



ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ

107023, Россия, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3.
Тел./факс: (495) 258-37-33, 640-65-05
www.ciep.ru
E-mail: mail@ciep.ru

ОТЧЕТ №ПИФ-1904255/30-1

об оценке справедливой стоимости в соответствии с МСФО (IFRS) 13 жилого помещения - квартиры в жилом доме, расположенном по адресу: РФ, г. Санкт-Петербург, Рижский проспект, дом 70, литера Р, квартира 63

Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «РЕКОРД КАПИТАЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РЕКОРД – недвижимость».

Дата оценки: 29.03.2023 г.

Дата составления: 30.03.2023 г.

Москва 2023 г.

Оглавление

1 Основные факты и выводы	3
2 Задание на оценку.....	5
3 Сведения о заказчике оценки и об оценщике.....	6
4 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки.....	7
5 Применяемые стандарты оценочной деятельности.....	8
6 Описание объекта оценки.....	9
6.1 Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	9
6.2 Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки	10
6.3 Экономическое описание объекта оценки.....	10
6.4 Строительно-техническое описание объекта	11
6.4.1 Общее строительно-техническое описание объекта недвижимости.....	11
6.5 анализ местоположения.....	17
7 Анализ рынка.....	21
7.1 Анализ влияния общей политической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта.....	21
7.2 Определение сегмента, к которому относится объект оценки	21
7.3 Оценка ликвидности	26
7.4 Анализ рынка жилой недвижимости.....	28
7.5 Анализ основных выводов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов	30
7.6 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект	33
7.7 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта	36
8 Описание процесса оценки	36
8.1 Этапы проведения оценки.....	36
8.2 Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.....	36
8.2.1 Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями	37
8.3 Подходы к оценке	38
Определение рыночной стоимости объекта оценки.....	39
8.3.1 Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода	39
9 Заключение о рыночной стоимости	49
9.1 Согласование результатов оценки.....	49
9.2 Заключение о рыночной стоимости.....	50
9.3 Расчет справедливой стоимости.....	50
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	51
1. Нормативные документы	51
2. Справочная литература	51
3. Методическая литература.....	51
Приложения	52
Приложение №1	52
Используемая терминология.....	52
Приложение №2	54
Копии документов, подтверждающие проведение оценки	54
Приложение №3	64
Копии информационно-аналитического материала.....	64
Приложение №4	70
Копии документов строительно-технического и юридического характера.....	70

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

- **Общая информация, идентифицирующая объект оценки:**
Наименование объекта оценки: жилое помещение (квартира), расположенная по адресу: г. Санкт-Петербург, Рижский проспект, д. 70, литера Р, кв. 63; квартира расположена на 4 этаже, общая площадь 20 кв.м; с отделкой «под ключ», кадастровый номер: 78:32:0001658:2044; правообладатели: владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РЕКОРД - недвижимость».
- Основание для проведения оценки: Задание на оценку № 30 от 23.03.2023 г. к Договору № ПИФ-1904255 на оценку имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 25 апреля 2019 года;
- Цель оценки в соответствии с Заданием на оценку и предполагаемое использование: определение справедливой стоимости объекта в соответствии с МСФО (IFRS) 13 в целях исполнения Указания Банка России от 25.08.2015 N 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 фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев", а также для дальнейшей реализации Объекта оценки.
- Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «РЕКОРД КАПИТАЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РЕКОРД – недвижимость».
- Правообладатель объекта оценки: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РЕКОРД – недвижимость».
- Оцениваемые права и ограничения, связанные с ним: Право общей долевой собственности.
- Дата оценки: 29.03.2023 г.
- Дата составления отчета: 30.03.2023 г.
- Срок проведения оценки: 23.03.2023 г. - 30.03.2023 г.

Таблица 1. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

Объект оценки	Рыночная стоимость объекта в рамках сравнительного подхода, руб.	Вес подхода, %	Итоговая величина рыночной стоимости, руб.
Жилое помещение (квартира), расположенная по адресу: г. Санкт-Петербург, Рижский проспект, д. 70, литера Р, кв. 63; квартира расположена на 4 этаже, общая площадь 20,0 кв.м; с отделкой «под ключ» кадастровый номер: 78:32:0001658:2044; правообладатели: владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РЕКОРД – недвижимость».	6 161 640	100	6 161 640 (Шесть миллионов сто шестьдесят одна тысяча шестьсот сорок)

Таблица 2. Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки:

Объект оценки	Справедливая стоимость, руб.
Жилое помещение (квартира), расположенная по адресу: г. Санкт-Петербург, Рижский проспект, д. 70, литера Р, кв. 63; квартира расположена на 4 этаже, общая площадь 20,0 кв.м; с отделкой «под ключ», кадастровый номер: 78:32:0001658:2044; правообладатели: владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РЕКОРД – недвижимость».	6 161 640 (Шесть миллионов сто шестьдесят одна тысяча шестьсот сорок)

Таблица 3 Итоговая величина рыночной и справедливой стоимости объекта оценки:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	Справедливая стоимость объекта оценки, руб.
Жилое помещение (квартира), расположенная по адресу: г. Санкт-Петербург, Рижский проспект, д. 70, литера Р, кв. 63; квартира расположена на 4 этаже, общая площадь 20,0 кв.м; с отделкой «под ключ», кадастровый номер: 78:32:0001658:2044; правообладатели: владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РЕКОРД – недвижимость».	6 161 640 (Шесть миллионов сто шестьдесят одна тысяча шестьсот сорок)	6 161 640 (Шесть миллионов сто шестьдесят одна тысяча шестьсот сорок)

- Ограничительные пределы полученного результата рыночной стоимости: Отчет не может быть применен для иных целей, кроме указанных в задании на оценку.

Генеральный директор

ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

Куликов А.В.

Оценщик:

Член СРО «РАО». «Региональная ассоциация оценщиков»

Номер по реестру 01035 от 16 апреля 2018 г.

Хлынина Н.В.



.....

«30.03.2023 г.»

2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Информация, необходимая для идентификации объекта оценки	Жилое помещение (квартира), расположенная по адресу: г. Санкт-Петербург, Рижский проспект, д. 70, литера Р, кв. 63; расположена на 4 этаже, общая площадь 20 кв.м; с отделкой «под ключ», кадастровый номер: 78:32:0001658:2044
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей объекта	Право общей долевой собственности. Обременения - доверительное управление.
Заказчик	Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «РЕКОРД КАПИТАЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РЕКОРД – недвижимость».
Правообладатель объекта	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РЕКОРД – недвижимость».
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку	Оценка справедливой стоимости производится без учета обременения и ограничения
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 13.10.2022 г. Договор купли-продажи недвижимого имущества №63 от 10.10.2022 г. Уведомление о регистрации изменений и дополнений в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом № 28-2-2/5564 от 13.10.2022 г.
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Нет данных
Цель оценки в соответствии с Задаaniem на оценку	Определение справедливой стоимости объекта в соответствии с МСФО (IFRS) 13 в целях исполнения Указания Банка России от 25.08.2015 N 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 фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев", а также для дальнейшей реализации Объекта оценки.
Соблюдение требований законодательства России	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости (предпосылки стоимости)	Рыночная и справедливая стоимость Предпосылки стоимости: 1) предполагается сделка с объектом оценки; 2) участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3) дата оценки 29.03.2023; 4) предполагаемое использование объекта – текущее использование;
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр объектов недвижимости не производился, фотографии предоставлены Заказчиком
Дата оценки	29.03.2023 г.
Дата составления отчета	30.03.2023 г.
Дата (период) проведения оценки	23.03.2023 г. - 30.03.2023 г.
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Материалы были предоставлены в виде бумажных копий
Необходимость привлечения отраслевых экспертов	Не требуется
Форма составления отчета об оценке	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и в форме электронного документа
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Форма представления итоговой стоимости	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Иные специфические требования к отчету об оценке	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин	Не требуется

3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике	Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «РЕКОРД КАПИТАЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РЕКОРД – недвижимость». Правила Доверительного Управления № 3184 зарегистрированы 26.07.2016, ОГРН 1137746080768, дата присвоения ОГРН 05.02.2013
Сведения Об Оценщике	Фамилия, имя, отчество: Хлынина Наталья Владимировна; Местонахождение оценщика: 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3, помещение XXIV, ком. №2 Номер контактного телефона: 495-640-65-05; Электронная почта: All@ciep.ru; Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: член некоммерческого партнерства СРО «Региональная ассоциация оценщиков». Номер по реестру 01035 от 16 апреля 2018 г. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №01084 от 16.04.2018 г. Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности: Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 926661, рег. №055/206, 07.04.2006г., «Институт профессиональной оценки» Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: Страховой полис (Страховое публичное акционерное общество «АЛЬФА-СТРАХОВАНИЕ»): № 0991R/776/40915/22, срок действия договора страхования с 01.01.2023 по 31.12.2023. Страховая сумма 30 001 000 (Тридцать миллионов одна тысяча) рублей. Дата выдачи: 19 декабря 2022 г. Стаж работы в оценочной деятельности 17 лет (с 2006 г.) Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №023855-1 от 08.07.2021г. Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор – Общество с ограниченной ответственностью. Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой экспертизы собственности». ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 1027739642006. Дата присвоения ОГРН: 28 ноября 2002 г. Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3, помещение XXIV, ком. №2 Почтовый адрес юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3, помещение XXIV, ком. №2
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	Настоящим оценщик Хлынина Наталья Владимировна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Заключения об оценке. Оценщик Хлынина Наталья Владимировна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Хлынина Наталья Владимировна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

4 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

- Настоящий отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
 - В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект оценки не проводилась.
 - Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в данном отчете, и лишь для целей и функций, указанных в данном отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную стоимость объекта.
 - Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в данном отчете.
 - Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы настоящего отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в данном отчете.
 - Оценщик и Заказчик гарантирует конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
 - При проведении анализа и расчетов Оценщик использовал исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
 - Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в настоящем отчете, были получены из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
 - Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
 - Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
 - От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
 - Отчет об оценке не может быть использован для иных целей.
 - В Отчете не учитываются всё множество ценообразующих факторов, так как они могут быть направлены как в сторону незначительного уменьшения, так и в сторону незначительного увеличения стоимости, и не существенно влияют на итоговый результат.
- Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета.

5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

При проведении данной оценки использовались нормативные документы и федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО «РАО»), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет – Стандарты и Правила СРО «Региональная ассоциация оценщиков»:

- Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ со всеми изменениями и дополнениями;
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200):
 - - Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)
 - - Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»
 - - Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»
 - - Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»
 - - Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»
 - - Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»
- Специальные стандарты оценки:
 - - ФСО-7 Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости» Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.
 - - ФСО-9 Федеральный стандарт оценки № 9 «Оценка для целей залога» Приказ МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.
- "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).
- Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «Региональная ассоциация оценщиков» (СРО «РАО»).

Применение Федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, уставленных СРО оценщика, обусловлено обязательностью применения данных стандартов при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации.

Применение международных и европейских стандартов связано с тем, что данные стандарты определяют основополагающие принципы оценки, применяемые при проведении работ по оценке, что необходимо для дальнейшего достижения согласованности в оценочной практике на мировом уровне. Использование указанных стандартов оценки допускалось в случаях необходимости применения и их соответствия (идентичности, адекватности) требованиям отечественных законодательных и нормативных правовых актов.

Оценка выполнялась с частичным применением и других действующих нормативных документов.

Применение международных и европейских стандартов связано с тем, что данные стандарты определяют основополагающие принципы оценки, применяемые при проведении работ по оценке.

6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

Оценщик принял решение провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Проведенный анализ и сделанные выводы представлены ниже.

Анализ достаточности информации.

Достаточный - удовлетворяющий какой-либо потребности, имеющийся в нужном количестве, довольно большой; включающий в себя все необходимые условия, вполне обуславливающий.

Анализ достаточности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов, справочных данных специалистов компании), необходимой для оценки.

данные, предоставленные Заказчиком (см. в Приложении 4 к Отчету)

Таблица 4 Перечень использованных при проведении оценки данных

№ п/п	Вид документации/Наименование документа (копии)
1	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 13.10.2022 г.
2	Договор купли-продажи недвижимого имущества №63 от 10.10.2022 г.
3	Уведомление о регистрации изменений и дополнений в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом № 28-2-2/5564 от 13.10.2022 г.

- нормативные документы (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
- справочная литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
- методическая литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
- Internet – ресурсы (ссылки на сайты см. по тексту Отчета).

Анализ данных показал, что для расчета рыночной стоимости оцениваемого имущества с учетом изложенных в Отчете допущений имеется все необходимая информация.

Анализ достоверности информации.

Достоверный - подлинный, несомненный, не вызывающий сомнений.

Проведенный анализ показал, что перечень имущества для оценки соотносится с имуществом, указанным в предоставленных документах.

Допущение. В рамках настоящего Отчета Оценщик не проводил экспертизы полученных документов и исходил из допущения, что копии, предоставленные Заказчиком, являются подлинными, а информация, полученная в свободном виде - достоверна.

