74b-c520d5a9a578 от 04.02.2025
Размещена в Едином блокчейн хранилище МЧД - распределенном реестре ФНС России
ИНН доверителя: 7705042179, ИНН представителя: 503224059271

ИНГОССТРАХ

7. ТРЕТЬИ ЛИЦА (ВЫГОДОПРИОБРЕТАТЕЛИ):	7.1. Настоящий Договор заключен в пользу лиц, которым может быть причинен имущественный вред, включая Заказчика, заключившего договор на проведение оценки со Страхователем (далее – Третьи лица, Выгодоприобретатели).
8. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ И ЮРИСДИКЦИЯ:	8.1. Территорией страхования является территория Российской Федерации, на которой Страхователь осуществляет оценочную деятельность. 8.2. Имущественная претензия, заявленная в рамках настоящего Договора, рассматривается в соответствии с законодательством Российской Федерации с применением права Российской Федерации.
9. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	9.1. Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам. 9.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
10. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	10.1. Страховым случаем по настоящему Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. 10.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий, при условии выполнения положений п.4.5 Правил страхования.
11. ИСКЛЮЧЕНИЯ:	11.1. В соответствии с разделом 5 Правил страхования. 11.2. Также по настоящему Договору не является страховым случаем наступление ответственности Страхователя по возмещению реального ущерба Третьим лицам вследствие ошибок, упущений, допущенных привлекаемыми специалистами, не являющимися работниками Страхователя, или лицами (субподрядчиками), осуществляющими оценочную деятельность от имени Страхователя, за результаты деятельности которых Страхователь несет ответственность.
12. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	12.1. В сумму страховой выплаты по настоящему Договору включаются: 12.1.1. Расходы, которые Третье лицо (Выгодоприобретатель), чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение имущества Третьего лица (Выгодоприобретателя) (реальный ущерб), в том числе реальный ущерб, причиненный Третьим лицам (Выгодоприобретателям), в результате занижения / занижения стоимости объекта оценки; 12.1.2. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем по уменьшению ущерба, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения указаний Страховщика; 12.1.3. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем с письменного согласия Страховщика в целях предварительного выяснения обстоятельств и причин наступления страхового случая; 12.1.4. Расходы на защиту Страхователя при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий. 12.2. Страховое возмещение выплачивается в пределах страховой суммы и/или лимитов ответственности, установленных по настоящему Договору. 12.3. Страховщик производит страховую выплату в порядке, предусмотренном Правилами страхования, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания акта о страховом случае. 12.4. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме.
13. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:	13.1. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора. 13.2. Договор может быть подписан Сторонами на бумажном носителе (путём составления одного документа, подписанного обеими Сторонами) или с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи представителей Сторон. 13.3. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению Сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнительных соглашений к настоящему Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

Страхователь: _____

ИНГОССТРАХ
Документ подписан усиленной квалифицированной электронной подписью
Мелёхин Дмитрий Валерьевич № 09627B690175B26DA047FD73A2049555A4 действует до 30.04.2026
на основании М-Д № d88d5e84-9c97-4289-b74b-c520d5a9a578 от 04.02.2025
Размещена в Едином блокчейн хранилище М-Д - распределенном реестре ФНС России
ИНН доверителя: 7705042179, ИНН представителя: 503224059271

ИНГОССТРАХ

13.4. Согласованными способами взаимодействия Страхователя и Страховщика являются телефонная и почтовая связь, а также электронная почта. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора.
13.5. Настоящим Страхователь в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации от 27.07.2006 152-ФЗ «О персональных данных» выражает Страховщику согласие на обработку своих персональных данных, содержащихся в документах, передаваемых Страховщику, в целях продвижения товаров, работ, услуг на рынке путем осуществления Страховщиком прямых контактов со Страхователем с помощью средств связи в целях обеспечения исполнения заключенного Договора, а также выражает Страховщику согласие на предоставление (в т.ч. Выгодоприобретателю (-ям)) информации об исполнении Страховщиком и/или Страхователем обязательств по Договору, в том числе информацию об уплате и размере страховой премии (страховых взносов), размере страховой суммы, о возникновении и урегулировании претензий, наступлении/вероятности наступления страховых случаев, выплате страхового возмещения и другую имеющую отношение к заключенному Договору информацию. Обработка персональных данных осуществляется посредством сбора, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), использования, распространения (в том числе передачи), обезличивания, блокирования, уничтожения персональных данных как на бумажных, так и на электронных носителях. Указанное согласие Страхователя действительно в течение срока действия Договора и в течение 5 (пяти) лет после окончания срока действия Договора. Настоящее согласие может быть отозвано Страхователем посредством направления Страховщику соответствующего письменного заявления.
13.6. Стороны обязуются соблюдать требование локализации баз данных на территории Российской Федерации, предусмотренное ч. 5 ст. 18 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных».
13.7. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие Приложения:
13.7.1. Приложение – «Правила ответственности страхования ответственности оценщиков» СПАО «Ингосстрах», утвержденные 07.10.2024 г. Правила страхования являются общедоступными и размещены на официальном сайте Страховщика в сети «Интернет» по адресу: https://cdn.ingos.ru/docs/pravila_otv_ocenschikov.pdf. Экземпляр Правил вручен Страхователю путем передачи ссылки на Правила страхования, размещенные на вышеуказанной странице официального сайта Страховщика; Стороны признают, что подобный способ вручения соответствует требованиям п. 2 ст. 943 ГК РФ, что все условия врученных Правил страхования и приложений Страхователю разъяснены и понятны, что ему предоставлен соответствующий выбор объема страхового покрытия, и что он самостоятельно выбирает указанное в настоящем Договоре страховое покрытие с имеющимися ограничениями, исключениями и условиями за соответствующую плату (страховую премию). В случае необходимости Страхователь может обратиться к Страховщику для выдачи данных документов на бумажном носителе.
13.8. Заключая Договор (уплачивая страховую премию), Страхователь подтверждает (заверяет) достоверность и полноту сообщенных им Страховщику данных (сведений). Страховщик полагается на заверения, данные Страхователем в Договоре, заявлении на страхование или ответе на письменный запрос Страховщика (при их наличии), при заключении и исполнении Договора. В случае, если будет установлено, что указанные заверения не соответствуют действительности, Страховщик вправе применить последствия, предусмотренные ст. 431.2, 944 ГК РФ.

Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
Помимо иных исключений из страхования, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, не является страховым случаем по настоящему Договору наступление ответственности Страхователя за причинение вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Киселев Алексей Константинович

От Страхователя: _____

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____

Исп. Бобков А.С., тел. 10973; 17805

ИНГОССТРАХ
Документ подписан усиленной квалифицированной электронной подписью
Мелёхин Дмитрий Валерьевич № 09627B690175B26DA047FD73A2049555A4 действует до 30.04.2026
на основании МЧД № d88d5e84-9c97-4289-b74b-c520d5a9a578 от 04.02.2025
Размещена в Едином блокчейн хранилище МЧД - распределенном реестре ФНС России
ИНН доверителя: 7705042179, ИНН представителя: 503224059271

Общество с ограниченной ответственностью «РостЭкспертОценка»
199034, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. муниципальный округ № 7,
Линия 17-я В.О., д. 4-6 литера Е, помещ. 15Н/16Н, офис Т-242
ИНН 7841394645 КПП 780101001, тел. (812) 321-37-35

ИНГОССТРАХ

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

№ 433-262626/26 / 0325R/776/0000001/26 – 010623 от 09.06.2026 г.

Настоящий Договор (Страховой Полис) обязательного страхования ответственности оценщика (далее – Договор (Страховой Полис)) заключен на нижеуказанных условиях. Заключение, исполнение, изменение условий и прекращение настоящего Договора (Страховой Полис) осуществляются на основании «Правил страхования ответственности оценщиков» СПАО «Ингосстрах», утвержденных 07.10.2024 г. (далее — Правила страхования). Указанные Правила страхования являются неотъемлемой частью настоящего Договора (Страхового Полиса).

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. **Киселев Алексей Константинович** Паспортные данные: Сер. 4015 №336817 выдан ТП №54 отдела УФМС России г.о Санкт-Петербургу и Ленинградской обл. в Невском р-не г. Санкт-Петербурга (код подразделения - 780-054) 13.08.2015 Адрес регистрации: 193315, г. Санкт-Петербург, ул. Народная, д. 53, строение 2, кв./оф. 177
2. СОСТРАХОВЩИКИ:	2.1. **СПАО «Ингосстрах»** (далее – Сострахователь 1), в доле 60%. (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии по настоящему Договору (Страховому Полису)). Адрес местонахождения: 115035, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г., эл. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: +7 (495) 956-77-77 2.2. **АО «АльфаСтрахование»** (далее – Сострахователь 2), в доле 40% (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии по настоящему Договору (Страховому Полису)). Адрес местонахождения: 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Автозаводский, д. 15, помещ. 2/15, Лицензия ЦБ РФ СИ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: +7 (495) 788-09-99
3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	3.1. Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам. 3.2. Объектом страхования также является не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Сострахователем 1 Расходов на защиту.
4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	4.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Сострахователем 1 факт причинения ущерба действием (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков (Ассоциация «Русское общество оценщиков»), членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. 4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий, при условии выполнения положений п.4.5 Правил страхования
5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ). РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА:	5.1. Период страхования с **«01» июля 2026 года** по **«31» декабря 2027 года**, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором (Страховым Полисом). 5.2. Страховая защита по настоящему Договору (Страховому Полису) распространяется на ущерб, причинённый в период страхования, ставший следствием действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или после Ретроактивной даты, с условием возмещения такого ущерба, в течение срока исковой давности (в соответствии со ст.966 Гражданского кодекса Российской Федерации). 5.3. Ретроактивная дата по настоящему Договору (Страховому Полису) устанавливается равной дате, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
6. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ). ФРАНШИЗА:	6.1 Страховая сумма по настоящему Договору (Страховому Полису) по всем страховым случаям устанавливается в размере **400 000 (Четыреста тысяч) рублей**, в том числе лимиты ответственности, указанные в пунктах 6.2-6.3 настоящего Договора. 6.2. Лимит ответственности Сострахователей по всем страховым случаям в отношении расходов, указанных в п.10.4.1.1. Правил страхования, устанавливается в размере **300 000 (Триста тысяч) рублей**. 6.3. Лимит ответственности Сострахователей по всем страховым случаям в отношении Расходов на защиту, указанных в п.10.4.4. Правил страхования, устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**. 6.4. По настоящему Договору (Страховому Полису) франшиза не устанавливается.
7. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	7.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Ассоциация «Русское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 105005, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д. 46, стр.2, ИНН 9701159733). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежаще исполнившим свою обязанность по оплате страховой премии согласно настоящему Договору (Страховому Полису). Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя. 7.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор (Страховой Полис) считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Сострахователями при наступлении страхового случая по настоящему Договору (Страховому Полису), включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1. и п.10.4.4. Правил страхования. 8.2. Страховое возмещение выплачивается в пределах страховой суммы (и) или лимитов ответственности, установленных по настоящему Договору (Страховому Полису). 8.3. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме

СТРАХОВАТЕЛЬ:

От Страхователя:_____
Киселев Алексей Константинович

СОСТРАХОВЩИКИ:

От Сострахователя 1 и 2:

Ваньшова Е.В.
Начальник Отдела сопровождения бизнеса
СПАО «Ингосстрах»

Общество с ограниченной ответственностью «РостЭкспертОценка»
199034, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. муниципальный округ № 7,
Линия 17-я В.О., д. 4-6 литера Е, помещ. 15Н/16Н, офис Т-242
ИНН 7841394645 КПП 780101001, тел. (812) 321-37-35

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 047007-1 «28» февраля 2025 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Киселеву Алексею Константиновичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от «28» февраля 2025 г. № 393

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «28» февраля 2028 г.