6.2 СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ И ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ

На дату оценки Заказчиком была предоставлена право подтверждающая документация. Таким образом, в рамках настоящего Отчета Оценщик осуществлял юридическое описание объекта оценки на основании предоставленных документов.

Описание юридического статуса объектов представлено в таблицах ниже.

Таблица 5 Юридическое описание объекта оценки

Наименование объекта оценки	жилое помещение (квартира)
Общая площадь, кв. м	20
Вид права	Право общей долевой собственности
Правообладатель объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РЕКОРД – недвижимость».
Право подтверждающий документ	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 13.10.2022 г.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право общей долевой собственности Обременения прав - доверительное управление
Назначение	Жилое
Предполагаемое использование	Для удовлетворения потребности в жилье

Источник информации: данные представленные Заказчиком

Имущественные права

В настоящем отчете оценивается Право общей долевой собственности на объект недвижимого имущества. Правообладателем оцениваемого имущества является: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РЕКОРД – недвижимость».

Обременения оцениваемых прав:

В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права требования и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

В соответствии с предоставленной документацией обременения прав - доверительное управление.

Оценка выполнена, исходя из следующих предположений:

- Оцениваемый объект не отягощен дополнительными сервитутами, не учтенными при оценке.
- Юридическая экспертиза вещных прав не производилась.

Вывод:

При составлении юридического описания юридическая экспертиза прав на оцениваемый объект Оценщиком не производилась. Юридическое описание было составлено путем анализа данных Заказчика.

В результате проведения анализа, Оценщик заключил, что права на объект зарегистрированы в надлежащем порядке. Оценщик не несет ответственности за достоверность полученной от Заказчика информации.

6.3 ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Экономическое описание объекта оценки заключается в раскрытии информации о балансовой принадлежности объекта и порядке его учета в бухгалтерской документации компании-балансодержателя. Согласно ст.11 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ в отчете должно быть указано точное описание объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, - реквизиты юридического лица и балансовая стоимость данного объекта оценки.

Вывод: Сведения о балансовой стоимости не были представлены Заказчиком.

6.4 СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА

Строительно-техническое описание Объекта оценки было составлено на основании следующих источников информации:

- Данных, предоставленных Заказчиком.
- Данных, полученных Оценщиком из открытых источников.

В рамках настоящего Отчета объектом оценки являются: жилое помещение (квартира)

6.4.1 Общее строительно-техническое описание объекта недвижимости

Объект недвижимости представляет собой квартиру в жилом доме. Функциональное назначение – жилое.

Описание жилого дома (первичный объект недвижимости)

Таблица 6

Наименование параметра	Значение параметра
Тип здания	Многоквартирный кирпичный дом
Адрес	г. Санкт-Петербург, Рижский проспект, д. 70, литера Р, кв. 63
Год постройки	1902 г. (реконструкция в 2022 г.)
Нормативный срок службы	Согласно Положению о проведении планово-предупредительного ремонта жилых и общественных зданий, нормативный срок службы аналогичных домов составляет 150 лет
Износ согласно расчету эксперта	40% (по данным визуального осмотра)
Этаж/ Количество этажей в здании	4/5
Материал наружных стен	Кирпич
Материал перекрытий	Железобетонные
Пассажирский лифт	Нет
Холодное водоснабжение	Холодное водоснабжение – централизованное
Горячее водоснабжение	Горячее водоснабжение – централизованное
Канализация	Централизованная
Электроснабжение	Электроснабжение центральное от городских электросетей, стандартное (не усиленное)
Теплоснабжение	Централизованное

Источник информации: Данные Заказчика, открытые источники

Общие сведения о первичном объекте недвижимости

The screenshot shows the website for 'ZhK Rzhskiy 70'. It features a header with navigation links (Главная, Планировки, Ход строительства, Ипотека, Акции, Преимущества, Контакты) and contact information (Metro: Narvskaya, Email: info@rzhskiy70.ru, Phone: 8 (812) 409-41-40). The main content area includes a large photo of the building, a description of the project, and a summary of the offer.

ЖК «РИЖСКИЙ 70Р»

Здание 2022 года расположено в Адмиралтейском районе. 5-этажный дом находится на Рижском проспекте, в 20 минутах ходьбы от станции метро Нарвская. Рядом с объектом располагается остановка общественного транспорта.

В рамках проекта в здании было проведено полное обновление здания с заменой коммуникаций и перекрытий. Обновленный ЖК Рижский 70 сохранил фасад в стиле модерн и получил две оригинально оформленных парадных.

В доме расположится 75 квартир разной площади. Придомовая территория огорожена забором. Перед домом предусмотрена наземная парковка. Во дворе располагается детская площадка и зоны отдыха. В шаговой доступности от ЖК Рижский 70р находятся 5 детских садов, 3 школы и гимназия.

Владельцы жилья в ЖК Рижский 70р и их гости смогут быстро добраться до самых популярных достопримечательностей нашего города: Эрмитажа, Исаакиевского собора, Русского музея.

Желаете жить в самом центре Северной столицы, тогда ЖК "Рижский 70р" идеальный вариант для Вас: доступные цены, отличные небольшие планировки и высоко развитая инфраструктура!

75 КВАРТИРЫ
35 ПРОДАНО
40 СВОБОДНО
4 ЭТАЖА

<https://rzhskiy70.ru/#main>

Инфраструктура

Объект расположен в историческом центре города. Рижский проспект характеризует хорошее качество инфраструктуры в сочетании с уникальным архитектурным обликом. В этом районе преобладают малоэтажные дома. От шумного центра их отделяет зеленая зона. Рядом с ЖК Рижский 70р располагаются детские и образовательные учреждения, медицинские центры и поликлиники, торговые объекты.

Обустройство

В ЖК Рижский 70р можно купить квартиры с предчистовой отделкой. В помещении установлены современные металлические двери, качественное сантехническое оборудование, биметаллические радиаторы. Стены здания сделаны из кирпича, а их толщина составляет 110 сантиметров. Дом станет надежной защитой от холода и шума. Покупателям предлагаются квартиры с видом на улицу и окнами во двор.

Транспорт

ЖК Рижский 70р располагается в районе с хорошим транспортным сообщением. Добраться до объекта можно наземным и подземным транспортом. Ближайшая к дому станция метро - "Нарвская". Также недалеко от Рижского располагаются станции "Балтийская" и "Технологический институт". Через проспект пролегают маршруты муниципальных и коммерческих автобусов. Автобусная остановка

Благоустройство

ЖК Рижский 70р - место для комфортной и безопасной жизни. Дворовая территория огорожена и находится под круглосуточным наблюдением. Перед домом обустроена парковка на 40 автомобилей. Для детей предусмотрена площадка со спортивными и игровыми комплексами с травмобезопасным покрытием.

Планировка

ЖК Рижский 70р - четырехэтажный дом с фасадом в стиле модерн. Здание состоит из 75 квартир. Планировка включает обособленную прихожую и совмещенный санузел. В квартирах предусмотрено два-три окна, что гарантирует хорошее естественное освещение.

Реновация

В рамках проекта реновации здание 1902 года постройки превратится в уникальный жилой дом. Снаружи он сохранит свой аутентичный облик с налетом старины, а внутри станет комфортным пространством для жизни. Проектом предусмотрено усиление несущих элементов сооружения, замена наружных и внутренних инженерных коммуникаций, реставрация фасада и его оформление в стиле модерн, обустройство придомовой территории.

<https://rizhskiy70.ru/#main>

Описание объекта оценки: кв. № 63**Таблица 7**

Наименование параметра	Значение параметра
Этаж	4
Количество жилых комнат	1 (студия)
Общая площадь квартиры, кв.м	20
Общая площадь квартиры с учетом летних помещений, кв.м	20
Жилая площадь, кв.м	Нет данных
Высота помещений по внутреннему объему, м	Нет данных
Вид из окна	На улицу
Внутренняя отделка	Качественная
Техническое состояние объекта	Отличное
Необходимые ремонтные работы	По мнению оценщика, проведения ремонта не требуется
Оконные блоки	Пластиковые стеклопакеты
Входная и межкомнатные двери	Входная металлическая, межкомнатные глухие белые
Тип санузла	Совмещенный
Объект подключен к следующим системам	Электроснабжение, водопровод, канализация, водоснабжение, центральное отопление.
Оборудование для вышеперечисленных систем	Установлено
Соответствие планировки квартиры поэтажному плану БТИ	Анализ технической документации и фактической планировки не проводился

Источник информации: Данные, предоставленные Заказчиком; данные открытых источников

Фото объекта оценки



Фото 1. Фасад жилого дома



Фото 2. Фасад жилого дома

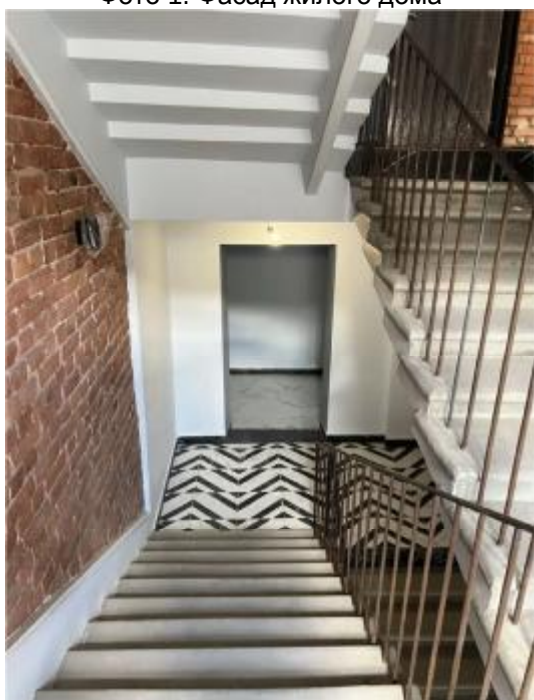


Фото 3. Подъезд внутри



Фото 4. Подъезд внутри



Фото 5. Вид из окон

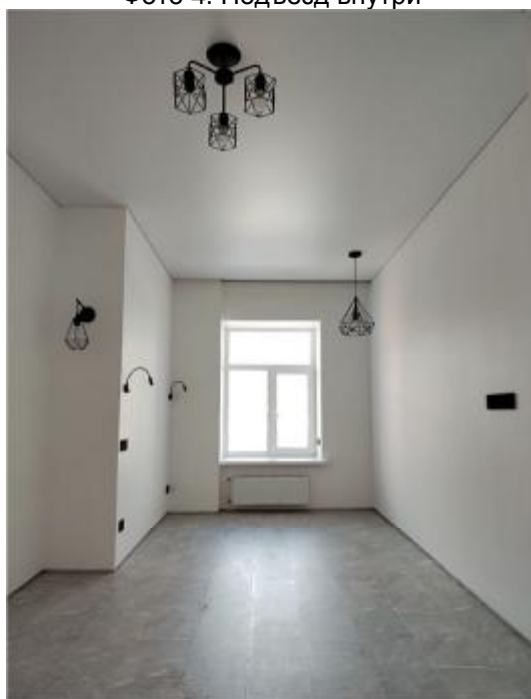


Фото 6. Состояние внутренней отделки кв.63



Фото 7. Состояние внутренней отделки кв.63



Фото 8. Состояние внутренней отделки кв.63



Фото 9. Состояние внутренней отделки кв.63



Фото 10. Состояние внутренней отделки кв.63



Фото 11. Состояние внутренней отделки кв.63



Фото 12. Состояние внутренней отделки кв.63



Фото 13. Состояние внутренней отделки кв.63



Фото 14. Состояние внутренней отделки кв.63



Фото 15. Состояние внутренней отделки кв.63

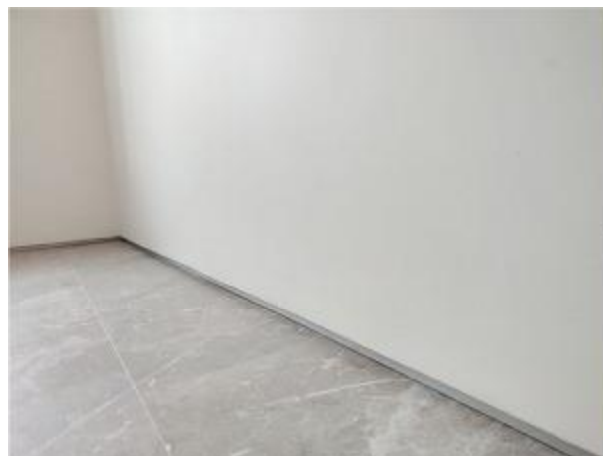


Фото 16. Состояние внутренней отделки кв.63



Фото 17. Состояние внутренней отделки кв.63



Фото 18. Состояние внутренней отделки кв.63



Фото 19. Состояние внутренней отделки кв.63



Фото 20. Состояние внутренней отделки кв.63



Фото 21. Состояние внутренней отделки кв.63



Фото 22. Состояние внутренней отделки кв.63



Фото 23. Состояние внутренней отделки кв.63



Фото 24. Состояние внутренней отделки кв.63
Источник: Данные Заказчика

Вывод:

Строительно-техническое описание Объекта было составлено на основании предоставленных документов.

Проведенное описание объекта недвижимости позволило сделать следующие заключения:

- **Объект оценки расположен в жилом здании 1902 г.п. (реконструкция 2022 г.), нормативный физический износ составляет 40% (по данным визуального осмотра);**
- **Здание обеспечено всеми необходимыми инженерными коммуникациями: электроснабжение, водоснабжение, канализация.**
- **Техническое состояние объекта оценки – качественная отделка «под ключ».**

6.5 АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

В рамках настоящего Отчета объектом оценки является: жилое помещение (квартира), расположенная в Адмиралтейском районе по адресу: г. Санкт-Петербург, Рижский проспект, д. 70, литера Р, кв. 63

На ниже приведенных картах представлено местоположение объекта недвижимости.



Рисунок 1 Местоположение объекта на карте

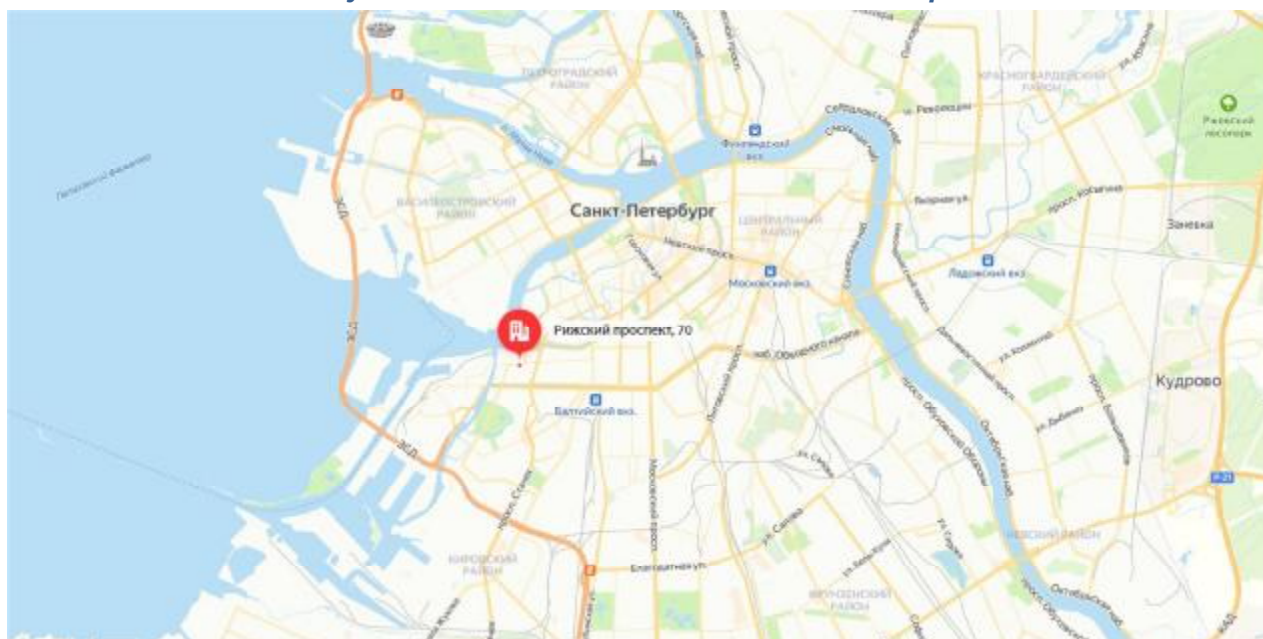


Рисунок 2 Местоположение объекта на карте

Санкт-Петербу́рг (с 18 августа 1914 года до 26 января 1924 года — Петрогра́д, с 26 января 1924 года до 6 сентября 1991 года — Ленингра́д, разг. — Пíтер, Петербу́рг, сокр. — СПб) — второй по численности населения город России. Город федерального значения. Административный центр Северо-Западного федерального округа. Основан 16 мая 1703 года царём Петром I. В 1714—1728 и 1732—1918 годах — столица Российского государства.

Назван в честь святого Петра — небесного покровителя царя-основателя, но со временем стал всё больше ассоциироваться с именем самого Петра I. Город исторически и культурно связан с рождением Российской империи и вхождением России в современную историю в роли европейской великой державы.

Расположен на северо-западе страны на побережье Финского залива и в устье реки Невы. Граничит с Ленинградской областью, также имеет морские границы с Финляндией и Эстонией.

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

Население: 5 601 911 (2021) человек. Санкт-Петербург — самый северный в мире город с населением более миллиона человек. Также Санкт-Петербург является самым западным городом-миллионником России. Среди городов, полностью расположенных в Европе, он является третьим по населению (уступая лишь Москве и Лондону), а также первым по численности жителей городом, не являющимся столицей. Инновационный сценарий «Стратегия развития Санкт-Петербурга до 2030 года» предполагает, что к 2030 году население составит 5,9 миллиона человек. Город — центр Санкт-Петербургской городской агломерации. Площадь города 1439 км², после расширения территории Москвы 1 июля 2012 года Санкт-Петербург является вторым по площади городом страны.

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

Санкт-Петербург делится на 18 районов:

- Адмиралтейский
- Василеостровский
- Выборгский
- Калининский
- Кировский
- Колпинский
- Красногвардейский
- Красносельский
- Кронштадтский
- Курортный
- Московский
- Невский
- Петроградский
- Петродворцовый
- Приморский
- Пушкинский
- Фрунзенский
- Центральный

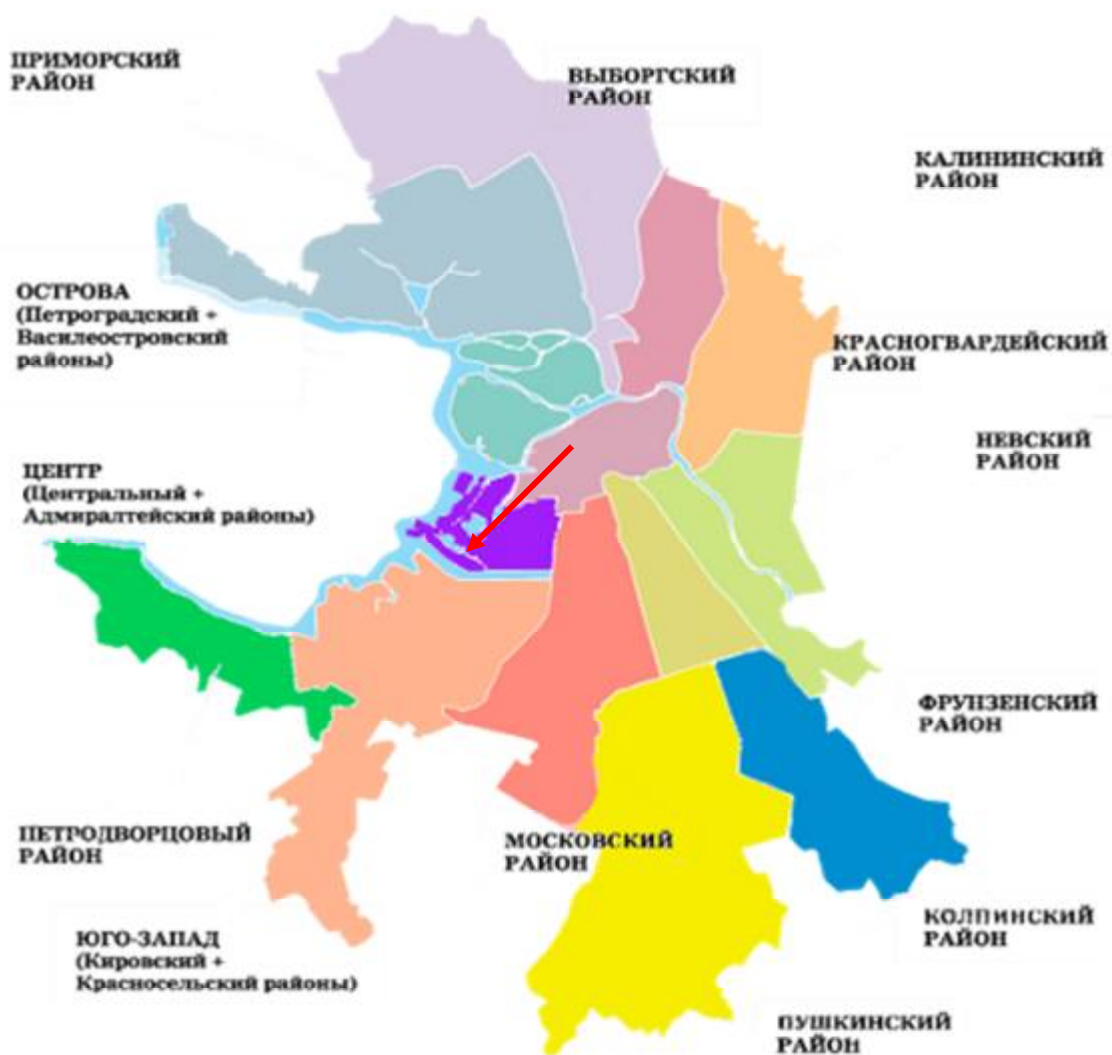


Рисунок 3 Схема районов Санкт-Петербурга.

К числу основных доходных источников бюджета Санкт-Петербурга относятся: налог на прибыль организаций (26 %), налог на доходы физических лиц (45,7 %), акцизы (4,4 %), налог на имущество организаций (6,9 %), доходы от использования имущества, находящегося в государственной и муниципальной собственности (3,6 %). Основные статьи расходов: национальная экономика (24,61 %), образование (24,07 %), здравоохранение (16,34 %), социальная политика (12,48 %), жилищно-коммунальное хозяйство (10,21 %), общегосударственные вопросы (4,86 %), культура и кинематография (3,80 %), физическая культура и спорт (1,37 %). Государственный долг Санкт-Петербурга на 1 марта 2021 года составляет 85 миллиардов рублей

Адмиралтейский район - административно-территориальная единица Санкт-Петербурга. Расположен в центральной части города на левом берегу реки Невы.

Территорию района пересекают с востока на запад река Мойка, канал Грибоедова, река Фонтанка, Обводный канал, а также Садовая улица, а с севера на юг — две лучевых магистрали, протянувшиеся от Адмиралтейства — Гороховая улица и Вознесенский проспект, его продолжение Измайловский проспект, а также Московский, Лермонтовский и Старо-Петергофский проспекты.

Большая часть территории района, между Большой Невой и Фонтанкой, входит в историческое ядро Петербурга, планировка которой сложилась, главным образом, в первой половине XVIII века.

Планировка части района между Фонтанкой и Обводным каналом сформировалась во второй половине XVIII века, а части района к югу от Обводного канала, вошедшей в городскую черту лишь в начале XIX века, — только во второй половине XIX века.

Сегодня в Адмиралтейском районе находятся два действующих железнодорожных вокзала:

Балтийский вокзал — на набережной Обводного канала;

Витебский вокзал — на Загородном проспекте.

В районе проходят части 1 линии, 2 линии, 4 линии и 5 линии Петербургского метрополитена. Станции, находящиеся в границе района (с севера на юг):

Линия 1 (КВЛ)	Линия 2 (МПЛ)	Линия 4 (ПЛ)	Линия 5 (ФПЛ)
Пушкинская	Сенная площадь	Театральная проектируется	Садовая
Технологический институт	Технологический институт	Спасская	Звенигородская
Балтийская	Фрунзенская		

Основные транспортные магистрали: Загородный, Московский, Лермонтовский, Рижский Вознесенский, Измайловский, Старо-Петергофский, проспекты, Садовая, Гороховая улицы.

В отличие от других районов города в Адмиралтейском районе нет одной-двух общих для всего района главных улиц. В каждой части района есть свои основные транспортные магистрали, которые, вместе с тем, являются центрами сосредоточия торговли.