Общество с ограниченной ответственностью «РостЭкспертОценка»
199034, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. муниципальный округ № 7,
Линия 17-я В.О., д. 4-6 литера Е, помещ. 15Н/16Н, офис Т-242
ИНН 7841394645 КПП 780101001, тел. (812) 321-37-35

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 047022-2 «28» февраля 2025 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан Киселеву Алексею Константиновичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от «28» февраля 2025 г. № 393

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «28» февраля 2028 г.

16.3. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

НИГИЛИСТ

ДОГОВОР УЧАСТИЯ

В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № 229

Дата подписания: 07.10.2026
Место заключения: Санкт-Петербург

СТОРОНЫ:

Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «БЛЭКСМИТ»

и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ДОХОДЪ» «Д.У.» Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость»
ООО «УК «ДОХОДЪ» «Д.У.» ЗПИФ недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость»

Общество с ограниченной ответственностью «РостЭкспертОценка»
199034, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. муниципальный округ № 7,
Линия 17-я В.О., д. 4-6 литера Е, помещ. 15Н/16Н, офис Т-242
ИНН 7841394645 КПП 780101001, тел. (812) 321-37-35

Настоящий договор участия в долевом строительстве ("Договор") подписан Участником долевого строительства (как этот термин определен ниже) и Застройщиком (как этот термин определен ниже) в дату, указанную на титульном листе настоящего Договора.

Участник долевого строительства и Застройщик по отдельности именуются "Сторона", а совместно – "Стороны".

Стороны договорились о следующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Акт приема-передачи – акт, подтверждающий передачу Объекта долевого строительства от Застройщика к Участнику долевого строительства, оформляемый по форме **Приложения 4** к Договору.

1.2. Договор - настоящий договор со всеми приложениями, дополнениями и изменениями к нему.

1.3. Закон № 214-ФЗ - Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

1.4. Застройщик – означает юридическое лицо, наименование которого указано на титульной странице настоящего Договора и реквизиты которого указаны в **Приложении 1** к Договору, являющееся правообладателем Земельного участка и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Законом №214-ФЗ для строительства Многоквартирного дома на Земельном участке на основании полученного Разрешения на строительство.

1.5. Земельный участок – земельный участок с кадастровым номером **78:13:0007405:56**, площадью 14 646 +/- 42 кв.м, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – Гостиничное обслуживание, многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), расположенный по адресу: **г. Санкт-Петербург, улица Фучика, дом 17, литера В**.

1.6. Многоквартирный дом – здание жилого назначения со встроенно-пристроенными помещениями (многоквартирный дом) в составе комплекса зданий жилого и общественно-делового назначения (гостиница) со встроенно-пристроенными помещениями и автостоянкой со следующими основными характеристиками:

Вид	Здание
Назначение	Многоквартирный дом
Корпус	-
Количество этажей	14
Общая площадь здания, кв.м	20 880,7
Материал наружных стен	Иной вид материалов наружных стен и каркасов (Внутренние и наружные несущие конструкции из монолитного железобетона. Наружные стены утеплены эффективным утеплителем из минераловатных плит.)
Материал поэтажных перекрытий	Монолитные железобетонные
Класс энергетической эффективности здания	В
Сейсмостойкость	5 и менее баллов
Коммерческое обозначение	ЖК «НИГИЛИСТ»

1.7. Общее имущество – имущество, которое будет принадлежать на праве общей долевой собственности участникам долевого строительства, включающее в себя: 1) помещения в Многоквартирном доме, не являющиеся частями Объекта долевого строительства и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы); 2) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; 3) часть Земельного участка, на которой расположен Многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома и расположенные на указанной части земельного участка объекты. Границы и размер части Земельного участка, на которой расположен Многоквартирный дом, определяются в соответствии с Проектной документацией, требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Настоящим Стороны подтверждают, что если Проектной документацией предусмотрено создание подземной или иной парковки, а также подвала для кладовых, то помещения для парковки автомобилей (подземная автостоянка), кладовых не входят в состав Общего имущества, и являются самостоятельными объектами недвижимости, имеющими самостоятельное назначение.

1.8. Объект долевого строительства – квартира или нежилое помещение (кладовая) или нежилое помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию и входящее в состав Многоквартирного дома, параметры которого указаны в **Приложении 2** к настоящему Договору.

1.9. Орган регистрации прав - орган исполнительной власти, осуществляющий государственный кадастровый учет недвижимого имущества и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

1.10. Проектная документация – документация, содержащая материалы в текстовой форме и в виде

чертежей (карт, схем) и определяющая архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства Многоквартирного дома, на которую получено положительное заключение экспертизы.

1.11. Проектная площадь – площадь Объекта долевого строительства, определенная в соответствии с проектной документацией, состоящая из суммы площадей всех частей Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного использования, за исключением лоджий, веранд, балконов, террас.

1.12. Разрешение на строительство – документ, удостоверяющий право Застройщика на осуществление строительства Многоквартирного дома на Земельном участке.

1.13. Разрешение на ввод в эксплуатацию – документ, удостоверяющий выполнение строительства Многоквартирного дома в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного объекта капитального строительства требованиям к строительству установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка.

1.14. Счет эскроу – счет для расчетов по Договору, открываемый в порядке, предусмотренном п. 3.4 Договора, в соответствии с Законом № 214-ФЗ.

1.15. Участник долевого строительства – юридическое или физическое лицо, наименование (имя) которого указано на титульной странице настоящего Договора и реквизиты (персональные данные) которого указаны в **Приложении 1** к Договору, вносящее денежные средства для строительства Многоквартирного дома, в том числе для создания Объекта долевого строительства, на условиях Договора, с целью возникновения у него права собственности на Объект долевого строительства и права общей долевой собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме.

Форма, вид права требования / собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства содержатся в **Приложении 1** к Договору.

1.16. Уполномоченный банк – Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: escrow@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-200-86-03.

1.17. Фактическая площадь – площадь Объекта долевого строительства, состоящая из суммы площадей всех частей Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного использования, за исключением лоджий, веранд, балконов, террас, которая определяется по результатам обмеров, произведенных уполномоченным лицом (организацией).

1.18. Цена Договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства.

1.19. В настоящем Договоре, если только контекст не требует иного:

- определения в единственном числе также относятся к определениям во множественном числе, и наоборот;
- ссылки на лиц включают как физических, так и юридических лиц;
- заголовки статей, пунктов и приложений настоящего Договора приводятся исключительно для удобства и не влияют на толкование таких статей, пунктов и приложений.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. В соответствии с Договором Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Многоквартирный дом и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену в порядке и на условиях, предусмотренных в Договоре, и принять Объект долевого строительства при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию в сроки, установленные Договором.

2.2. Адрес Многоквартирного дома является строительным адресом. После окончания строительства Многоквартирному дому будет присвоен постоянный адрес, в соответствии с порядком, установленным законодательством Российской Федерации.

2.3. Параметры Объекта долевого строительства, указанные в **Приложении 2** к Договору, являются проектными. Уточнение площади Объекта долевого строительства и площадей помещений, входящих в его состав, производится на основании результатов обмеров, произведенных уполномоченным лицом (организацией) после завершения строительства Многоквартирного дома. Также на основании данных уполномоченного лица (организацией), Объекту долевого строительства присваивается фактический номер.

2.4. Разрешение на ввод в эксплуатацию и Акт приема-передачи, являются основанием для возникновения права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства и долю в праве общей собственности на Общее имущество.

2.5. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ (далее – ГК РФ), Законом № 214-ФЗ.

2.6. Застройщик гарантирует, что на момент подписания Договора имеет право на привлечение денежных средств Участника долевого строительства, на основании:

2.6.1. Договора аренды земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимости с правом выкупа от 16.06.2023, срок аренды с 22.06.2023 по 26.07.2028, дата государственной регистрации: 22.06.2023, номер государственной регистрации: 78:13:0007405:56-78/011/2023-23. Право аренды Застройщика на Земельный участок зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости 22.06.2023 за № 78:13:0007405:56-78/011/2023-22.

При этом:

- Земельный участок находится в доверительном управлении у Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ДОХОДЪ", ИНН: 7826685368, на основании Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом комбинированным "ФУТУРИСТ", № 5296-СД, выдан 06.03.2023, о чем в Единый государственный реестр недвижимости 11.05.2023 внесена запись регистрации 78:13:0007405:56-78/011/2023-21;

- В отношении части Земельного участка (учетный номер части 78:13:0007405:56/31) зарегистрировано ограничение (обременение): публичный сервитут (право прохода и проезда) сроком действия с 23.12.2010, о чем в Единый государственный реестр недвижимости 23.12.2010 внесен запись регистрации 78-78-36/019/2010-335.

2.6.2. Разрешения на строительство №78-017-0287-2024, выданного Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга 19.07.2024 г.

2.6.3. Проектной декларации, опубликованной в сети Интернет на сайте Единой информационной системы жилищного строительства - https://наш.дом.рф.

2.7. Застройщик подтверждает и гарантирует, что права на Объект долевого строительства никому не переданы, под залогом, запретом, арестом не состоят, не являются предметом судебного разбирательства, в период действия Договора без согласия Участника долевого строительства не будут совершаться сделки, вследствие которых у третьих лиц могут возникнуть права на Объект долевого строительства.

2.8. Участник долевого строительства – физическое лицо, подтверждает и гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора он не лишен и не ограничен в дееспособности, не состоит на учете в наркологическом или психоневрологическом диспансерах, не состоит под опекой, попечительством, патронажем, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях, находится в здравом уме и твердой памяти, действует добровольно, понимает содержание Договора, права и обязанности, вытекающие из него, а также последствия нарушения его условий, не имеет долгов и/или любых иных неисполненных обязательств, которые могут повлечь его банкротство как физического лица, что ему ничего не известно о кредиторах, которые могут обратиться в суд с иском о признании банкротом физического лица, и что он сам не планирует обращаться в суд о признании себя банкротом.

Участник долевого строительства – юридическое лицо, подтверждает и гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора надлежащим образом учрежденное юридическое лицо; им получены все необходимые разрешения, решения и иные документы, необходимые для заключения настоящего Договора, а также отсутствуют какие-либо судебные решения и/или иные обстоятельства, которые ограничивают правоспособность юридического лица и могут повлечь признание настоящего Договора недействительным или незаключенным; на дату заключения настоящего Договора в отношении юридического лица не введена процедура ликвидации или реорганизации, юридическое лицо не отвечает условиям возбуждения в отношении него дела о банкротстве, установленным Федеральным законом от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТА

3.1. На дату подписания настоящего Договора Цена Договора определена Сторонами в **Приложении 3** к Договору, и рассчитана по формуле:

$\Sigma = S_{\text{п}} * C$, где

Σ – Цена Договора;

$S_{\text{п}}$ – Проектная площадь Объекта долевого строительства;

С – стоимость одного квадратного метра Объекта долевого строительства, согласно **Приложению 3** к Договору.