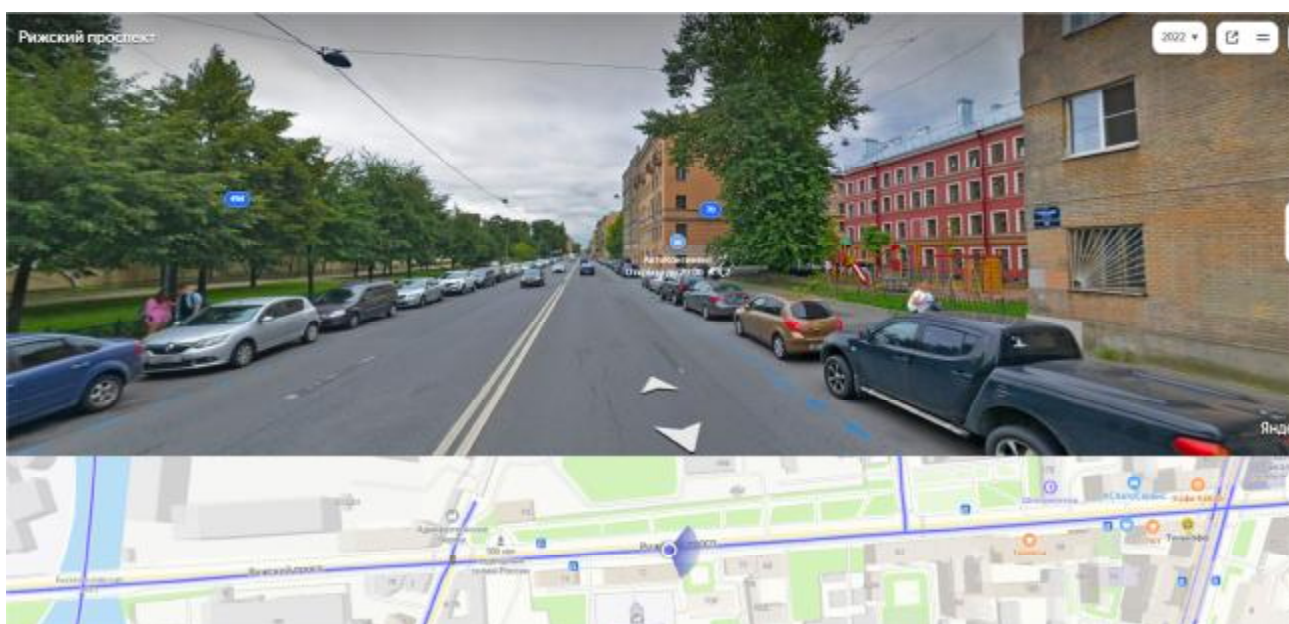


Рисунок 4 Характер окружающей застройки.

Вывод: Объект оценки расположены в Адмиралтейском районе с развитой инфраструктурой (пешая доступность от МФЦ, поликлиник, магазинов, аптек, парикмахерских и т.д.). Основным направлением развития района является жилищное строительство. Квартиры в жилых домах пользуются спросом у всех категорий населения.

7 АНАЛИЗ РЫНКА

Анализ рынка проводится в целях определения наилучшего и эффективного использования Объекта.

В основе анализа рынка лежит принцип необходимости и достаточности. В обзор не включается информация, не влияющая на ценностные характеристики объекта или влияющая на них в очень малой степени, и в то же время не может быть обойдена информация, имеющая существенное отношение к ценовым параметрам объекта.

В соответствии с п. 10 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.

В соответствии с п. 10 ФСО №7: «Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

- ü анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;

- ü определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

- ü анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;

- ü анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;

- ü основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и - продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

7.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Рынок недвижимости прямо зависит от уровня развития и состояния региональной экономики, доходов местного населения и бизнеса, перспектив развития региона, состояния строительной отрасли и местной промышленности стройматериалов. Но всё это, в целом, зависит от общего состояния экономики и финансов страны, федерального законодательства, исполнения государственного бюджета, федеральных целевых программ, определяющих направления, структуру и темпы развития каждого из регионов.

Макроэкономический анализ проводится Оценщиком с целью определить инвестиционную привлекательность страны, что важно и для прогнозирования, и для определения риска инвестиций. Основным ретроспективным показателем развития экономики страны является динамика валового внутреннего продукта (ВВП); также во внимание принимаются уровень инфляции, валютный курс, процентные ставки и др.

Текущая ситуация в Российской экономике

1. В январе 2023 г. экономика продолжила восстанавливаться. По оценке Минэкономразвития России, с исключением сезонного фактора в январе ВВП вырос на +0,2% м/м SA. В годовом выражении снижение ВВП замедлилось до -3,2% г/г после -4,2% г/г в декабре 2022 г. (по итогам 2022 г. снижение на -2,1%). Положительный вклад в экономику в январе продолжает вносить строительство. Также поддержку экономике оказал рост грузооборота транспорта (за исключением трубопроводного), восстановление оптовой и розничной торговли, а также рост выпуска обрабатывающих производств.

2. Индекс промышленного производства в январе с устранением сезонного фактора показал рост к предыдущему месяцу на +0,2% м/м SA. В годовом выражении спад замедлился

до -2,4% г/г после -4,3% г/г в декабре прошлого года. Улучшение динамики связано, прежде всего, с ростом выпуска в обрабатывающем секторе.

2.1. Рост обрабатывающих производств в январе 2023 г. с учётом фактора сезонности составил +0,8% м/м SA к предыдущему месяцу. В годовом выражении падение замедлилось вдвое до -2,3% г/г после -5,7% г/г месяцем ранее. Основной положительный вклад – кардинальное изменение динамики в машиностроительном комплексе. Рост по итогам января составил +8,1% м/м SA к декабрю 2022 г. В годовом выражении отставание от прошлого года сократилось на порядок: -2,6% г/г после -15,4% г/г месяцем ранее.

2.2. Добывающая промышленность по итогам января показала спад с учётом фактора сезонности -0,4% м/м SA к декабрю прошлого года. В годовом выражении -3,1% г/г после -2,6% г/г месяцем ранее. Рост показывает добыча полезных ископаемых для строительного комплекса (+14,2% г/г).

3. Объём работ в строительстве в январе 2023 г. продолжил ускоряться: +9,9% г/г в январе после +6,9% г/г и +5,1% г/г в декабре–ноябре (по итогам 2022 г. рост на +5,2% г/г). В помесечном выражении в январе объём строительных работ вырос на +0,3% м/м SA после роста на +2,0% м/м SA в декабре.

4. В сельском хозяйстве в январе 2023 г. рост составил +2,7% г/г после +6,1% г/г в декабре. По итогам 2022 г. рост составил +10,2% г/г. В животноводстве производство мяса в январе выросло на +5,3% г/г (в декабре 2022 г. – снижение на -0,6% г/г), молока – на +4,2% г/г (в декабре 2022 г. – рост +6,0% г/г), яиц – на +4,0% г/г (в декабре +8,3%).

5. В январе 2023 г. грузооборот транспорта продолжил восстанавливаться: рост ускорился до +3,4% м/м SA после +0,2% м/м SA в декабре 2022 г. В годовом выражении снижение замедлилась до -2,2% г/г (-4,5% г/г в декабре 2022 г.), а за исключением трубопроводного транспорта грузооборот вырос на +2,1% г/г преимущественно за счёт железнодорожного (+1,6% г/г) и автомобильного транспорта (+10,5% г/г).

6. Потребительский спрос в январе продемонстрировал улучшение динамики в основном за счёт оборота общественного питания и платных услуг населению, но в целом пока сохраняет отставание от прошлого года. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению¹ в январе составил -3,7% г/г после -7,2% г/г в декабре 2022 г. В январе снижение оборота розничной торговли замедлилось до -6,6% г/г после -10,5% г/г месяцем ранее. Положительная динамика объёма платных услуг и общественного питания в январе сохранилась. Платные услуги населению в январе выросли на +2,3% г/г после +2,5% г/г в декабре. Оборот общественного питания в январе продемонстрировал ускоренный рост +13,0% г/г после +7,4% г/г месяцем ранее.

7. Индекс потребительских цен в январе 2023 г. составил 11,8% г/г, (по итогам 2022 г. – 11,9%). По состоянию на 27 февраля 2023 г. в годовом выражении рост цен составил 11,0% г/г.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в январе 2023 г. составил -2,7% г/г. В декабре цены снизились на -0,9% г/г после роста на +0,6% г/г в ноябре. По итогам 2022 года рост цен составил +11,3% г/г. В целом по промышленности в январе 2023 г. цены снизились на -4,6% (в декабре снижение на -3,3% г/г, по итогам года цены выросли на +11,4%).

8. Ситуация на рынке труда остаётся благоприятной. Уровень безработицы в январе снизился и достиг нового исторического минимума – 3,6% от рабочей силы (3,7% в декабре 2022 г.).

9. Реальные располагаемые денежные доходы населения за 4 квартал 2022 г. выросли на +0,9% г/г по сравнению с аналогичным периодом 2021 г. после -3,1% г/г в 3 квартале 2022 г. (по итогам 2022 г. – снижение на -1,0% г/г). В декабре 2022 г. (по последним оперативным данным) в номинальном выражении заработная плата выросла на +12,6% г/г, в реальном выражении – рост на +0,6% г/г после +0,3% г/г месяцем ранее. По итогам 2022 г. рост заработной платы в номинале +12,6% г/г, в реальном выражение – снижение на -1,0% г/г.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.23	2022	IVкв22	дек.22	ноя.22	окт.22	IIIкв22	IIкв22	Iкв22	2021
Экономическая активность										
ВВП	-3,2	-2,1	-3,9	-4,2 ¹	-3,8 ¹	-4,0 ¹	-3,0	-3,8	3,8	5,6
Сельское хозяйство	2,7	10,2	9,4	6,1	8,2	10,9	12,7	8,4	5,4	-0,4
Строительство	9,9	5,2	6,9	6,9	5,1	8,7	5,2	3,6	3,9	7,0
Розничная торговля	-6,6	-6,7	-9,5	-10,5	-7,9	-10,0	-9,4	-9,8	3,5	7,8
Оптовая торговля	-12,2	-14,5	-19,0	-16,8	-18,7	-22,0	-22,4	-15,2	3,3	5,9
Платные услуги населению	2,3	3,6	2,4	2,5	2,6	1,7	1,6	0,2	7,9	17,2
Общественное питание	13,0	4,7	10,1	7,4	15,2	8,3	2,7	-2,1	7,7	26,7
Грузооборот транспорта	-2,2	-2,6	-5,6	-4,5	-5,6	-6,7	-5,4	-3,0	4,2	5,6
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	-	-	3,1	4,1	12,8	7,7
Промышленное производство	-2,4	-0,6	-3,0	-4,3	-1,8	-2,6	-1,2	-2,6	5,1	6,3
Добыча полезных ископаемых	-3,1	0,8	-2,5	-2,6	-2,3	-2,6	0,1	-1,1	7,4	4,2
Обрабатывающие производства	-2,3	-1,3	-3,4	-5,7	-1,6	-2,4	-1,8	-3,9	4,9	7,4
Индекс потребительских цен	11,8	11,9	12,2	11,9	12,0	12,6	14,4	16,9	11,5	8,4
Рынок труда и доходы населения										
Реальная заработная плата	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-1,0	0,5	0,6	0,3	0,4	-1,9	-5,4	3,1	4,5
Номинальная заработная плата	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	12,6	12,7	12,6	12,3	13,1	12,2	10,6	15,0	11,5
Реальные денежные доходы	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-1,4	0,4	-	-	-	-2,5	-2,2	-1,6	3,8
Реальные располагаемые денежные доходы	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-1,0	0,9	-	-	-	-3,1	-0,6	-1,6	3,2
Численность рабочей силы	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,0	-0,6	-0,7	-1,1	-0,4	-0,7	-0,6	-0,5	-0,4	0,6
млн чел.	75,6	74,9	75,0	74,9	75,1	75,0	75,1	74,9	74,7	75,3
млн чел. (SA)	76,1	-	74,6	74,5	74,7	74,7	74,8	75,1	75,2	-
Численность занятых	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,9	0,4	-0,2	-0,5	0,2	-0,2	0,0	0,6	1,0	1,6
млн чел.	72,9	72,0	72,2	72,1	72,4	72,1	72,2	71,9	71,5	71,7
млн чел. (SA)	73,5	-	71,9	71,7	72,0	71,9	71,9	72,0	72,1	-
Уровень безработицы										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-17,1	-18,7	-13,5	-13,8	-15,1	-11,5	-14,1	-20,2	-25,1	-16,0
млн чел.	2,7	3,0	2,8	2,8	2,7	2,9	2,9	3,0	3,1	3,6
млн чел. (SA)	2,7	-	2,8	2,7	2,7	2,9	2,9	3,0	3,1	-
Уровень занятости	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,0	-	59,3	59,2	59,4	59,3	59,3	59,5	59,5	-
Уровень безработицы	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в % к рабочей силе	3,6	3,9	3,7	3,7	3,7	3,9	3,8	4,0	4,2	4,8
SA	3,5	-	3,7	3,7	3,7	3,8	3,9	4,0	4,1	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

¹ Оценка Минэкономразвития России (уточнение квартальных данных по ВВП будет осуществлено Росстатом в апреле)

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.23	2022	IVкв22	дек.22	ноя.22	окт.22	IIIкв22	IIкв22	Iкв22	2021
Промышленное производство	-2,4	-0,6	-3,0	-4,3	-1,8	-2,6	-1,2	-2,6	5,1	6,3
Добыча полезных ископаемых	-3,1	0,8	-2,5	-2,6	-2,3	-2,6	0,1	-1,1	7,4	4,2
добыча угля	-3,5	-0,6	0,9	5,8	-0,8	-2,3	-2,4	-2,7	1,0	8,0
добыча сырой нефти и природного газа	-3,2	0,7	-2,5	-2,1	-2,1	-3,4	0,0	-2,0	7,5	2,6
добыча металлических руд	-3,1	-4,5	-7,3	-8,6	-6,5	-6,8	-7,4	-3,3	0,8	1,2
добыча прочих полезных ископаемых	14,2	5,6	5,6	11,2	-4,3	9,6	4,5	9,1	3,0	15,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-6,5	5,6	-3,1	-8,7	-0,5	2,0	5,9	6,1	17,1	9,0
Обрабатывающие производства	-2,3	-1,3	-3,4	-5,7	-1,6	-2,4	-1,8	-3,9	4,9	7,4
пищевая промышленность	3,9	0,5	0,6	1,1	0,9	-0,1	-1,2	-0,9	4,0	4,6
в т.ч.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
пищевые продукты	4,4	0,4	0,6	0,5	1,1	0,1	-1,5	-0,6	3,5	4,2
напитки	7,1	3,1	-0,9	-1,8	-1,0	0,0	2,1	3,2	9,7	7,6
табачные изделия	-16,6	-7,1	6,6	24,2	3,7	-4,9	-6,6	-22,7	-4,8	2,3
легкая промышленность	1,3	-2,0	1,0	-0,5	1,4	2,3	-2,2	-6,1	-0,4	11,6
в т.ч.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
текстильные изделия	-8,8	-8,3	-9,3	-14,1	-6,4	-7,2	-10,7	-8,5	-4,5	15,1
одежда	5,5	2,1	10,5	10,4	8,8	12,2	4,0	-5,8	-0,1	7,4
кожа и изделия из нее	9,1	-1,7	-5,9	-5,5	-4,6	-7,6	-3,5	-2,6	6,4	16,7
деревообрабатывающий комплекс	-12,7	-3,7	-9,4	-12,2	-8,5	-7,1	-6,9	-3,5	6,3	10,5
в т.ч.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
обработка древесины и производство изделий из нее	-22,1	-12,5	-20,3	-19,1	-21,6	-20,1	-20,0	-10,8	2,6	11,9
бумага и бумажные изделия	-9,4	0,0	-3,7	-9,1	-0,5	-1,4	0,9	-3,2	6,7	10,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	1,4	7,8	1,2	-4,1	0,0	8,8	2,3	15,1	15,1	7,7
производство кокса и нефтепродуктов	0,0	-0,4	0,1	1,1	-0,9	0,1	0,8	-5,4	3,0	3,6
химический комплекс	-4,6	-1,5	-7,2	-8,9	-6,1	-6,9	-1,7	-1,5	6,1	8,7
в т.ч.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
химические вещества и химические продукты	-5,0	-3,8	-5,9	-5,4	-5,6	-6,6	-4,6	-6,7	2,0	7,1
лекарственные средства и медицинские материалы	-6,2	8,6	-19,2	-30,7	-14,6	-7,9	14,7	26,0	24,0	14,3
резиновые и пластмассовые изделия	-1,7	-0,8	-2,5	-4,6	-1,0	-1,8	-3,5	-3,6	7,4	10,5

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.23	2022	IVкв22	дек.22	ноя.22	окт.22	IIIкв22	IIкв22	Iкв22	2021
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-9,0	-0,2	-8,0	-10,3	-8,6	-5,7	-2,0	1,8	11,0	9,3
металлургический комплекс	-2,0	1,1	-0,2	-2,0	2,4	-0,6	3,4	-3,9	6,0	4,1
в т.ч.										
металлургия	-3,8	-0,8	-2,5	-3,0	-2,1	-2,5	-0,5	-3,1	3,2	1,7
готовые металлические изделия	3,6	7,0	6,8	1,1	16,2	5,1	15,3	-6,5	14,7	11,6
машиностроительный комплекс	-2,6	-8,6	-11,6	-15,4	-7,4	-7,3	-12,4	-10,3	2,8	11,8
в т.ч.										
компьютеры, электроника, оптика	5,5	1,7	-2,4	-8,2	-9,0	18,1	-0,3	5,1	9,2	9,9
электрооборудование	0,7	-3,7	-2,0	-5,8	1,1	0,2	-5,1	-7,7	-0,2	7,7
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-22,0	1,9	-5,2	-3,9	-5,3	-7,0	-4,2	3,1	18,7	17,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-54,6	-44,7	-48,5	-47,4	-52,6	-45,3	-51,4	-62,9	-14,3	14,6
прочие транспортные средства и оборудование	27,4	-4,2	-5,5	-12,9	13,6	-9,1	-7,6	-1,9	0,1	10,5
прочие производства	-3,7	-4,2	-5,1	-8,0	-0,8	-4,1	-9,5	-3,3	2,4	4,3
в т.ч.										
мебель	0,5	-2,6	0,2	3,8	0,8	-4,5	-9,1	-8,2	7,0	17,7
прочие готовые изделия	-5,6	-2,5	-5,4	-6,2	-3,5	-6,4	-8,0	-3,5	8,9	6,8
ремонт и монтаж машин и оборудования	-4,3	-4,8	-6,2	-10,9	-0,7	-3,6	-9,8	-2,2	0,4	1,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	0,7	0,1	-0,2	0,0	1,5	-2,4	-0,2	2,0	-0,8	7,1
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-7,5	-6,1	-8,9	-8,2	-10,7	-8,0	-10,1	-8,9	5,0	12,6

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

ТАБЛИЦА 3. ПОКАЗАТЕЛИ КРЕДИТНОЙ АКТИВНОСТИ И ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ

	янв.23	2022	IVкв22	дек.22	ноя.22	окт.22	IIIкв22	IIкв22	Iкв22	2021
Цена на нефть «Юралс» (средняя за период, долл. США за баррель)	49,0	77,5	83,2	50,2	66,7	71,9	76,2	80,6	90,5	69,1
Курс доллара (в среднем за период)	69,2	67,5	62,3	65,3	60,9	60,9	59,4	66,0	64,7	73,6
Ключевая ставка (на конец периода)	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	9,5	20,0	8,50
Процентные ставки (в % годовых)										
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		10,1	8,8	8,6	8,6	9,1	9,0	11,5	11,2	7,8
По рублевым жилищным кредитам	7,9	7,1	7,1	6,7	7,1	7,4	6,7	6,7	8,0	7,5
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)		7,9	7,3	7,3	7,3	7,3	7,1	8,7	8,5	5,3
Кредитование экономики (в % г/г с исключением валютной переоценки)										
Кредит экономике	14,2	13,5	13,5	14,2	13,4	12,8	11,5	12,0	17,2	12,9
Кредиты организациям	17,1	13,1	15,7	16,9	15,4	14,7	11,9	10,5	14,3	9,6
Жилищные кредиты	16,9	20,3	17,4	17,6	18,1	16,5	17,0	20,8	27,1	25,7
Потребительские кредиты	2,3	8,6	2,9	2,5	2,7	3,4	5,1	9,3	18,4	14,3
Выдачи жилищных рублевых кредитов (в % г/г)	-13,9	-15,5	-2,2	8,7	-7,8	-10,6	-2,3	-63,7	13,8	28,1

Источник: https://www.economy.gov.ru/material/file/0cbb5394e03169f0a18ee01d6aea7775/2023_03_01.pdf

Инфляция

На неделе с 21 по 27 февраля 2023 г. цены снизились на -0,02%. В годовом выражении рост цен замедлился до 11,01% г/г. Основной вклад в снижение цен внесло удешевление продовольственных товаров (-0,10% после 0,11% недель ранее) за счет как плодоовощной продукции, так и остальных продуктов питания. Также дефляция фиксируется и в секторе услуг¹ (-0,09%) на фоне снижения цен на авиабилеты на внутренние рейсы и санаторно-оздоровительные услуги. В секторе непродовольственных товаров цены не изменились (0,00%).

Потребительская инфляция с 21 по 27 февраля

1. За неделю с 21 по 27 февраля цены снизились на -0,02%. В годовом выражении рост цен замедлился до 11,01% г/г.

2. В сегменте продовольственных товаров цены снизились на -0,10% (рост на 0,11% недель ранее) за счет как удешевления плодоовощной продукции (-0,80% после роста на 1,16% недель ранее), так и снижения цен на продовольственные товары за исключением овощей и фруктов (-0,10% после -0,06%). Продолжили дешеветь мясопродукты, масла и жиры, мука, макаронные и крупяные изделия. Замедлился рост цен на яйца, хлеб и хлебобулочные товары. Вместе с тем на прошедшей неделе возобновился рост цен на молоко и молочную продукцию, продолжает дорожать сахар.

3. В сегменте непродовольственных товаров на отчетной неделе цены не изменились (0,00% после снижения цен на -0,12% на предыдущей неделе). Замедлилось снижение цен на электро- и бытовые приборы (-0,69% после снижения на -1,48% недель ранее), строительные

материалы (-0,21% после -0,58%), моющие и чистящие средства. На легковые автомобили цены на прошедшей неделе не изменились.

4. В сегменте регулируемых, туристических и бытовых услуг на отчетной неделе зафиксирована дефляция (-0,09% после роста на 0,32% недель ранее). На туристические услуги цены снизились (-1,36% после роста на 2,55%) за счет удешевления авиабилетов на внутренние рейсы и снижения цен на услуги санаториев. На бытовые услуги рост цен сохранился на уровне предыдущей недели (0,11%).

О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ С 21 ПО 27 ФЕВРАЛЯ (РОССТАТ)

	2023 год на 27 фев				2022 год на 25 фев	
	г/г	с начала месяца	21 - 27 фев	14 - 20 фев	с начала месяца	февраль (м/м)
Индекс потребительских цен	11,01	0,44	-0,02	0,06	0,99	1,17
Продовольственные товары	9,62	0,80	-0,10	0,11	1,38	1,56
- без плодоовощной продукции	10,12	-0,06	-0,10	-0,06	0,81	0,96
- плодоовощная продукция	5,13	8,22	-0,80	1,16	5,27	5,66
Непродовольственные товары	11,19	-0,15	0,00	-0,12	0,80	0,78
- без бензина	12,76	-0,16	0,00	-0,13	0,90	0,88
- бензин автомобильный	-0,20	-0,08	-0,02	-0,02	0,11	0,11
Услуги	-	0,73	-0,09	0,32	-	-
Основные социально значимые продовольственные товары						
Мясо и птица						
Баранина	9,93	0,15	0,20	-0,06	0,74	0,75
Говядина	13,38	0,33	0,01	-0,09	1,27	1,54
Свинина	-0,47	-0,93	-0,04	0,17	-0,90	-1,02
Куры	-2,51	-1,40	-0,51	-0,36	-0,61	-0,78
Хлеб и хлебобулочные изделия, крупы, мука						
Хлеб	10,32	0,13	0,02	0,08	0,94	1,11
Рис	20,41	-0,54	-0,08	-0,28	0,80	0,90
Пшено	0,80	-0,66	-0,28	0,00	-1,10	-1,47
Мука	3,80	-2,15	-0,45	-0,70	1,34	0,80
Крупа гречневая	-17,44	-3,36	-0,99	-0,47	1,34	1,54
Прочие продовольственные товары						
Яйца	-1,10	2,74	0,69	1,11	-0,10	-0,22
Сахар	6,48	-0,19	0,13	0,05	1,82	2,21
Молоко	10,39	0,21	0,10	-0,03	1,97	2,21
Масло сливочное	9,93	-0,23	-0,02	-0,08	2,40	2,63
Рыба	9,79	0,36	-0,03	-0,21	-0,03	-0,08
Масло подсолнечное	4,22	-0,60	-0,15	-0,32	0,09	0,00
Соль	22,53	-0,55	-0,19	-0,10	0,93	1,18
Чай	18,28	-0,69	-0,20	-0,36	1,66	1,70
Вермишель	8,42	-1,06	-0,56	-0,51	1,90	2,04
Детское питание						
Консервы мясные	16,12	1,94	0,54	0,65	1,81	1,73
Смеси сухие молочные	16,14	0,16	0,12	-0,23	1,59	1,80
Консервы овощные	16,48	0,42	0,02	0,02	1,46	1,79
Консервы фруктово-ягодные	15,11	0,06	-0,08	0,03	2,44	2,76
Фруктово-ягодная продукция						
Лук	71,10	33,70	3,43	6,92	0,64	0,92
Томаты	7,09	15,29	2,42	4,03	8,70	9,75
Морковь	-9,95	6,88	1,16	0,67	6,02	7,00
Яблоки	4,91	2,21	0,46	0,60	1,68	1,84
Капуста	-60,87	-0,61	-0,35	-0,76	9,10	10,57
Картофель	-26,27	4,47	-0,44	0,98	0,17	0,18
Огурцы	25,51	6,47	-7,57	-2,12	6,62	8,46
Отдельные непродовольственные товары						
Медикаменты	11,09	0,35	0,10	-0,09	1,31	0,79
Автомобиль отечественный	26,59	0,02	0,01	0,01	0,16	0,17
Автомобиль иностранный	34,16	-0,08	-0,01	-0,25	1,20	1,51
Бензин	-0,20	-0,08	-0,02	-0,02	0,11	0,11
Строительные материалы	0,17	-1,69	-0,21	-0,58	0,77	0,90
Отдельные услуги						
Бытовые	-	0,70	0,11	0,11	-	0,57
Регулируемые	11,45	0,15	0,01	0,04	-	0,80
Туристические	28,18	4,17	-1,36	2,55	5,08	4,60

Мировые рынки

5. На неделе с 21 по 27 февраля на мировых рынках продовольствия цены преимущественно снижались. Темп прироста цен варьировался от -5,4% до +1,2% (от -2,7% до +12,8% недель ранее). В годовом выражении в феврале стоимость товаров уменьшилась в среднем на -4,4% г/г. На рассматриваемой неделе продолжили снижаться цены на пшеницу в США (-5,4%) и во Франции (-2,9%), кукурузу (-5,4%), сахар-сырец (-5,1%), соевые бобы (-

2,3%), канадский рапс (-0,8%). Снизились котировки на свинину (-4,9%), соевое (-4,0%) и пальмовое (-2,3%) масла после роста на прошлой неделе. Цены на говядину выросли (+1,2%) после стабилизации недель ранее.