3.2. Цена Договора может быть изменена, в случаях, предусмотренных п. 3.8 Договора.

3.3. Платежи по настоящему Договору производятся Участником долевого строительства путем внесения денежных средств на Счет эскроу, открытый на условиях п. 3.4 Договора. Порядок и сроки внесения платежей на Счет эскроу определяются в **Приложении 3** к Договору.

3.4. Участник долевого строительства в течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора открывает Счет эскроу в Уполномоченном банке с учетом следующего:

- эскроу-агент: Уполномоченный банк:
- депонент: Участник долевого строительства;
- бенефициар: Застройщик;
- депонируемая сумма: согласно п. 3.1 Договора;
- срок внесения депонентом депонируемой суммы на Счет эскроу: согласно Приложению 3 к Договору, но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора и не позднее даты ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию;
- способы внесения депонентом депонируемой суммы на Счет эскроу: согласно Приложению 3 к Договору;
- срок условного депонирования: до 30.09.2028 года;
- основание для перечисления бенефициару депонированной суммы: предоставление бенефициаром эскроу-агенту разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома либо сведений о размещении в Единой информационной системе жилищного строительства вышеуказанной информации;
- договор Счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете Участника долевого строительства (депонента), на который в случае расторжения Договора или по иным основаниям перечисляются денежные средства, а также информацию о залогодержателе и реквизиты залогового счета, на который Уполномоченным банком (эскроу-агентом) перечисляются денежные средства, если Договор содержит указание на использование Участником долевого строительства заемных средств для оплаты Цены договора.

Участник долевого строительства не имеет права осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником долевого строительства Цены

Общество с ограниченной ответственностью «РостЭкспертОценка»
199034, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. муниципальный округ № 7,
Линия 17-я В.О., д. 4-6 литера Е, помещ. 15Н/16Н, офис Т-242
ИНН 7841394645 КПП 780101001, тел. (812) 321-37-35

Договора или части Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник долевого строительства возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника долевого строительства, предусмотренного Законом № 214-ФЗ на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

Если в отношении Уполномоченного банка наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23.12.2003 № 177-ФЗ "О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации" до ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома и государственной регистрации права собственности в отношении Объекта долевого строительства, входящего в состав Многоквартирного дома, Застройщик и Участник долевого строительства обязаны заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком.

3.5. Все расчеты между Сторонами производятся в рублях Российской Федерации.

3.6. Обязательства Участника долевого строительства по оплате Цены Договора считаются исполненными с момента поступления в полном объеме денежных средств на Счет эскроу.

Если Застройщик получает со Счета эскроу денежные средства в меньшем размере, чем Цена Договора, Участник долевого строительства в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования Застройщика и в любом случае до передачи ему Объекта долевого строительства обязан внести соответствующую сумму непосредственно Застройщику.

3.7. Участник долевого строительства имеет право произвести оплату всей Цены Договора или ее части раньше указанного в Договоре срока, но не ранее государственной регистрации Договора Органом регистрации прав.

3.8. Изменение Цены Договора, указанной в пункте п. 3.1 Договора, производится Сторонами после получения Застройщиком результатов инвентаризационных фактических обмеров (технической документации), произведенных уполномоченным лицом (организацией).

Обмеры Объекта долевого строительства производятся до проведения отделочных работ в случае, если таковые предусмотрены Договором.

О результатах инвентаризационных фактических обмеров Застройщик уведомляет Участника долевого строительства заказным письмом по адресу для корреспонденции Участника долевого строительства, указанному в настоящем Договоре, либо электронным письмом по адресу электронной почты Участника долевого строительства, указанному в настоящем Договоре, либо вручает Участнику долевого строительства лично под расписку. Уведомление, направленное заказным письмом, считается полученными Участником долевого строительства на 10 (десятый) календарный день с даты отправки. Дата отправки определяется по почтовой квитанции о принятии почтового отправления.

Если по результатам обмеров уполномоченным лицом (организацией) Фактическая площадь Объекта долевого строительства, отличается от Проектной площади, Цена Договора определяется по формуле:

$\Sigma = S_{ф} * C$, где

Σ – Цена Договора;

$S_{ф}$ – Фактическая площадь Объекта долевого строительства;

С – стоимость одного квадратного метра Объекта долевого строительства, согласно **Приложению** 3 к Договору.

В случае увеличения площади Объекта долевого строительства по данным уполномоченного лица (организации) по сравнению с данными проектной документации Участник долевого строительства обязуется уплатить за счет собственных средств Застройщику разницу, рассчитанную исходя из стоимости 1 (Одного) квадратного метра, указанной в **Приложении** 3 к Договору.

В случае уменьшения площади Объекта долевого строительства по данным уполномоченного лица (организации) по сравнению с данными проектной документации Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства разницу, рассчитанную исходя из стоимости 1 (Одного) квадратного метра, указанной в **Приложении** 3 к Договору.

Если изменение Цены Договора производится до получения Застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, то об изменении Цены Договора стороны заключают дополнительное соглашение к настоящему Договору, подлежащее государственной регистрации. При этом расчеты между Застройщиком и Участником долевого строительства производятся и использованием Счета эскроу, открытого Участнику долевого строительства. В иных случаях, указанных в настоящем пункте Договора, Цена Договора считается измененной без оформления Дополнительного соглашения.

Дополнительные денежные средства оплачиваются Участником долевого строительства в течение 30 (тридцати) календарных дней после получения от Застройщика соответствующего уведомления, но не позднее подписания Акта приема-передачи (в зависимости от того какое из событий наступит раньше).

Денежные средства, составляющие сумму к возврату, перечисляются Застройщиком Участнику долевого строительства в течение 30 (тридцати) календарных дней, с момента получения от Участника долевого строительства заявления о возврате денежных средств с указанием реквизитов по которым должен быть осуществлен возврат.

3.9. В случае если после ознакомления с результатами обмеров у Участника долевого строительства возникли сомнения относительно их объективности, корректности, то Участник долевого строительства вправе за свой счет привлечь независимого специалиста, обладающего необходимой квалификацией. При этом Участник долевого строительства уведомляет Застройщика о дате, времени проведения независимой экспертизы и о результатах независимой экспертизы заказным письмом по адресу для корреспонденции Застройщика, указанному в настоящем Договоре, либо вручает уведомление Застройщику лично под расписку.

3.10. В случае если после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию расчеты между Сторонами произведены не полностью, то последующие расчеты между Участником долевого строительства и

Застройщиком осуществляются напрямую между Сторонами. В случаях, указанных в настоящем пункте, датой исполнения обязательства по оплате Цены Договора, считается дата внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика.

3.11. Факт поступления от Участника долевого строительства денежных средств на расчётный счёт Застройщика, как в полном объеме, так и частично, подтверждается платежным поручением об оплате и/или другими документами, формы которых используются для проведения расчетов на территории Российской Федерации, с указанием соответствующей цели платежа или об осуществлении расчетов по настоящему Договору через Счет эскроу путем безналичного перевода.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Осуществлять строительство Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией, техническими регламентами, прочими нормативными требованиями, Проектной декларацией и настоящим Договором.

4.1.2. По требованию Участника долевого строительства информировать его о ходе строительства Многоквартирного дома.

4.1.3. Обеспечить завершение строительства Многоквартирного дома и ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию в сроки, указанные в соответствующих разрешениях.

4.1.4. Выбрать уполномоченное лицо (организацию), которое будет проводить кадастровые работы для постановки Многоквартирного дома, всех расположенных в нем жилых и нежилых помещений, в том числе составляющих общее имущество в Многоквартирном доме, а также расположенных в Многоквартирном доме машино-мест на государственный кадастровый учет.

4.1.5. После получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в срок, указанный в Договоре, по Акту приема- передачи, при условии исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате Цены Договора в соответствии с условиями Договора.

4.1.6. Осуществить все необходимые действия и формальности, установленные законом и договором, для государственной регистрации настоящего Договора и государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

4.1.7. До определения собственниками помещений способа управления многоквартирным домом, Застройщик обязан либо самостоятельно осуществлять управление домом, при условии его соответствия стандартам и правилам деятельности по управлению многоквартирными домами, установленным законодательством Российской Федерации, либо не позднее чем через пять дней со дня получения Разрешения на ввод в эксплуатацию обязан заключить договор управления многоквартирным домом с управляющей организацией в соответствии с п. 14 ст. 161 Жилищного Кодекса РФ.

4.1.8. Осуществлять иные действия, предусмотренные Договором и действующим законодательством РФ.

4.2. Застройщик имеет право:

4.2.1. Привлекать третьих лиц для строительства Многоквартирного дома.

4.2.2. Вносить технически и экономически обоснованные изменения в проектную декларацию без письменного уведомления Участника долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству Российской Федерации. Изменения без согласования с Участником долевого строительства допустимы, за исключением изменений, касающихся существенных условий договора участия в долевом строительстве.

4.2.3. Осуществлять иные действия, предусмотренные Договором и действующим законодательством РФ.

4.3. Участник долевого строительства обязуется:

4.3.1. Оплатить Цену Договора в размере и порядке, предусмотренном Договором.

4.3.2. Принять от Застройщика по Акту приема-передачи Объект долевого строительства в порядке и сроки, установленные Договором. Стороны признают, что приемом Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи Участник долевого строительства получает Объект долевого строительства во владение и пользование, что, в том числе, дает ему доступ к потреблению услуг по электроснабжению, отоплению, холодному и горячему водоснабжению, водоотведению.

4.3.3. В соответствии с п.п. 6 п. 2 ст. 153 Жилищного Кодекса РФ нести расходы по содержанию Объекта долевого строительства и оплате коммунальных платежей со дня подписания Сторонами Акта приема- передачи либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи, вне зависимости от наличия или отсутствия у Участника долевого строительства зарегистрированного права собственности на Объект долевого строительства.

При этом обязательство, установленное в настоящем пункте Договора, расценивается как возникшее из Договора и принятое Участником долевого строительства.

Уклонение Участника долевого строительства от заключения с эксплуатирующей организацией договоров на эксплуатацию Многоквартирного дома и предоставление жилищно-коммунальных услуг не освобождает Участника долевого строительства от обязанности по возмещению расходов по оплате всех фактически произведенных эксплуатирующей организацией затрат, связанных с эксплуатацией Многоквартирного дома соразмерно площади Объекта долевого строительства и соответствующей доли общего имущества в Многоквартирном доме.