6. На мировом рынке удобрений цены снизились (-2,2% после +3,7% на предыдущей неделе) за счет сокращения стоимости азотных (-4,3%) удобрений. Отмечается стабилизация цен на смешанные удобрения. В годовом выражении в феврале цены упали на -33,1% г/г.

7. На мировом рынке черных металлов цены стабилизировались (-0,2% после +1,8% недель ранее). Подешевела железная руда (-1,7%) и металлический прокат (-0,5%). Цены на металлический лом (+1,4%) выросли на отчетной неделе, а на арматуру – стабилизировались. В годовом выражении в феврале черные металлы подешевели на -7,6% г/г. На рынке цветных металлов котировки снизились (-4,6% после +2,0%). Цены на алюминий (-3,6%), медь (-4,0%) и никель (-6,3%) сократились после роста на прошлой неделе. В годовом выражении в феврале котировки цветных металлов снизились в среднем на -6,6% г/г.

Источник информации

<https://www.economy.gov.ru/material/file/27bc8fb5c57d687c33c8c17af0fea0b6/01032023.pdf>

7.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

В рамках настоящего отчета объектами недвижимости являются квартиры функционального назначения которых формулируется как жилая недвижимость. Данный вид функционального использования определяется в документах, устанавливающие его количественные и качественные характеристики.

Оценщик относит данный объект недвижимости к рынку жилой недвижимости, руководствуясь при этом нижеизложенными терминами, определениями, классификациями.

Согласно ст. 130 ГК РФ, Жилая недвижимость - это индивидуальные и многоквартирные жилые дома и квартиры, находящиеся в собственности гражданина или юридического лица, либо находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предназначенные для постоянного проживания.

Данное определение позволяет идентифицировать жилую недвижимость по следующим признакам:

индивидуальные, многоквартирные жилые дома и квартиры - происходит конкретизация объектов жилой недвижимости;

указание собственника жилой недвижимости - важно для определения назначения, классификации, возможности управления, осуществления сделок с жилой недвижимостью;

постоянное проживание - разграничение индивидуальных и многоквартирных жилых домов, предназначенных для оказания гостиничных услуг, для домов, баз отдыха, дач от недвижимости, предназначенной для постоянного проживания граждан.

Вывод:

Таким образом, Оценщиком определен сегмент рынка объекта оценки как «жилая недвижимость».

7.3 ОЦЕНКА ЛИКВИДНОСТИ

Ликвидность имущества, характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Применительно к данным Рекомендациям предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т.е. срок экспозиции это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

Сроки ликвидности объектов недвижимого имущества

Степень ликвидности объекта оценки определяется на основе анализа влияния следующих факторов:

- местоположение объекта с точки зрения покупательского потока для объектов торговли, транспортной доступности для объектов;

7.4 АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Рынок квартир г. Санкт-Петербурга

Средняя стоимость в динамике за последний год

12 641 289 руб. - Средняя стоимость квартиры в Санкт-Петербурге за февраль 2023
+7% относительно января

206 584 руб. - Средняя стоимость кв. м в Санкт-Петербурге за февраль 2023
+5% относительно января

Стоимость квартиры в Санкт-Петербурге в динамике за последний год



Таблица распределения по стоимости продажи квартир у метро за февраль

Метро	средняя стоимость квартиры руб.	изменения относительно данных за январь	Цена за м ² , руб./м ²	изменения относительно данных за январь	процент объявлений в городе
Балтийская	18 473 540	6%	262 154	11%	2,35%
Технологический институт	18 819 539	-3%	239 647	-4%	0,48%

Таблица распределения по стоимости продажи квартир в районах за февраль

Район	средняя стоимость квартиры руб.	изменения относительно данных за январь	Цена за м ² , руб./м ²	изменения относительно данных за январь	процент объявлений в городе
Адмиралтейский	16 570 371	-14%	244 665	-11%	7,01%

Рисунок 8-9 Таблицы стоимости квартир в Санкт-Петербурге из сегмента местоположения объекта оценки, руб.

Источник информации: <https://sankt-peterburg.naydidom.com/tseny/adtype-kupit>realtymag.ru/kvartira/prodazha/district/sankt-peterburg/admiraltejskij/prices

Цены на квартиры в Адмиралтейском районе в Санкт-Петербурге вторичное жилье

Средняя цена за март 2023

217 480 Р/м² ↓ 0,16%

Продажа квартир в Адмиралтейском районе

Однокомнатные	13 472 957 Р	↑ 4,33%	309 720 Р/м ²	↑ 4,53%
Двухкомнатные	13 930 217 Р	↓ 3,88%	240 474 Р/м ²	↓ 0,47%
Трехкомнатные	17 762 174 Р	↑ 1,91%	206 952 Р/м ²	↑ 1,17%
Многокомнатные (4+)			203 850 Р/м ²	↓ 8,02%



Рисунок 10 График стоимости квартир в Санкт-Петербурге из сегмента местоположения объекта оценки, руб.

Источник: <https://www.realtymag.ru/kvartira/prodazha/district/sankt-peterburg/admiraltejskij/prices>

Адмиралтейский район – один из самых старых в Петербурге. Он застроен зданиями, которые были возведены в дореволюционный период и в настоящий момент имеют возраст, превышающий 100 -150 лет. Эти дома составляют около 90% жилого фонда района. Поэтому Адмиралтейский район еще называют историческим «заповедником» Петербурга. Его территория – практически все левобережье Невы. Большая часть кварталов имеет удобное расположение, позволяющее местным жителям легко добираться до других частей города, что считается плюсом в пользу покупки здесь жилья.

Самые дорогие квартиры, относящиеся к классу элитных, продаются в этом районе по цене в 1,5 – 2 раза превышающую среднюю. Они расположены в домах недалеко от Мариинского театра и Никольской площади.

Одна из особенностей Адмиралтейского района – близкое соседство старых дореволюционных домов с современными зданиями. Новостройки жилого фонда здесь - это в основном престижные дома, в которых продаются дорогие квартиры. Нужно отметить, что строительство жилья ведется очень медленными темпами. Связано это с тем, что большая часть территории района занята памятниками архитектуры, которые не разрешается трогать, что-то в них менять, строить рядом. Поэтому и складывается такая ситуация с ценами на рынке жилья Адмиралтейского района. Большая часть жилой недвижимости – комнаты в коммуналках, ветхий жилой фонд, продающийся по низким ценам. Меньшая часть – жилье элитного класса, квартиры в новостройках, которых очень мало, и потому цены на них выше средних.

Источник: <https://spb.yanaidy.ru/blog/stoimost-kvartiry-v-admiralteyskom-rayone-sankt-peterburga>

7.5 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ

Таблица 8 Основные факторы ценообразования

Ценообразующий фактор	Корректирующий коэффициент																																											
Качество прав	Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право пользования на условиях аренды и право собственности имеют различную стоимость.																																											
Условия продажи	Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от дополнительных (нетипичных) условий сделки с объектами-аналогами. Объекты-аналоги присутствуют на открытом рынке, условия сделок - публичная оферта																																											
Корректировка на дату продажи	Информация о предложении объектов-аналогов подобрана с учетом даты оценки, период от даты подачи объявлений о продаже объектов-аналогов до даты оценки соответствует среднему диапазону срока экспозиции недвижимости. (3-6 месяцев)																																											
Отличие цены предложения от цены сделки (регион А – СП-б)	Скидки на торг, уторгование при продаже квартир на 01.01.2023 Категория: Корректировки квартир (опубликовано 16.01.2023 г.) - коэффициенты перехода от цены рекламного предложения квартиры к рыночной цене. Коэффициенты скидки на торг при продаже новых квартир – сделок (рыночных цен) к ценам опубликованных рекламных предложений квартир. По сложившейся рыночной практике продавцы и покупатели окончательно договариваются и совершают сделку купли-продажи по цене, несколько меньше объявленной. Если цена рекламного предложения близка к рыночной стоимости или даже ниже рыночной, то такие квартиры продаются с нормальным сроком очереди. Если же продавец значительно завысит цену рекламного предложения, то его квартира "зависает" без звонков со стороны потенциальных покупателей. Если же продавец значительно завысит цену рекламного предложения, то его квартира "зависает" без звонков со стороны потенциальных покупателей. Если же продавец значительно завысит цену рекламного предложения, то его квартира "зависает" без звонков со стороны потенциальных покупателей. На основании on-line-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей портала <i>Statiet</i>, проведен <table><thead><tr><th rowspan="2">№</th><th rowspan="2">При продаже объектов</th><th rowspan="2">Нижняя граница</th><th rowspan="2">Верхняя граница</th><th rowspan="2">Среднее значение по РФ</th><th colspan="3">По регионам²</th></tr><tr><th>А группа</th><th>Б группа</th><th>В группа</th></tr></thead><tbody><tr><td>1</td><td>Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.</td><td>0,89</td><td>0,97</td><td>0,94</td><td>0,95</td><td>0,94</td><td>0,92</td></tr><tr><td>2</td><td>Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.</td><td>0,87</td><td>0,98</td><td>0,94</td><td>0,95</td><td>0,94</td><td>0,92</td></tr><tr><td>3</td><td>Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.</td><td>0,88</td><td>0,96</td><td>0,93</td><td>0,95</td><td>0,93</td><td>0,91</td></tr><tr><td>4</td><td>Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.</td><td>0,82</td><td>0,96</td><td>0,91</td><td>0,93</td><td>0,91</td><td>0,88</td></tr></tbody></table> Источник https://statiet.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/287-korrektirovki-kvartir-opublikovano-16-01-2023-g/2995-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-01-2023	№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам ²			А группа	Б группа	В группа	1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,89	0,97	0,94	0,95	0,94	0,92	2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,87	0,98	0,94	0,95	0,94	0,92	3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,88	0,96	0,93	0,95	0,93	0,91	4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,82	0,96	0,91	0,93	0,91	0,88
№	При продаже объектов						Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам ²																																		
		А группа	Б группа	В группа																																								
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,89	0,97	0,94	0,95	0,94	0,92																																					
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,87	0,98	0,94	0,95	0,94	0,92																																					
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,88	0,96	0,93	0,95	0,93	0,91																																					
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,82	0,96	0,91	0,93	0,91	0,88																																					
Местоположение	Анализ рынка продаж квартир показал, что на стоимость подобных объектов влияют следующие факторы местоположения: • престижность района;																																											