4.3.3.1. С момента подписания Акта приема-передачи до момента определения собственниками помещений способа управления Многоквартирным домом оплата за содержание Объекта долевого строительства и коммунальные платежи вносятся Участником долевого строительства в следующем порядке:

- В случае осуществления Застройщиком самостоятельного управления Многоквартирным домом, плата за содержание Объекта долевого строительства и коммунальные платежи вносятся в кассу или на расчетный счет Застройщика согласно п.п. 7.3. п.7 ст. 155 Жилищного Кодекса РФ;

- В случае заключения Застройщиком договора на управление Многоквартирным домом с управляющей компанией, плата за содержание Объекта долевого строительства и коммунальные платежи вносятся в кассу или на расчетный счет управляющей компании согласно п.п. 7.4. п. 7 ст. 155 Жилищного Кодекса РФ.

4.3.4. Не обеспечивать исполнение своих обязательств перед третьими лицами залогом принадлежащих ему по Договору имущественных прав, иначе как в порядке и на условиях, прямо предусмотренных Законом № 214-ФЗ, а также предусмотренных п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77 Федерального закона № 102-ФЗ от 16.07.1998 «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Передача прав требований Участника долевого строительства по настоящему Договору в залог возможна или после полной оплаты Цены Договора, или с письменного согласия Застройщика.

4.3.5. В течение 3 (Трех) рабочих дней с даты изменения у Участника долевого строительства адреса места жительства, почтового адреса, паспортных данных, контактных телефонов письменно известить Застройщика об указанных изменениях и сообщить новые данные.

При несообщении об указанных изменениях корреспонденция, отправляемая по последнему известному Застройщику почтовому адресу и реквизитам, считается надлежащим образом доставленной. Участник долевого строительства, не сообщивший об изменении указанных реквизитов, несет риск наступления связанных с этим неблагоприятных последствий.

4.3.6. Сообщить Застройщику реквизиты для осуществления возврата денежных средств в случаях, предусмотренных Договором и законодательством РФ.

4.3.7. В случае осуществления ремонтных работ, предполагающих перепланировку или переустройство Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязан произвести соответствующие согласования в уполномоченных государственных органах. В противном случае Участник долевого строительства самостоятельно несет негативные последствия, связанные с этим.

До оформления права собственности на Объект долевого строительства не проводить в нем работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение внутриквартирных перегородок, разводка всех инженерных коммуникаций, электрических сетей, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.) без согласования с Застройщиком.

4.3.8. Не проводить в Объекте долевого строительства работы, которые затрагивают фасад Многоквартирного жилого дома и его элементы (в том числе любое остекление лоджий, установка снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада Многоквартирного жилого дома), без согласования с Застройщиком и/или эксплуатирующей Многоквартирный жилой дом организацией.

4.3.9. За счет собственных денежных средств возместить Застройщику сумму государственной пошлины, уплаченной последним за Участника долевого строительства при государственной регистрации настоящего Договора и/или государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства в течение 5 дней со дня предъявления требования Застройщика.

4.3.10. Осуществлять иные действия, предусмотренные Договором и действующим законодательством РФ.

4.4. Участник долевого строительства имеет право:

4.4.1. Получать у Застройщика информацию о ходе строительства Многоквартирного дома и объеме выполнения работ.

4.4.2. Уступить права и обязанности по Договору, в соответствии с нормами ст. 11, ч. 10 ст. 15.5 Закона № 214-ФЗ и гл. 24 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Указанные действия допускаются с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи.

Все действия для совершения государственной регистрации уступки прав и обязанностей обязан произвести Участник долевого строительства (или лицо, принимающее права и обязанности Участника долевого строительства) самостоятельно за свой счет, уплачивая пошлину и неся иные расходы.

Участник долевого строительства (или лицо, принимающее права и обязанности Участника долевого строительства) обязан письменно уведомить Застройщика о состоявшейся уступке в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации уступки прав и обязанностей по Договору путем предоставления оригинала соглашения об уступке с отметкой о государственной регистрации. Участник долевого строительства обязан уведомить нового участника долевого строительства в договоре уступки прав и обязанностей о последствиях несоблюдения положений ч. 3. ст. 382 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В случае уступки Участником долевого строительства прав требования по настоящему Договору при условии оплаты части средств за счет кредитных средств Банка, уступка осуществляется при условии письменного согласия Банка, полученного Участником долевого строительства на основании предварительного письменного уведомления, направленного Банку Участником долевого строительства. В этом случае Банк сохраняет за собой право потребовать от Участника долевого строительства полного досрочного исполнения обязательств по кредитному договору.

4.4.3. Осуществлять иные действия, предусмотренные Договором и действующим законодательством РФ.

4.5. Стороны обязуются обратиться лично либо через представителей в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлениями о государственной регистрации Договора в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты открытия счета эскроу или 5 (Пяти) рабочих дней с даты открытия аккредитива (в случае если при расчетах применяется аккредитив).

5. ПОРЯДОК ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. В соответствии с пп 2 п. 4 ст. 4, п. 3 ст. 8 Закона № 214-ФЗ, статьями 191-193 ГК РФ Застройщик

Общество с ограниченной ответственностью «РостЭкспертОценка»
199034, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. муниципальный округ № 7,
Линия 17-я В.О., д. 4-6 литера Е, помещ. 15Н/16Н, офис Т-242
ИНН 7841394645 КПП 780101001, тел. (812) 321-37-35

обязуется передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по Акту приема-передачи **не позднее 31 декабря 2028 года года и не ранее получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.**

Застройщик вправе передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства досрочно, в любое время после фактического получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

Участник долевого строительства не вправе отказываться от досрочной приемки Объекта долевого строительства.

Обязательства Застройщика перед Участником долевого строительства считаются исполненными с момента подписания Акта приема-передачи.

5.2. Застройщик, после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию, но не менее чем за месяц до наступления срока, указанного в абзаце первом п. 5.1 Договора, направляет Участнику долевого строительства письменное уведомление о завершении строительства Многоквартирного дома, о готовности Объекта долевого строительства к передаче (далее – Сообщение о готовности).

Сообщение о готовности направляется Участнику долевого строительства по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу Участника долевого строительства, указанному в **Приложении 1** к Договору, или вручается Участнику долевого строительства лично под расписку.

5.3. Участник долевого строительства, получивший Сообщение о готовности, обязан явиться для осмотра Объекта долевого строительства в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения Сообщения о готовности. По результатам осмотра Объекта долевого строительства Стороны составляют Акт осмотра.

5.4. При принятии Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан заявить обо всех его недостатках, которые могут быть установлены при обычном способе приемки (явные недостатки) и зафиксировать их в Акте осмотра Объекта долевого строительства. Участник долевого строительства не вправе ссылаться в дальнейшем на явные недостатки, которые не были выявлены им при первичном осмотре Объекта долевого строительства и не были зафиксированы в подписанном Сторонами Акте осмотра.

5.5. В случае обнаружения при первичном осмотре существенных недостатков, препятствующих принятию Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней с даты устранения недостатков, указанной в Акте осмотра, при условии устранения недостатков, зафиксированных в Акте осмотра, либо составить новый Акт осмотра.

5.6. В случае подписания Акта осмотра без замечаний Участник долевого строительства в день подписания указанного акта обязан подписать Акт приема-передачи Объекта долевого строительства.

5.7. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта в предусмотренный п. 5.3., п. 5.5. Договора срок или при необоснованном отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечении 7 (семи) рабочих дней со дня получения Участником долевого строительства уведомления о необходимости принятия Объекта долевого строительства, либо по истечении срока, предусмотренного для принятия Объекта долевого строительства после устранения недостатков, указанного в Акте осмотра, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. При этом неявка Участника долевого строительства для осуществления осмотра Объекта долевого строительства, стороны согласились признать отказом Участника долевого строительства от его осмотра и согласием Участника долевого строительства на подписание Акта приема-передачи Объекта долевого строительства без претензий без предварительного осмотра

5.8. Застройщик вправе по правилам ст. 359 Гражданского кодекса Российской Федерации удерживать Объект долевого строительства и не передавать его Участнику долевого строительства по Акту приема- передачи до момента полного исполнения Участником долевого строительства обязательств, установленных разделом 3 настоящего Договора. В указанном случае Застройщик не будет считаться нарушившим свои обязательства по передаче Объекта долевого строительства по настоящему Договору. Если оплата задолженности произведена Участником долевого строительства после истечения, установленного настоящим пунктом срока передачи Объекта долевого строительства, Застройщик обязан передать Объект долевого строительства в срок не позднее 30 (тридцати) рабочих дней с момента оплаты Участником долевого строительства задолженности по Договору.

5.9. Застройщик считается не нарушившим срок передачи Объекта долевого строительства, если Участник долевого строительства получил уведомление о готовности Объекта долевого строительства к передаче и необходимости его принятия, но не явился для приемки в установленный срок, а также в случае возврата оператором почтовой связи уведомления в связи с отказом Участника долевого строительства принять его, либо по причине истечения срока хранения уведомления, или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по почтовому адресу, указанному в настоящем Договоре. Настоящий пункт применяется и при неявке Участника долевого строительства для повторной приемки Объекта долевого строительства в срок, указанный в Акте осмотра.

5.10. Недостатки в Общем имуществе не являются основанием для отказа от приемки Объекта долевого строительства.

5.11. Подписание Акта приема-передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства производится единовременно с передачей ключей (за исключением случаев подписания одностороннего Акта приема-передачи в связи с неявкой Участника). При этом обязательства по несению расходов на содержание Объекта долевого строительства, а также Общего имущества в Многоквартирном доме, риск случайной гибели или порчи Объекта долевого строительства, признаются перешедшими к Участнику долевого строительства с момента подписания соответствующего Акта приема-передачи.

5.12. В случае подписания одностороннего акта приема-передачи Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства имеет право в любое время обратится к Застройщику за получением ключей, при этом он несет обязательства по несению расходов на содержание Объекта долевого строительства и риск случайной гибели или порчи Объекта долевого строительства со дня составления одностороннего акта, а

Общество с ограниченной ответственностью «РостЭкспертОценка»
199034, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. муниципальный округ № 7,
Линия 17-я В.О., д. 4-6 литера Е, помещ. 15Н/16Н, офис Т-242
ИНН 7841394645 КПП 780101001, тел. (812) 321-37-35

Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

5.13. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

6.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям. Комплектность и качество Объекта долевого строительства считаются соответствующими условиям настоящего Договора при условии, что Объект долевого строительства соответствует описанию, приведенному в Приложении 2 к Договору.

Застройщик осуществляет строительство Многоквартирного дома и Объекта долевого строительства на основании проектной документации. Информация, носящая рекламный характер (буклеты, брошюры, интернет-сайты, статьи и т.д.), не является условием, определяющим качество Многоквартирного дома и Объекта долевого строительства и Земельного участка.

6.2. В случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению его качества, и делающими его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства вправе требовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, но не менее 30 дней, а также предъявлять иные требования, если это предусмотрено Федеральным законом №214-ФЗ. Участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд только в случае отказа Застройщика удовлетворить требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в согласованный сторонами срок.

6.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет 3 **(Три) года.** Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

6.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 **(Три) года.** Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче помещения в Многоквартирном доме.