Ценообразующий фактор		Корректирующий коэффициент																											
		качество окружения. Расположение объекта и его окружение значительно влияет на конкурентоспособность объекта на рынке. Местоположение является весьма существенным элементом сравнения сопоставимых продаж, оно определяет влияние на стоимость помещения «внешних» факторов, связанных с конкретным местом его распоряжения. Корректировка на местоположение требуется, когда географическое или экономическое положение объекта сравнения отличается от положения объекта оценки. При сопоставлении местоположения анализируется влияние окружения на конкурентоспособность на рынке по физическим, социальным, экономическим и другим факторам.																											
Материал жилого (первичный объект недвижимости) стен дома		Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Матрицы коэффициентов Таблица 54 <table><tr><th colspan="2">цены квартир для классов:</th><th colspan="3">аналог</th></tr><tr><th colspan="2">1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности</th><th>кирпичные стены</th><th>монолитные стены</th><th>панельные стены</th></tr><tr><td rowspan="3">объект оценки</td><td>кирпичные стены</td><td>1,00</td><td>1,02</td><td>1,08</td></tr><tr><td>монолитные стены</td><td>0,98</td><td>1,00</td><td>1,06</td></tr><tr><td>панельные стены</td><td>0,93</td><td>0,94</td><td>1,00</td></tr></table>			цены квартир для классов:		аналог			1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		кирпичные стены	монолитные стены	панельные стены	объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,02	1,08	монолитные стены	0,98	1,00	1,06	панельные стены	0,93	0,94	1,00		
цены квартир для классов:		аналог																											
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		кирпичные стены	монолитные стены	панельные стены																									
объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,02	1,08																									
	монолитные стены	0,98	1,00	1,06																									
	панельные стены	0,93	0,94	1,00																									
Площадь объекта		Таблица 60 Данные для корректировки цен квартир в г. Санкт-Петербург из групп: 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье¹⁾ <table><tr><th colspan="2">Площадь, кв. м.</th><th colspan="3">аналог</th></tr><tr><th colspan="2"></th><th><30</th><th>30-50</th><th>50-150</th></tr><tr><td rowspan="3">объект оценки</td><td><30</td><td>1,00</td><td>1,07</td><td>1,13</td></tr><tr><td>30-50</td><td>0,93</td><td>1,00</td><td>1,06</td></tr><tr><td>50-150</td><td>0,88</td><td>0,95</td><td>1,00</td></tr></table> Примечание: квартиры, площадью более 150 кв. м. не рассматривались. Справочник Оценщика Недвижимости. «Квартиры» // под ред. Лейфер Л. А., 2022 г.			Площадь, кв. м.		аналог					<30	30-50	50-150	объект оценки	<30	1,00	1,07	1,13	30-50	0,93	1,00	1,06	50-150	0,88	0,95	1,00		
Площадь, кв. м.		аналог																											
		<30	30-50	50-150																									
объект оценки	<30	1,00	1,07	1,13																									
	30-50	0,93	1,00	1,06																									
	50-150	0,88	0,95	1,00																									
Класс качества отделки		← → ↺ 📍 statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/287-korrektirovki-na-klass-kachestva-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-kvartiry-korrektirovki-na-01-01-2023-goda на Класс качества отделки и инженерных коммуникаций квартиры - корректировки на 01.01.2023 года Категория: Корректировки квартир (опубликовано 16.01.2023 г.) Корректировки факторы рыночной стоимости на Класс качества отделки и инженерных коммуникаций и оборудования квартиры. К расчету приняты рыночные цены предложенный пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение и т.д. лифт, количество комнат, общая площадь квартиры, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся классом качества квартиры. Итоги расчетов Statirelt на основе рыночных данных за истекший квартал <table><tr><th>Оценки параметра</th><th>Характеристика параметра</th><th>нижняя граница</th><th>верхняя граница</th><th>Среднее значение</th></tr><tr><td>Высококачественная</td><td>Поверхности потолков и стен совершенно ровные и оштукатуренные. Стены покрыты высококачественными обоями, лакированной или лакированной штукатуркой, или природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или легкие художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального паркетного паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, в некоторых помещениях теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование премиум-класса качества.</td><td>1,05</td><td>1,15</td><td>1,10</td></tr><tr><td>Улучшенная (повышенная)</td><td>Поверхности потолков и стен - ровные и оштукатуренные. 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.</td><td>1,03</td><td>1,10</td><td>1,05</td></tr><tr><td>Простая (эконом-класс)</td><td>Стены и потолки оштукатурены, шпатель, покраска. Полы ламинат, линолеум, керамическое оборудование - эконом-класса качества.</td><td></td><td></td><td>1,00</td></tr><tr><td>Без отделки</td><td>Без финишной внутренней отделки (при наличии стяжки, штукатурки) и инженерного оборудования (при наличии коммуникаций и приборов отопления эконом-класса).</td><td>0,85</td><td>0,92</td><td>0,89</td></tr></table>			Оценки параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение	Высококачественная	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и оштукатуренные. Стены покрыты высококачественными обоями, лакированной или лакированной штукатуркой, или природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или легкие художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального паркетного паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, в некоторых помещениях теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование премиум-класса качества.	1,05	1,15	1,10	Улучшенная (повышенная)	Поверхности потолков и стен - ровные и оштукатуренные. 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	1,10	1,05	Простая (эконом-класс)	Стены и потолки оштукатурены, шпатель, покраска. Полы ламинат, линолеум, керамическое 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).	0,85	0,92	0,89
Оценки параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение																									
Высококачественная	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и оштукатуренные. Стены покрыты высококачественными обоями, лакированной или лакированной штукатуркой, или природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или легкие художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального паркетного паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, в некоторых помещениях теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование премиум-класса качества.	1,05	1,15	1,10																									
Улучшенная (повышенная)	Поверхности потолков и стен - ровные и оштукатуренные. 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	1,10	1,05																									
Простая (эконом-класс)	Стены и потолки оштукатурены, шпатель, покраска. Полы ламинат, линолеум, керамическое 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).	0,85	0,92	0,89																									

Ценообразующий фактор

Корректирующий коэффициент

на Износ (ремонт) отделки и инженерных коммуникаций квартиры - корректировки на 01.01.2023 г

Категория: Корректировки квартир (опубликовано: 16.01.2023 г.)

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Износ отделки и инженерных коммуникаций (иногда называют "на ремонт" квартиры).

К расчету приняты рыночные цены предложенной пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение, лифт, количество комнат, общая площадь, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся состоянием отделки квартиры.

Итоги расчетов СтатРиент на основе рыночных данных за истекший квартал

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Отличное или очень хорошее	Новые или почти новые отделка (ремонт), коммуникации и оборудование (без внешних признаков износа)			1,00
Хорошее	Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внутренней отделки (отделочные незначительные погрешности)	0,94	0,98	0,96
Удовлетворительное	Без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие (волосные) поскальные трещины), с видимым износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки (деформация, износ краски)	0,84	0,92	0,89
Условно-удовлетворительное	С незначительными изменениями несущих конструкций (трещины в швах), с существенным износом стен (частичное осплошительная штукатурка, значительный износ оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки)	0,73	0,85	0,80
Неудовлетворительное	Для продолжения эксплуатации необходим ремонт внутренней отделки и инженерных систем (коммуникаций, оборудования)	0,69	0,79	0,74

Источник <https://statirent.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/287-korrektirovki-kvartir-opublikovano-16-01-2023-g/3012-na-iznos-remont-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-kvartiry-korrektirovki-na-01-01-2023-goda>

Состояние отделки

Тип комнат

Матрица коэффициентов

Таблица 94

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		Аналог	
Объект оценки	Изолированные	Изолированные	Смежные/частично смежные
	Смежные/частично смежные	1,00	1,08
		0,92	1,00

Справочник Оценщика Недвижимости. «Квартиры» // под ред. Лейфер Л. А., 2022 г.

Этаж расположения

Таблица 65

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		Аналог		
Объект оценки	средний этаж	средний этаж	последний этаж	первый этаж
	последний этаж	1,00	1,02	1,08
	первый этаж	0,98	1,00	1,06
		0,92	0,94	1,00

Справочник Оценщика Недвижимости. «Квартиры» // под ред. Лейфер Л. А., 2022 г.

Наличие летних помещений

Таблица 79

Наличие балкона/лоджии		Аналог	
Объект оценки	есть	есть	нет
	нет	1,00	1,08
		0,93	1,00

Справочник Оценщика Недвижимости. «Квартиры» // под ред. Лейфер Л. А., 2022 г.

Тип санузла

Таблица 98

цены квартир для классов: 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		Аналог		
Объект оценки	2 санузла и более	2 санузла и более	совмещенный санузел	раздельный санузел
	совмещенный санузел	1,00	1,06	1,07
	раздельный санузел	0,95	1,00	1,01
		0,94	0,99	1,00

Справочник Оценщика Недвижимости. «Квартиры» // под ред. Лейфер Л. А., 2022 г.

7.6 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Оценщик осуществил исследование по вопросу средней стоимости квартир, аналогичных рассматриваемой. Далее представлена выборка текущих предложений (независимо от количества комнат – 1 комнатная, студия) малоплощадных объектов конкретно в локации объекта оценки. Анализ предложений показал, что диапазон удельных стоимостей составляет от 250,0 до 330,0 тыс. руб. за кв.м. без учета торга.

1-комн. квартира, 21,1 м²

Санкт-Петербург, р-н Адмиралтейский, Батареинофский, Рижский просп., 70Р. На карте

Нарвская 3 мин. Батейковская 4 мин. Технологический институт 6 мин.

5 336 000 Р

Ссылка на измененную цену

Ипотека со скидкой 3.8%

Стоимость метра 252 881 руб/м²

Условия сделки: свободная продажа

Ипотека: возможна

+7 967 538-72-21

Номер только для звонков, сообщения не придет

Если захотите оставить жалобу, нажмите кай

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ ID 91941683

Документы проверены

АГЕНТОР Margarita Lukina

Семейная ипотека 5% Альфа Банк

Общая площадь: 21.1 м²

Жилая площадь: 14.3 м²

Этаж: 2 из 4

Планировка

18 фото

<https://spb.cian.ru/sale/flat/277236708/>

1-комн. квартира, 20,1 м²

Санкт-Петербург, р-н Адмиралтейский, Батареинофский, Рижский просп., 70Р. На карте

Нарвская 3 мин. Батейковская 4 мин. Технологический институт 6 мин.

5 185 800 Р

Ссылка на измененную цену

Ипотека со скидкой 3.8%

Стоимость метра 258 000 руб/м²

Условия сделки: свободная продажа

Ипотека: возможна

+7 967 538-72-21

Номер только для звонков, сообщения не придет

Если захотите оставить жалобу, нажмите кай

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ ID 91941683

Документы проверены

АГЕНТОР Margarita Lukina

Семейная ипотека 5% Альфа Банк

Общая площадь: 20.1 м²

Жилая площадь: 14.9 м²

Этаж: 2 из 4

Планировка

18 фото

<https://spb.cian.ru/sale/flat/277236450/>

spb.cian.ru/sale/flat/278288127/

Хорошая цена

1-комн. квартира, 23,1 м²

Санкт-Петербург, р-н Адмиралтейский, Екатерининский, Рокоссовский пр., 70Р На карте

05 Невская 3 мин 05 Батальонский 4 мин 05 Технологический институт 5 мин

В избранное Сравнить Добавить в подборку Добавить в избранное Добавить в избранное Добавить в избранное Добавить в избранное Добавить в избранное



Планировка Фото

23.1 м² Ипотека от 17.8 м² 3 мин 3 из 4

5 945 293 ₽

Ссылка на изменение цены

Ипотека со скидкой 3.8%

Стоимость метра 257 372.8 м²

Условия сделки свободная продажа

Ипотека военная

+7 967 538-72-21

📞 Номер только для звонков, сообщения не дойдут

📄 Если хотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ ID 91941683

📄 Документы проверены

РАБОТОД: Маргарита Лукина

Семейная ипотека **5.5%** **Дельта Банк**

<https://spb.cian.ru/sale/flat/278288127/>



РЖ РИЖСКИЙ 70
ОБЩЕСТВЕННЫЙ СЕКТ ИСТОРИЧЕСКОГО

МЕТРО: НАВЫКОМ, ТЕХНОЛОГИЧЕСКИЙ ИНСТИТУТ, ВАРТОВСКОЕ

EMAIL: info@rzhriby70.ru

8 (812) 409-61-40
С 9:00 ДО 18:00

ПЛАНЫ И РИСУНКИ

ПЛАНИРОВКИ

КОД СТРОИТЕЛЬСТВА

ИПОТЕКА

АКЦИИ

ПРЕИМУЩЕСТВА

КОНТАКТЫ

КВАРТИРА №20



Общая площадь	23.2 м²
Жилая площадь	17.6 м²
Статус	Свободно
Этаж	4/5
Номер	20
Тип помещения	Квартира
Назначение	Жилые
Подъезд	1
Окна	улице





☐ Предчистовая отделка
 ☐ Тип 1
 ☐ Тип 2
 ☐ Тип 3

<https://rizhskiy70.ru/413.html>

Студия, 20,5 м²

Санкт-Петербург, р-н Адмиралтейский, Батериковский, Речной проезд, 70Р На карте

📍 Москва 🏠 5 мин. 🚶 Батейковск 3 мин. 🚶 Токмоловский институт 4 мин.

☐ В избранное
 ☐ Сравнить
 ☐ ⬅️
 ☐ ✎
 ☐ 🖨
 ☐ 🗺
 ☐ 🔍
 ☐ Показать все

📷 Фото

Оформить заявку

Общая площадь: 20,5 м² | Итого площадь: 15,1 м² | Этаж: 3 из 5

5 781 000 ₽

[Смотреть за изменениями цены](#)

🔒 История по сниженной цене

Стоимость метра:	282 000 руб./м²
Условия сделки:	свободная продажа
Ипотека:	возможна

+7 968 186-84-72

- 📞 Номер только для звонков, сообщения не будут.
- 👤 Если хотите оставить жалобу, нажмите «жалоба»

ИНТЕРЕСНО? НЕЗНАКОМЫ?