Гарантийный срок на результат производства отделочных работ на Объекте долевого строительства и входящих в состав такого Объекта долевого строительства элементов отделки составляет **1 (Один) год**. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

6.5. Застройщик не несет ответственности за обнаруженные в пределах гарантийного срока недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства и/или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, в следующих случаях:

- недостатки (дефекты) возникли вследствие нормального износа,
- недостатки (дефекты) связаны с нарушением требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации,
- недостатки (дефекты) появились вследствие ненадлежащего ремонта (включая переустройство, перепланировку), проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, в том числе в случае проведения таких работ без получения необходимых согласований и/или разрешений,
- недостатки (дефекты) возникли вследствие нарушения предусмотренных Инструкцией правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

6.6. Настоящим Стороны подтверждают и соглашаются с тем, что в связи с неизбежной строительной погрешностью и допустимыми отклонениями фактического расположения стен и перегородок от их осевых линий по проекту, Фактическая площадь Объекта долевого строительства может отличаться от Проектной площади Объекта долевого строительства.

Стороны признают, что отклонение Фактической площади Объекта долевого строительства в пределах **5% (пять процентов)** от Проектной площади Объекта долевого строительства, не является нарушением Договора и не признается существенным изменением размера Объекта долевого строительства. При этом будет производиться перерасчет Цены Договора по правилам, указанным в п. 3.8 Договора.

В связи с указанным Стороны допускают, что площадь отдельных помещений (частей), при их наличии, в Объекте долевого строительства может быть уменьшена или увеличена за счет, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений (частей), при их наличии, Объекта долевого строительства, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства и существенным изменением размеров Объекта долевого строительства) при условии, что Проектная площадь Объекта долевого строительства не меняется, либо меняется в пределах, указанных в абз. 2 настоящего пункта.

6.7. Отсутствие на момент передачи Объекта долевого строительства энергоресурсов, а также работающих лифтов, регулярного вывоза мусора не означает нарушения требований о качестве Объекта долевого строительства, в виду того, что в момент получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию

Многоквартирный дом подключен к сетям энергоснабжения, установлены лифты, но при этом могут отсутствовать договоры на эксплуатацию по постоянной схеме, и энергоресурсы могут подаваться по временной схеме и с перебоями, поскольку соответствующие договоры постоянной эксплуатации и энергоснабжения заключаются поставщиками ресурсов с эксплуатирующей организацией после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию и после передачи Объекта долевого строительства эксплуатирующей организации, что по объективным причинам и сложившимся правилам происходит после передачи помещений участникам долевого строительства. Кроме того, Застройщик не может нести ответственность за действия эксплуатирующей организации и за заключение ею договоров о постоянном снабжении ресурсами. При этом Застройщик обязуется обеспечить все от него зависящее для заключения эксплуатирующей организацией договоров на постоянную эксплуатацию Многоквартирного дома и снабжение его всеми ресурсами по постоянной схеме.

6.8. Не являются существенными изменения проектной документации строящегося Многоквартирного дома и нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменения в Объекте и (или) изменения в Многоквартирном доме, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству РФ, в т.ч, но не ограничиваясь:

- появление или удаление (исключение) или изменение местоположения входов, козырьков входных групп, пандусов, перил лестниц и лестниц, в том числе предназначенных для нежилых помещений Многоквартирного дома,
- изменение проекта благоустройства прилегающей территории, Земельного участка,
- изменение устройства, количества, параметров машино-мест,
- изменение количества нежилых помещений Многоквартирного дома и/или их параметров,
- появление или удаление дополнительных балконов, лоджий вне Объекта долевого строительства,
- размещение в Объекте долевого строительства объектов, механизмов, оборудования согласно требованиям противопожарных норм (рукавов, вентилей и т.д.), электробезопасности,
- создание вентиляционных и др. каналов и шахт в кухнях, санузлах, коридорах, которые могут выступать из стен и уменьшать площадь соответствующей части Объекта долевого строительства,
- изменение цвета и/или материала наружной отделки фасадов Многоквартирного дома, элементов фасадной отделки и декора.

6.9. Допускается создание в Многоквартирном доме без специального согласования с Участником долевого строительства (в том числе выделение из первоначально предусмотренных нежилых помещений, входящих в состав общего имущества) не предусмотренных первоначальной проектной документацией дополнительных нежилых помещений, которые также будут оставаться в составе общего имущества всех собственников помещений Многоквартирного дома согласно ст. 36 Жилищного Кодекса РФ, но будут иметь конкретное назначение, как то: колясочные, помещения эксплуатирующих служб для размещения диспетчеров, сантехников, электриков, касс для оплаты коммунальных услуг, а также технические помещения (для размещения, например, оборудования телефонизации Многоквартирного дома и т.п.) на первом и верхних технических этажах Многоквартирного дома (при наличии таковых по проекту). Допускается также сокращение числа технических помещений, или смена мест их расположения, и это не будет считаться нарушением настоящего Договора.

6.10. В процессе строительства Многоквартирного дома возможны изменения параметров помещений, входящих в состав Многоквартирного дома, изменения параметров иных помещений, входящих в состав Многоквартирного дома. В процессе строительства Многоквартирного дома возможно отклонение помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, самого Объекта долевого строительства от осевых линий по проектной документации. Указанные изменения и отклонения признаются Сторонами допустимыми, если при этом отклонение общей площади Объекта долевого строительства не превышает лимит, установленный в п. 6.6 Договора. Указанные изменения и отклонения не приводят к изменению цены Договора за исключением случаев, предусмотренных в п. 3.8. Договора.

6.11. Участник долевого строительства предоставляет Застройщику право вносить изменения в проектно-сметную документацию, в том числе, в части увеличения/уменьшения площади застройки, площади Многоквартирного дома, Объекта долевого строительства, нежилых помещений (при их наличии), машино-мест, строительного объема, количества секций, нежилых помещений, кладовых, машино-мест, нумерации квартир, нежилых помещений, кладовых, машино-мест, площади помещений общего назначения, количества/общей площади помещений для хранения негорючих материалов, количества/общей площади нежилых встроенно-пристроенных помещений/подвалов/технических этажей (при их наличии), общей площади и границ земельного участка. Данные изменения не ставятся в зависимость от первоначальной проектно-сметной документации и не являются существенными изменениями проектной документации строящегося Многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, дающими право Участнику долевого строительства на расторжение настоящего Договора в соответствии с п. 1.1. ст. 9 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ, за исключением существенного изменения проектной документации объекта строительства в части размера Объекта долевого строительства.

6.12. Участник долевого строительства проинформирован и полностью согласен с тем, что Застройщик осуществляет на Земельном участке строительство комплекса зданий жилого и общественно-делового назначения (гостиница) со встроенно-пристроенными помещениями и автостоянкой. Участник долевого строительства выражает свое согласие на строительство без согласования с Участником долевого строительства на территории Земельного участка иных объектов капитального строительства (в том числе: других зданий, сооружений, распределительных подстанций, линейных объектов и т.д.), размещение некапитальных и вспомогательных сооружений, ограждений, подъемных механизмов, проведение строительных и прочих работ, проезд грузового и

Общество с ограниченной ответственностью «РостЭкспертОценка»
199034, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. муниципальный округ № 7,
Линия 17-я В.О., д. 4-6 литера Е, помещ. 15Н/16Н, офис Т-242
ИНН 7841394645 КПП 780101001, тел. (812) 321-37-35

специального автотранспорта до окончания строительства комплекса в целом.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с положениями Закона № 214-ФЗ, действующими на дату соответствующего нарушения обязательств виновной Стороной. Размеры неустойки (штрафа, пени) и основания ответственности Сторон помимо описанных ниже в настоящем разделе Договора, определяются в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.2. В случае нарушения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных п. 4.3.7., п. 4.3.8. Договора, Участник долевого строительства обязан оплатить стоимость восстановительных работ в течение одного месяца с момента получения соответствующего требования Застройщика. При этом согласия Участника долевого строительства на проведение Застройщиком восстановительных работ не требуется. Стоимость самовольно выполненных Участником долевого строительства неотделимых улучшений в Объекте долевого строительства возмещению не подлежит.

7.3. В случае одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения Договора по основаниям, не указанным в Законе № 214-ФЗ, Застройщик возвращает Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные в счет Цены Договора.

7.4. Стороны соглашаются, что основания для признания Объекта долевого строительства (квартиры) и любой его части непригодной для проживания установлены Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006г. №47 «Об утверждении положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» и иными нормами действующего законодательства РФ.

7.5. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы, т.е. событиями чрезвычайного характера, возникшими после заключения Договора, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными способами. При этом срок исполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства или их последствия. О возникновении таких обстоятельств Сторона, для которой возникли обстоятельства непреодолимой силы незамедлительно письменно уведомляет другую Сторону. Если наступившие обстоятельства и их последствия продолжают действовать более 3 месяцев, то Стороны проводят дополнительные переговоры для выявления приемлемых альтернативных способов исполнения Договора либо его расторжения.

7.6. Участник долевого строительства вправе требовать передачи объекта недвижимости в сроки и порядке, установленные договором и Федеральным законом от 30.12.2004 № 214 – ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

8. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ДОГОВОР И ЕГО РАСТОРЖЕНИЯ

8.1. Все изменения и дополнения к Договору действительны, если они совершены в письменной форме, подписаны Сторонами либо надлежаще уполномоченными на то представителями Сторон. Любые изменения и дополнения к Договору подлежат государственной регистрации в уполномоченном органе государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

8.2. Договор не может быть расторгнут в одностороннем порядке, кроме случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации и Договором.

8.3. Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке путем направления письменного уведомления Участнику долевого строительства отказаться от исполнения Договора в случае существенного нарушения Участником долевого строительства условий, предусмотренных в Договоре, в соответствии с положениями п. 8.4 Договора. Под существенным нарушением Участником долевого строительства условий Договора, влекущим за собой право Застройщика отказаться от исполнения Договора, подразумевается следующее:

8.3.1. при единовременной оплате по Договору – в случае просрочки внесения платежа на срок более чем на 2 (Два) месяца;

8.3.2. при оплате путем внесения платежей в предусмотренный Договором период – в случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушения срока внесения платежей более чем 3 (Три) раза в течение 12 (Двенадцати) месяцев или просрочка внесения платежа на срок более чем 2 (Два) месяца;

8.3.3. в иных случаях нарушения Участником долевого строительства обязательств по Договору, когда право Застройщика на отказ от Договора предусмотрено законодательством, действующим на дату совершения Участником долевого строительства соответствующего нарушения.

8.4. В случае наличия оснований, указанных в п. 8.3 Договора, Застройщик направляет Участнику долевого строительства письменное предупреждение о необходимости устранения нарушения Договора и о последствиях неисполнения такого требования. Договор считается расторгнутым со дня направления Участнику долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора по почте заказным письмом с описью вложения, которое не может быть направлено ранее, чем через 30 (Тридцать) дней после направления письменного предупреждения, указанного в настоящем пункте, и при условии неисполнения Участником долевого строительства требования о погашении задолженности.

8.5. Участник долевого строительства вправе в одностороннем внесудебном бесспорном порядке, без подписания соглашения Сторон о расторжении Договора, отказаться от исполнения Договора в случае существенного нарушения Застройщиком условий, предусмотренных в Договоре. Под существенным

нарушением Застройщиком условий Договора, подразумевается следующее:

8.5.1. неисполнение Застройщиком обязанности по передаче Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный п. 5.1 Договора, на 2 (Два) месяца, при отсутствии вины Участника долевого строительства;

8.5.2. неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных ч. 2 ст. 7 Закона № 214-ФЗ;

8.5.3. существенное нарушение требований к качеству Объекта долевого строительства;

8.5.4. в иных установленных Законом № 214-ФЗ случаях.

8.6. В случае отказа Участника долевого строительства в одностороннем внесудебном порядке от исполнения Договора по изложенным в п. 8.5 Договора основаниям, Договор считается расторгнутым со дня получения Застройщиком уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

8.7. Договор может быть расторгнут досрочно по взаимному соглашению Сторон в период действия настоящего Договора. Сторона, по инициативе которой расторгается Договор, представляет другой стороне письменное заявление о расторжении Договора. После получения другой стороной заявления о расторжении Договора и согласования условий расторжения Договора, Стороны подписывают Соглашение о расторжении Договора.

При отсутствии вины Застройщика и при наличии его согласия на расторжение Договора Застройщик освобождается от уплаты процентов за пользование денежными средствами Участника долевого строительства. На основании соглашения о расторжении Договора с Участником долевого строительства Застройщик обязан возвратить Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные в счет Цены Договора в порядке и сроки, установленные соответствующим соглашением.

8.8. В случае одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения Договора по основаниям, не указанным в Законе №214-ФЗ, Застройщик вправе произвести возврат денежных средств, причитающихся Участнику долевого строительства в связи с расторжением Договора в течение одного месяца со дня его расторжения.

8.9. В случае отказа Уполномоченного Банка от заключения Договора счета эскроу с Участником долевого строительства, расторжения Уполномоченным банком Договора счета эскроу с Участником долевого строительства, являющимся стороной Договора, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года № 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма", Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 Закона № 214-ФЗ.

8.10. В случае расторжения настоящего Договора либо отказа от настоящего Договора по основаниям, предусмотренным Законом № 214-ФЗ, а также в иных предусмотренных действующим законодательством или Договором счета эскроу случаях, денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Участнику долевого строительства путем их перечисления Уполномоченным банком на банковский счет Участника долевого строительства, указанный в договоре счета эскроу либо перечисляются на его залоговый счет, права по которому переданы в залог банку или иной кредитной организации, предоставившим денежные средства Участнику долевого строительства для оплаты Цены Договора, если такое условие предусмотрено договором, заключенным между Участником долевого строительства и кредитором.

9. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

9.1. Сторона, права которой нарушены, до обращения в суд вправе, а в случае, когда законодательством Российской Федерации предусмотрен обязательный досудебный (претензионный) порядок разрешения споров обязана, предъявить другой стороне письменную претензию с изложением своих требований. Претензия должна быть направлена с использованием средств связи, обеспечивающих фиксирование ее отправления (заказной почтой, телеграфом и т.д.) и получения, либо вручена другой Стороне под расписку.

К претензии должны быть приложены документы, обосновывающие предъявленные заинтересованной Стороной требования (в случае их отсутствия у другой Стороны), и документы, подтверждающие полномочия лица, подписавшего претензию. Указанные документы представляются в форме надлежащим образом заверенных копий. Претензия, направленная без документов-обоснований и документов, подтверждающих полномочия лица, ее подписавшего, считается непредъявленной и рассмотрению не подлежит.

Сторона, которой направлена претензия, обязана рассмотреть полученную претензию и о результатах уведомить в письменной форме заинтересованную Сторону в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней со дня получения претензии.

9.2. В случае, если разногласия и споры не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат рассмотрению в суде.

Споры и разногласия, возникающие между Сторонами из Договора или в связи с ним, в том числе в связи с его заключением, исполнением, изменением, расторжением и недействительностью, передаются по выбору Участника долевого строительства на разрешение суда по месту нахождения Застройщика, или по месту жительства или пребывания Участника долевого строительства, или по месту заключения или исполнения Договора. В случае обращения в суд по инициативе Застройщика, спор передается на разрешение суда по месту нахождения Застройщика.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

10.1. Договор подлежит государственной регистрации в порядке, установленном законодательством РФ и вступает в силу с момента такой регистрации. Стороны договорились приложить все усилия к тому, чтобы зарегистрировать Договор и оказывать любое возможное содействие друг другу в ходе такой регистрации.

10.2. Договор действует до полного исполнения Сторонами обязательств, предусмотренных Договором, а

Общество с ограниченной ответственностью «РостЭкспертОценка»
199034, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. муниципальный округ № 7,
Линия 17-я В.О., д. 4-6 литера Е, помещ. 15Н/16Н, офис Т-242
ИНН 7841394645 КПП 780101001, тел. (812) 321-37-35

также дополнительными соглашениями к нему, составляющими его неотъемлемую часть.

10.3. Признание одного или нескольких пунктов Договора недействительными не влечет недействительность Договора в целом.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. При подписании настоящего Договора Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на любое переформирование Земельного участка в период или после завершения строительства Многоквартирного дома с правом сформировать часть Земельного участка, на которой расположен Многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, в самостоятельный земельный участок путем раздела Земельного участка или выдела такого самостоятельного участка из его состава, исходя из границ такой части для эксплуатации Многоквартирного дома, установленных планом застройки Земельного участка и Проектной документацией, и исходя из требований законодательства к минимальному размеру земельного участка для размещения Многоквартирного дома. После формирования самостоятельного выделенного земельного участка для эксплуатации Многоквартирного дома, данный участок целиком признается Общим имуществом и поступает в долевую собственность собственников помещений в нем. При этом, ни участники долевого строительства, ни любые иные собственники помещений в Многоквартирном доме не имеют каких-либо прав в отношении всей оставшейся части Земельного участка, образованной после выдела самостоятельного земельного участка для эксплуатации Многоквартирного дома.

11.2. Участник долевого строительства поручает Застройщику передать построенные с использованием средств Участника долевого строительства внешние инженерные сети и иные объекты внешней инфраструктуры для обеспечения их надлежащей эксплуатации в собственность специализированных организаций. При невозможности исполнения указанного поручения (в т.ч. при отказе указанных организаций принять сети в собственность) внешние инженерные сети Многоквартирного дома поступают в общую долевую собственность всех участников долевого строительства Многоквартирного дома, как общее имущество, и передаются Застройщиком по акту приема-передачи, для учета и эксплуатации эксплуатирующей организации (либо созданному ТСН).

11.3. Участник долевого строительства подтверждает и заверяет, что до подписания Договора своевременно и в полном объеме получил от Застройщика необходимую и достаточную информацию, а также разъяснения о Многоквартирном доме, Объекте долевого строительства, включая основные потребительские свойства и условия эксплуатации, о Земельном участке, его местоположении и характеристиках, наличии действующих обременений, а также о проекте строительства, проектной документации, о порядке заключения и прекращения Договора и условиях расчетов по нему, правах и обязанностях Застройщика, правах и обязанностях Участника долевого строительства, предусмотренных Договором, предупрежден о последствия несоблюдения обязанностей Участника долевого строительства, ознакомился с проектной декларацией, опубликованной (размещенной) в соответствии с требованиями законодательства РФ в Единой информационной системе жилищного строительства в сети Интернет на сайте https://наш.дом.рф/, ознакомился с документами и сведениями, указанными в п. 2 ст. 21 Федерального закона №214-ФЗ, в том числе проектной документацией в отношении строительства Объекта со всеми изменениями, внесенными на дату заключения Договора.

Также Участник долевого строительства подтверждает и заверяет, что при заключении Договора ему была оказана со стороны Застройщика квалифицированная помощь в выборе Объекта долевого строительства, кроме того, что Участник долевого строительства ознакомлен с информацией о Застройщике, замечаний и вопросов к предоставленной информации не имеет.

11.4. Участник долевого строительства в соответствии со статьей 9 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» дает согласие на автоматизированную и (или) без использования средств автоматизации обработку его персональных данных: фамилии, имени, отчества, года, месяца, даты и места рождения, паспортных данных, адреса регистрации и места проживания, абонентских номеров домашних и мобильных телефонов с целью исполнения настоящего Договора. Застройщик вправе совершать с персональными данными Участника долевого строительства следующие действия: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, обезличивание, блокирование, уничтожение, проверку достоверности предоставленных персональных данных через любые доступные источники, не запрещенные законодательством Российской Федерации. Участник долевого строительства дает свое согласие на получение от Застройщика рассылок рекламно-информационного характера посредством смс-сервисов, электронной почты и иных способов связи. Срок, в течение которого действует согласие, со дня заключения Договора и в течение пяти лет по окончании срока действия Договора. Участник долевого строительства уведомлен и дает согласие на передачу его персональных данных Застройщиком Уполномоченному банку, Управляющей организации, которая в соответствии со ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации будет осуществлять управление Многоквартирным домом.

11.5. Любая корреспонденция (письма, уведомления, сообщения, предупреждения, требования и др.), которая должна либо может быть направлена в рамках Договора, должна быть исполнена в письменном виде, подписана уполномоченным представителем Стороны-отправителя и может быть направлена в адрес Стороны-получателя одним из следующих способов, при этом, корреспонденция будет считаться полученной, если иное не предусмотрено прочими положениями Договора:

-доставкой лично или курьером Стороны-отправителя – в день приема корреспонденции Стороной-получателем у курьера с отметкой Стороны-получателя о получении;

- заказными (или ценными) письмами с уведомлением о вручении и описью вложения – в день вручения почтового отправления любому лицу, принявшему указанное отправление по указанному в Договоре адресу, либо в день удостоверения работником почтовой службы отказа от принятия такого отправления адресатом либо удостоверения работником почтовой службы факта отсутствия адресата по указанному адресу, либо при возврате

отправленной корреспонденции в адрес Стороны-отправителя, в день удостоверения работником почтовой службы факта истечения срока хранения корреспонденции.

Указанная в настоящем пункте корреспонденция должна направляться Сторонами по адресам для корреспонденции, указанным в **Приложении 1** к Договору.

11.6. Во всем, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

11.7. Договор составляется в форме электронного документа и (или) электронного образа документа, подписывается Сторонами усиленными квалифицированными электронными подписями (УКЭП) и подается на государственную регистрацию в Орган регистрации прав посредством сервиса «Электронная регистрация» (в электронном виде).

11.8. К настоящему Договору прилагаются следующие Приложения, являющиеся его неотъемлемой частью:

11.8.1. Приложение 1 – Реквизиты Сторон;

11.8.2. Приложение 2 – Параметры Объекта долевого строительства;

11.8.3. Приложение 3 – Цена и порядок расчетов;

11.8.4. Приложение 4 – Акт приема-передачи Объекта долевого строительства.

Если прямо не установлено иное, все термины, употребляемые в Приложениях с заглавной буквы, имеют значение, установленное Договором.

ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК

_____/Александров С. Е./
по доверенности, удостоверенной 29.07.2025 г. Эйсмонт Еленой Сергеевной, временно исполняющей обязанности нотариуса нотариального округа Санкт-Петербург Редутко Вадима Юрьевича, в реестре № 78/319-н/78-2025-3-1138

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

_____ /Миндич М.Л./
Заместитель генерального директора ООО «УК «ДОХОДЪ» «Д.У.» ЗПИФ недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость» по доверенности, удостоверенной 29.02.2024г. Шапковым Сергеем Петровичем нотариусом нотариального округа Санкт- Петербурга, в реестре №78/281- н/78-2024-3-157

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Настоящее Приложение составляет неотъемлемую часть Договора участия в долевом строительстве № 229 от 07.10.2026 г. ("Договор").

1. **Реквизиты Застройщика**:
   1.1. Полное наименование:
   Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «БЛЭКСМИТ»
   1.2. Сокращенное наименование: ООО «СЗ «БЛЭКСМИТ»
   1.3. ИНН: 7842184263
   1.4. ОГРН: 1207800116699
   1.5. КПП: 784201001
   1.6. **Платежные реквизиты:**
   Счет: 40702810655000144339
   Банк: СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК - ФИЛИАЛ ПУБЛИЧНОГО АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА СБЕРБАНК РОССИИ
   Корр. счет: 30101810500000000653
   БИК: 044030653
   1.7. **Контактные данные:**
   Адрес юридического лица: 191014, Санкт-Петербург, ул. Парадная, д. 7, лит. А, помещение 6Н, офис 20
   Адрес для корреспонденции: 191014, Санкт-Петербург, ул. Парадная, д. 7, лит. А, помещение 6Н, офис 20
   Телефон: (812) 207-07-02
   Адрес электронной почты: blksmit@yandex.ru

2. **Реквизиты Участника долевого строительства**:
   2.1. Полное наименование:
   Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ДОХОДЪ» «Д.У.» Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость» (ООО «УК «ДОХОДЪ» «Д.У.» ЗПИФ недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость»)
   2.2. Сокращенное наименование: **ООО «УК «ДОХОДЪ» «Д.У.» ЗПИФ недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость»**
   2.3. Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 23 октября 2014 года в реестре за номером 2880 (с последующими изменениями и дополнениями)
   2.4. ИНН: 7826685368
   2.5. ОГРН: 1027810309328
   2.6. КПП: 780101001
   2.7. **Платежные реквизиты:**
   Счет: 40701810890190500003
   Банк: в Дополнительный офис «Площадь Искусств»
   ПАО «Банк «Санкт-Петербург»
   Корр. счет: 30101810900000000790
   БИК: 044030790
   2.8. **Контактные данные:**
   Юридический адрес и адрес фактического места нахождения: 199178, г. Санкт-Петербург, вн.тер.г. муниципальный округ Васильевский, пр-кт Малый В.О., д. 43, к. 2, литера В, этаж 3, помещ. 62
   Адрес электронной почты: 1ff@dohod.ru

3. **Форма, вид права требования, собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства:** право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость»

ПЕЧАТИ И ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК

_____/Александров С. Е./
по доверенности, удостоверенной 29.07.2025 г. Эйсмонт Еленой Сергеевной, временно исполняющей обязанности нотариуса нотариального округа Санкт-Петербург Редутко Вадима Юрьевича, в реестре № 78/319-н/78-2025-3-1138

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

_____ /Миндич М.Л./
Заместитель генерального директора ООО «УК «ДОХОДЪ» «Д.У.» ЗПИФ недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость» по доверенности, удостоверенной 29.02.2024г. Шашковым Сергеем Петровичем нотариусом нотариального округа Санкт- Петербурга, в реестре №78/281- н/78-2024-3-157

Общество с ограниченной ответственностью «РостЭкспертОценка»
199034, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. муниципальный округ № 7,
Линия 17-я В.О., д. 4-6 литера Е, помещ. 15Н/16Н, офис Т-242
ИНН 7841394645 КПП 780101001, тел. (812) 321-37-35

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

ПАРАМЕТРЫ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

2.1. ПРОЕКТНАЯ ЭКСПЛИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Настоящее Приложение составляет неотъемлемую часть Договора участия в долевом строительстве № 229 от 07.10.2026 г. ("Договор").

1. Идентификатор объекта долевого строительства (ID ОДС) в ЕИСЖС: 62121/1/229
2. Функциональное назначение: жилое помещение
3. Тип: квартира
4. **Условный номер*:** 229
5. Секция (подъезд): 3
6. Этаж: 2
7. Количество комнат: 1
8. **Проектная общая площадь**, м²:** 36,18, **в том числе:**
   Комната, м²: 8,04
   Кухня, м²: 20,31
   Коридор, м²: 4,14
   Санузел, м²: 3,69
9. Лоджия, м²: 1,41
   Примечание: остекленная

* условный номер Объекта долевого строительства является проектным и может быть изменен без дополнительного согласования с Участником долевого строительства при условии, если его фактическое расположение относительно других объектов долевого строительства не изменяется.
** корректируется в зависимости от характеристик, указанных в проектной документации в данной графе, указаны ориентировочные (планируемые) данные, которые подлежат уточнению при завершении строительства на основании результатов обмера, проведенного во исполнение обязательств Застройщика в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

ПЕЧАТИ И ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК

_____/Александров С. Е./
по доверенности, удостоверенной 29.07.2025 г. Эйсмонт Еленой Сергеевной, временно исполняющей обязанности нотариуса нотариального округа Санкт-Петербург Редутко Вадима Юрьевича, в реестре № 78/319-н/78-2025-3-1138

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

_____/Миндич М.Л./
Заместитель генерального директора ООО «УК «ДОХОДЪ» «Д.У.» ЗПИФ недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость» по доверенности, удостоверенной 29.02.2024г. Шашковым Сергеем Петровичем нотариусом нотариального округа Санкт- Петербурга, в реестре №78/281- н/78-2024-3-157

Общество с ограниченной ответственностью «РостЭкспертОценка»
199034, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. муниципальный округ № 7,
Линия 17-я В.О., д. 4-6 литера Е, помещ. 15Н/16Н, офис Т-242
ИНН 7841394645 КПП 780101001, тел. (812) 321-37-35

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

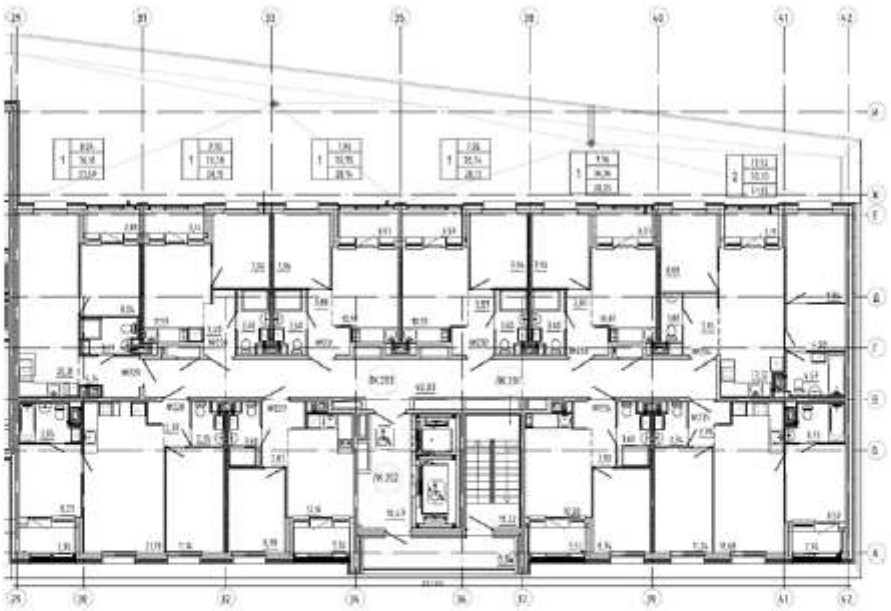
2.2. ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ПЛАНЕ ЭТАЖА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Настоящее Приложение составляет неотъемлемую часть Договора участия в долевом строительстве № 229 от 07.10.2026 г. ("Договор").

ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА



МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ПЛАНЕ ЭТАЖА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА



Настоящие планы приведены для отображения в графической форме расположения по отношению друг к другу частей Объекта долевого строительства (комнат, помещений вспомогательного использования, в случае их наличия - лоджий, веранд, балконов, террас), а также местоположения Объекта долевого строительства на плане этажа Многоквартирного дома; кроме того, содержат информацию о площади комнат и помещений вспомогательного использования.

Указанные в настоящем Приложении характеристики Объекта долевого строительства являются

проектными (планируемыми), которые подлежат уточнению при завершении строительства на основании результатов обмера, проведенного во исполнение обязательств Застройщика в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

Данные планы не включают описание отделки или ее элементов, в том числе оборудования, а также мебели. Расположение дверных и оконных проемов, инженерного и иного оборудования, а также мебели, указаны исключительно для примера и не гарантируют реального наличия, расположения, размера и масштаба подобных элементов по отношению к Объекту долевого строительства (его частям).

ПЕЧАТИ И ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК

_____/Александров С. Е./
по доверенности, удостоверенной 29.07.2025 г. Эйсмонт Еленой Сергеевной, временно исполняющей обязанности нотариуса нотариального округа Санкт-Петербург Редутко Вадима Юрьевича, в реестре № 78/319-н/78-2025-3-1138

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

_____ /Миндич М.Л./
Заместитель генерального директора ООО «УК «ДОХОДЪ» «Д.У.» ЗПИФ недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость» по доверенности, удостоверенной 29.02.2024г. Шапковым Сергеем Петровичем нотариусом нотариального округа Санкт- Петербурга, в реестре №78/281- н/78-2024-3-157

Общество с ограниченной ответственностью «РостЭкспертОценка»
199034, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. муниципальный округ № 7,
Линия 17-я В.О., д. 4-6 литера Е, помещ. 15Н/16Н, офис Т-242
ИНН 7841394645 КПП 780101001, тел. (812) 321-37-35

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

2.3. ПЕРЕЧЕНЬ ВНУТРЕННИХ РАБОТ В ОБЪЕКТЕ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Настоящее Приложение составляет неотъемлемую часть Договора участия в долевом строительстве № 229 от 07.10.2026 г. ("Договор").

1. Перечень внутренних работ в Объекте долевого строительства:

1.1. Электроснабжение – электропроводка по проекту, с установленными электророзетками, выключателями, квартирным электрощитом, осветительными приборами, влагозащищенными розетками в санузле/совмещенном санузле/ванной комнате, звонком и кнопкой звонка. В ванных комнатах и совмещённых санузлах предусмотрен электрический теплый пол;

1.2. Водоснабжение – с выполнением работ по монтажу сантехнических стояков водоснабжения и канализации с запорной арматурой (выпуском) без трубных разводок на кухне, с установкой счетчиков учета расхода горячей и холодной воды; холодное и горячее водоснабжение с разводкой по санузлам, к сантехническим приборам, с заведением ХВС и ГВС в кухню;

1.3. Коллекторная система отопления с разводкой в конструкции пола и установкой радиаторов отопления в помещениях, с установкой приборов учёта тепла;

1.4. Канализация – стояки полипропиленовые, с разводкой канализационных труб до кухни (без трубных разводок на кухне), с разводкой канализационных труб по санузлам и ванным комнатам к сантехническим приборам;

1.5. Посредством сетей связи предусмотрена возможность подключения телевидения, радио, интернета;

1.6. Полы во всех помещениях, кроме санузлов, ванных комнат и лоджий – ламинат (не ниже 32-го класса), плинтус. Полы в санузлах, ванных комнатах – керамическая плитка или керамогранит; предусмотрен электрический теплый пол, регулятор теплого пола - механический. Полы на лоджиях – керамогранит;

1.7. Потолки во всех помещениях, кроме лоджий и балконов – натяжные с теневым профилем (зазором) по периметру потолка. В местах, где необходимо осуществить доступ к инженерным коммуникациям, будут смонтированы ревизионные люки. Потолки на лоджиях – монолитная железобетонная плита, окраска фасадной краской;

1.8. Стены во всех помещениях, кроме санузлов, ванных комнат, лоджий – оклейка флизелиновыми обоями с покраской. Стены в санузлах, ванных комнатах – облицовка керамической плиткой или керамогранитом;

1.9. Сантехническое оборудование:
- ванна акриловая с душевым настенным смесителем и/или акриловые душевые поддоны или душевые поддоны в строительном исполнении с душевым настенным смесителем;
- умывальник в санузле/ванной комнате – керамическая раковина с тумбой и смесителем;
- унитаз подвесной с сиденьем микролифт;
- электрический полотенцесушитель.;

1.10. Межкомнатные двери – МДФ двери прямого или обратного открывания с классическим коробом и комплектом скобяных изделий. Входные двери – металлические с комплектом замочно-скобяных изделий;

1.11. Окна - металлопластиковые оконные блоки со стеклопакетом и с установкой подоконника;

1.12. Без приобретения и установки первичного устройства внутриквартирного пожаротушения; с установкой автономных дымовых пожарных извещателей;

1.13. В квартирах проектной документацией предусмотрена возможность наличия перепада высот между уровнями пола комната/кухонь и лоджии (порог);

1.14. В некоторых квартирах, расположенных на втором этаже, проектной документацией предусматривается наличие окон, выходящих на кровлю встроенно-пристроенного нежилого помещения (центр психолого-социального сопровождения);

Результат производства отделочных работ на Объекте долевого строительства и входящих в состав Объекта долевого строительства элементов отделки будет соответствовать минимальным требованиям, утвержденным Приказом Минстроя России от 19.02.2025 N 91/пр.

Характеристики Объекта долевого строительства указаны в соответствии с проектной документацией. Характеристики Объекта долевого строительства могут быть изменены, в случае внесения изменений в проектную документацию в установленном законом порядке.

Информация, носящая рекламный характер (буклеты, брошюры, интернет-сайты, статьи и т.д.), не является условием, определяющим качество и характеристики Многоквартирного дома и Объекта долевого строительства.

Стороны пришли к соглашению, что описание технических характеристик Объекта долевого строительства, оборудования, отделки, в том числе цветовое описание, марка (производитель) материалов и изделий, включая любое оборудование, окна, двери, покрытия, ограждающие конструкции являются примерными. Сторонами также согласовано, что право выбора материалов, оборудования принадлежит Застройщику. Застройщик имеет право использовать как указанные материалы и оборудование, так и иные сходные. Использование сходных материалов и оборудования не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Объекта долевого строительства, либо иным недостатком, делающим Объект долевого строительства непригодными для использования, и не является нарушением условий Договора.

Общество с ограниченной ответственностью «РостЭкспертОценка»
199034, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. муниципальный округ № 7,
Линия 17-я В.О., д. 4-6 литера Е, помещ. 15Н/16Н, офис Т-242
ИНН 7841394645 КПП 780101001, тел. (812) 321-37-35

ПЕЧАТИ И ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК

_____/Александров С. Е./
по доверенности, удостоверенной 29.07.2025 г.
Эйсмонт Еленой Сергеевной, временно исполняющей обязанности нотариуса нотариального округа Санкт-Петербург Редутко Вадима Юрьевича,
в реестре № 78/319-н/78-2025-3-1138

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

_____ /Миндич М.Л./
Заместитель генерального директора ООО «УК «ДОХОДЪ» «Д.У.» ЗПИФ недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость» по доверенности, удостоверенной 29.02.2024г. Шашковым Сергеем Петровичем нотариусом нотариального округа Санкт- Петербурга, в реестре №78/281- н/78-2024-3-157

Общество с ограниченной ответственностью «РостЭкспертОценка»
199034, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. муниципальный округ № 7,
Линия 17-я В.О., д. 4-6 литера Е, помещ. 15Н/16Н, офис Т-242
ИНН 7841394645 КПП 780101001, тел. (812) 321-37-35

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

Настоящее Приложение составляет неотъемлемую часть Договора участия в долевом строительстве № 229 от 07.10.2026 г. ("Договор").

Цена Договора: 15 930 156,00 (пятнадцать миллионов девятьсот тридцать тысяч сто пятьдесят шесть) рублей 00 коп., НДС не облагается на основании пп. 23.1 п. 3 ст. 149 НК РФ

1. **Стоимость одного квадратного метра:** 440 302,81 (четыреста сорок тысяч триста два) рубля 81 коп.
2. **Способы и сроки внесения Участником долевого строительства платежей по Договору на Счет эскроу:**

Оплата по договору осуществляется Участником долевого строительства за счет собственных средств в порядке и сроки, предусмотренные Графиком платежей.

График платежей:

№	Источник платежей	Размер платежа, рублей	Срок внесения платежа на Счет эскроу	Способ внесения денежных средств на Счет эскроу
1.	Собственные средства	15 930 156,00 (пятнадцать миллионов девятьсот тридцать тысяч сто пятьдесят шесть) рублей 00 копеек	В течение 7 (семи) рабочих дней с момента государственной регистрации Договора.	Перечисление в безналичном порядке

3. При осуществлении платежа Участник долевого строительства обязуется указывать следующее **назначение платежа: «Оплата по договору участия в долевом строительстве № 229 от 07.10.2026 г., НДС не облагается».** В случае осуществления платежа третьим лицом, обеспечить указание этим лицом следующего назначения платежа: **«Оплата за ООО «УК «ДОХОДЪ» «Д.У.» ЗПИФ недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость» № 229 от 07.10.2026 г., НДС не облагается.»**

ПЕЧАТИ И ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК

_____/Александров С. Е./

по доверенности, удостоверенной 29.07.2025 г. Эйсмонт Еленой Сергеевной, временно исполняющей обязанности нотариуса нотариального округа Санкт-Петербург Редутко Вадима Юрьевича, в реестре № 78/319-н/78-2025-3-1138

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

_____ /Миндич М.Л./

Заместитель генерального директора ООО «УК «ДОХОДЪ» «Д.У.» ЗПИФ недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость» по доверенности, удостоверенной 29.02.2024г. Шапковым Сергеем Петровичем нотариусом нотариального округа Санкт- Петербурга, в реестре №78/281- н/78-2024-3-157

Общество с ограниченной ответственностью «РостЭкспертОценка»
199034, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. муниципальный округ № 7,
Линия 17-я В.О., д. 4-6 литера Е, помещ. 15Н/16Н, офис Т-242
ИНН 7841394645 КПП 780101001, тел. (812) 321-37-35

ПРИЛОЖЕНИЕ 4

ФОРМА АКТА ПРИЕМА ПЕРЕДАЧИ

Настоящее Приложение составляет неотъемлемую часть Договора участия в долевом строительстве № 229 от 07.10.2026 г. ("Договор").

Форма акта является примерной и исходя из конкретной ситуации, в том числе в случае изменения законодательства, может быть скорректирована в части или полностью.

Акт приема-передачи
и исполнения обязательств по Договору участия в долевом строительстве

Санкт-Петербург [●]

[●], именуемый (-ая, -е) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «БЛЭКСМИТ», в лице **[●]**, действующего на основании **[●]**, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности - «Сторона», в соответствии с Договором участия в долевом строительстве № **[●]** от **[●]**, номер регистрации в едином государственном реестре недвижимости **[●]**, дата регистрации **[●]**, составили и подписали настоящий Акт приема передачи и исполнения обязательств (далее – Акт) о нижеследующем:

1. Во исполнение своих обязательств по Договору Застройщик передал, а Участник долевого строительства принял для дальнейшего оформления в собственность **[●]** Объект долевого строительства во введенном(ой) в эксплуатацию **[●]** по адресу: **[●]**, со следующими характеристиками: **[●]**.
2. Данные технической инвентаризации предоставлены **[●]**, ИНН **[●]**, ОГРН **[●]**.
3. Цена Договора на момент составления настоящего Акта составляет **[●]** (**[●]**) рублей.
4. Застройщик подтверждает, что Цена Договора оплачена Участником долевого строительства в полном объеме и надлежащим образом.
5. Стороны подтверждают, что они друг к другу претензий, в т. ч. финансовых не имеют.
6. Участник долевого строительства подтверждает, что на дату подписания Акта вышеуказанный Объект долевого строительства соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

При подписании Акта Участнику долевого строительства передана инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащая информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (пп 1.1 ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ).

7. При подписании Акта Участнику долевого строительства переданы ключи от Объекта долевого строительства.
8. С момента подписания настоящего Акта Участник долевого строительства несет риск случайной гибели и порчи Объекта долевого строительства (п. 1 ст. 459 Гражданского кодекса РФ).
9. С момента подписания настоящего Акта Участник долевого строительства самостоятельно несет расходы по содержанию Объекта долевого строительства и оплате коммунальных платежей.
10. Настоящий Акт составлен в количестве экземпляров по числу Сторон.
11. Реквизиты и подписи Сторон:

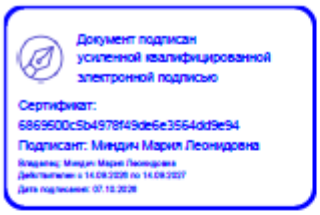
ПЕЧАТИ И ПОДПИСИ СТОРОН

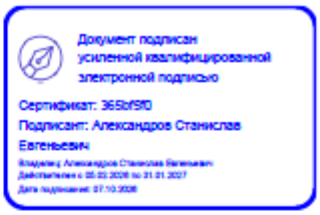
ЗАСТРОЙЩИК

_____/Александров С. Е./
по доверенности, удостоверенной 29.07.2025 г. Эйсмонт Еленой Сергеевной, временно исполняющей обязанности нотариуса нотариального округа Санкт-Петербург Редутко Вадима Юрьевича, в реестре № 78/319-н/78-2025-3-1138

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

_____ /Миндич М.Л./
Заместитель генерального директора ООО «УК «ДОХОДЪ» «Д.У.» ЗПИФ недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость» по доверенности, удостоверенной 29.02.2024г. Шашковым Сергеем Петровичем нотариусом нотариального округа Санкт- Петербурга, в реестре №78/281- н/78-2024-3-157


Документ подписан
усиленной квалифицированной
электронной подписью
Сертификат:
6869500c5b4978f49de6e3564dd9e94
Подписант: Миндин Мария Леонидовна


Документ подписан
усиленной квалифицированной
электронной подписью
Сертификат: 365bf9f0
Подписант: Александров Станислав
Евгеньевич