ID 652904007

🔒 Документы проверены

Проверьте кредитную историю

Получите консультацию специалиста

Квартира Che

Самые лучшие квартиры в Троицком от н. Московского района. Современный дизайн.

<https://spb.cian.ru/sale/flat/283237352/>

spb.cian.ru/sale/flat/278290929/

Студия, 19,6 м²

Санкт-Петербург, р-н Адмиралтейский, Батуминский, Рижский просп., 70Р № карты
 (M) Невская 3 мин (M) Балтийская 3 мин (M) Технологический институт 4 мин

В избранное Сравнить Добавить в подборку Показать



Планировка 59 фото

Общая площадь: 19,6 м² Жилая площадь: 14,4 м² Этаж: 4 из 5

5 488 000 Р Средняя за последние 3 месяца

Ипотека со скидкой 3,8%

Стоимость метра: 280 000 Р/м²
 Условия сделки: свободная продажа
 Ипотека: возможна

+7 967 538-72-21
 Номер только для звонков, сообщения не идут
 Если хотите оставить жалобу, напишите нам

Агентство недвижимости ID 91941683
 Документы проверены

Ректор: Маргарита Лукина

Проверьте кредитную историю кредитории

<https://spb.cian.ru/sale/flat/278290929/>

spb.cian.ru/sale/flat/283239969/

Студия, 19,5 м²

Санкт-Петербург, р-н Адмиралтейский, Батуминский, Рижский просп., 70Р № карты
 (M) Невская 3 мин (M) Балтийская 3 мин (M) Технологический институт 4 мин

В избранное Сравнить Добавить в подборку Показать



Планировка 18 фото

Общая площадь: 19,5 м² Жилая площадь: 14,4 м² Этаж: 4 из 5

5 710 010 Р Средняя за последние 3 месяца

Ипотека со скидкой 3,8%

Стоимость метра: 292 821 Р/м²
 Условия сделки: свободная продажа
 Ипотека: возможна

+7 968 186-84-72
 Номер только для звонков, сообщения не идут
 Если хотите оставить жалобу, напишите нам

Агентство недвижимости ID 65290407
 Документы проверены

Семейная ипотека 5,5% для 8-ми
 1% на сумму до 12 млн руб., первый взнос от 15%, срок до 30 лет. Обязательна

ЗАО «Ново-Амстердам» Квартиры с мебелью. Без налива от 32 млн руб.

<https://spb.cian.ru/sale/flat/283239969/>

realty.ya.ru/offer/4117223602580484352/

Недвижимость в Санкт-Петербурге и РО - Квартиры - Квартиры - Однокомнатные - Купить квартиру, 21,5 м², 5/5 этаж

4 часа назад, 40 просмотров

21,5 м², 1-комнатная квартира

7 095 000 Р 330 000 Р/м²

Ипотека онлайн-поиск торг свободная продажа

+7 (963) 342-72-16

Санкт-Петербург, Рижский проспект, 70Р
 (M) Балтийская 10 мин (M) ТЭИ 11 мин

8+ Агентство

Добавить заметку

Планировка Схема размещения

Расположение Обзор района

Панорама Обзор вокруг

Яндекс.Драйв Выбрана

21,5 м² 15,9 м² 5 этаж 1902 год

Ключи - весной 2023 ИПОТЕКА ОТ 3% ОБОЯ МОДЕЛЬ ЗАРУБЕЖКИ

<https://realty.ya.ru/offer/4117223602580484352/>

Источник информации: данные открытых источников

7.7 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ

На основании выше представленных данных можно сделать основные выводы:

- Адмиралтейский район Санкт-Петербурга является престижным районом с высоким спросом — это обусловлено доступными ценами и богатой инфраструктурой.
- Объект располагает удобной транспортной локацией – в пешей доступности от станции метро Нарвская, остановки наземного пассажирского транспорта, хороший выезд на основные магистрали города.
- Ликвидность объектов - средняя (срок экспозиции свыше 3х месяцев).

8 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

8.1 ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

- заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

8.2 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наиболее эффективное использование (НЭИ) земельного участка и улучшений – это вероятное, законное, физически возможное, экономически целесообразное и финансово осуществимое использование, которое приводит к максимальной продуктивности объекта и наивысшей его стоимости.

Совокупность процедур отыскания и обоснование выбора варианта НЭИ из множества альтернативных вариантов использования объекта оценки, называется анализом НЭИ.

Анализ НЭИ объекта оценки проводится по критериям соответствия законодательству, физической осуществимости, экономической целесообразности и финансовой осуществимости, максимальной доходности и наивысшей стоимости.

Алгоритм поиска варианта наиболее эффективного использования оцениваемого объекта недвижимости состоит из четырех этапов:

- Составляется максимально полный (по возможности исчерпывающий) перечень вариантов использования, которые «в принципе» могут быть реализованы на базе оцениваемого объекта недвижимости. Данный перечень должен быть составлен с учетом особенностей местоположения оцениваемого объекта и текущего состояния рынка недвижимости.
- На втором этапе анализа НЭИ из выделенных вариантов использования исключаются те варианты, реализация которых может встретить непреодолимые препятствия вследствие законодательных и нормативно-правовых ограничений.
- На третьем этапе анализа НЭИ определяются возможности физической осуществимости вариантов, остающихся в перечне после процедур двух предыдущих этапов. На этом этапе из перечня исключаются варианты, осуществление которых невозможно из-за физических характеристик земельного участка и технико-эксплуатационных характеристик здания. Из этого перечня исключаются также варианты, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства.
- Законодательно разрешенные и физически осуществимые варианты остаются в перечне потенциально возможных вариантов только в случае их экономической целесообразности;
- На последнем этапе из экономически целесообразных вариантов выбирается вариант использования оцениваемого объекта недвижимости, обеспечивающий собственнику максимальную рыночную стоимость Объекта оценки.

8.2.1 Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями

Объект недвижимости представляет собой встроенное помещение (квартиру), которое не может быть рассмотрено отдельно от остальных помещений здания, поэтому в рамках настоящего Отчета анализ НЭИ сводится к анализу земельного участка как застроенного.

Анализ местоположения и рынка Объекта недвижимости. Проведенный анализ местоположения Объекта недвижимости и анализ рынка жилой недвижимости г. Санкт-Петербурга позволили сделать вывод, что потенциально эффективными вариантами использования рассматриваемых помещений после завершения строительства является использование для удовлетворения потребности в жилье. Обоснование выбора указанных форматов недвижимости представлено в разделе «Анализ местоположения объекта оценки» настоящего Отчета.

Анализ законодательных и нормативно-правовых ограничений. Анализ юридического статуса рассматриваемых помещений позволил прийти к заключению, что на дату оценки права на рассматриваемые помещения зарегистрированы в установленном порядке. В соответствии с праводтверждающими документами назначение рассматриваемых помещений – жилое, что позволяет использовать помещения для удовлетворения потребности в жилье.

Физическая осуществимость вариантов. На дату оценки рассматриваемые помещения не используются, так как не завершены строительные работы, предполагаемое, наиболее вероятное использование - для удовлетворения потребности в жилье.

Также возможно использовать квартиры в коммерческих целях, однако это повлечет за собой перевод квартиры в нежилой фонд, и процедуру переоборудования и перепланировки помещения. Процедура узаконивания перепланировки магазинов, офисов, аптек отличаются от согласования перепланировки жилых помещений, и имеет множество нюансов. Также согласно ст.22 ЖК РФ в помещение, переводимое из разряда жилых в категорию нежилых, должен быть доступ без использования помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям. Или предусмотрен иной вариант – должна быть техническая возможность оборудовать такой доступ к данному помещению. Переводимое помещение не должно быть частью жилого помещения, не должно использоваться собственником данного помещения или иным гражданином в качестве места постоянного проживания. Таким образом, в данном помещении не должны быть зарегистрированы и не должны проживать физические лица. Право собственности на переводимое помещение не должно быть обременено правами третьих лиц (не должен быть заключен договор аренды, оно не должно быть предметом залога и т.д.). Перевод жилых помещений в нежилые в многоквартирном доме допускается на первом этаже или на более высоких этажах здания, если одновременно переводятся в нежилой фонд или являются нежилыми помещениями, расположенные на этажах здания непосредственно под переводимыми. При этом, согласно существующей практике, жилой недвижимости в нежилой фонд существенно затруднен.

В данном случае, рассматриваемые объекты не могут быть переоформлены в нежилые помещения, так как вышеизложенные требования к ним не могут быть применимы.

Экономическая целесообразность. С точки зрения экономической целесообразности использование объектов для удовлетворения потребности в жилье:

- расположение объектов недвижимости в жилых домах предполагает их использовать под размещение жилых помещений.

- использование помещений в нежилых целях невозможно, так как не представляется возможным выполнить требования ЖК РФ по переводу квартир в нежилой фонд.

Вывод. По всем вышеперечисленным критериям наиболее эффективного использования объекта недвижимости – квартиры, является использование его как жилого помещения для удовлетворения потребности в жилье.

8.3 ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

Подход к оценке – способ расчета стоимости с использованием одного или нескольких конкретных методов оценки.

В зависимости от характера и назначения имущества могут применяться три подхода к оценке:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные.

Затратный подход (cost approach) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

При оценке рыночной стоимости жилой недвижимости применение затратного подхода нецелесообразно, поскольку он не отражает реалии рынка квартир. Также учитывая встроенный характер помещений и незначительную долю площади объектов в общей площади здания, при расчете рыночной стоимости встроенных помещений затратным подходом неизбежны значительные погрешности.

Сравнительный подход (sales comparison approach) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Данный подход наиболее полно отвечает требованиям учета конъюнктуры рынка жилой недвижимости. Оценщик располагает достоверной и доступной для анализа информацией о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Доходный подход (income approach) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Несмотря на существующий в г. Санкт-Петербурге рынок аренды жилья, он продолжает в основном оставаться нелегальным. Договоры аренды в подавляющем количестве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде не облагаемой налогом наличной суммы. Это обстоятельство не позволяет Оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования Оценщик посчитал невозможным. Поэтому доходный подход был исключен из расчётов.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить только сравнительный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.3.1 Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода

8.3.1.1 Методология сравнительного подхода

При определении рыночной стоимости объекта недвижимости применяется сравнительный подход.

Сравнительный подход при оценке объектов недвижимости реализуется в следующих методах:

- метод рыночных сравнений
- метод соотнесения цены и дохода.

Исходя из цели и задачи оценки, характеристик объекта оценки, условий его использования и наличия информационной базы о ценах и параметрах аналогичных объектов, для расчета рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода, Оценщик счел целесообразным использовать метод рыночных сравнений.

Метод рыночных сравнений - метод оценки рыночной стоимости объекта оценки, основанный на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже или аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым, — аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки.

Для определения стоимости объекта недвижимости методом рыночных сравнений используется следующая последовательность действий:

Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту.

Проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.

Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.

Сравнение сопоставимых объектов-аналогов с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого объекта-аналога относительно оцениваемого объекта.

Сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

Метод рыночных сравнений базируется на принципе «спроса и предложения», в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке.

Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в следующем виде:

$$V_{PC} = \sum_i^K a_i \times V_{PCi},$$

где: V_{PC} - рыночная стоимость объекта оценка на основе метода рыночных сравнений;
 K - количество аналогов
 V_{PCi} - рыночная стоимость объекта оценка с использованием информации о цене i-го объекта-аналога;
 a_i - вклад i-го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.

Сумма вкладов равна единице

$$\sum_i^K a_i = 1.$$

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го объекта-аналога может быть представлена следующим образом :

$$V_{PCi} = P_i + \sum_j^N D_{Pij},$$

где: P_i - цена i -го объекта-аналога;
 N - количество ценообразующих факторов;
 DP_{ij} - значение корректировки цены i -го объекта-аналога по j -тому ценообразующему фактору в денежном выражении.

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

Жилые помещения, как правило, сравнивают на основе цены за квадратный метр общей (арендной, жилой) площади.

При исследовании рынка сделок купли-продажи и аренды недвижимости в качестве ценообразующих факторов рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования.

Базовые элементы сравнения разбивают на подклассы, которые уточняют анализируемый элемент сравнения.

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

- корректировки с первого по четвертый элемент сравнения осуществляются всегда в указанной очередности, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам);
- последующие (после четвертого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога заново не пересчитывается.

При проведении сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога в качестве единицы сравнения Оценщик счел целесообразным выбрать цену за 1 кв. м общей площади жилых помещений.

8.3.1.2 Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Выбор объектов-аналогов

При выборе объектов-аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты со схожими физическими и экономическими характеристиками.

При выборе объектов-аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Для оценки методом сравнения продаж были проведены исследования и анализ рынка квартир в районе расположения объекта недвижимости.

В качестве объекта оценки выступает жилое помещение (квартира) общей площадью 20,0 кв.м.

В качестве аналогов Оценщиком были отобраны максимально сопоставимые объекты (1 комнатные, студии), расположенные в локации объекта оценки, краткая характеристика которых приведена в таблице ниже.

В качестве объекта оценки выступают жилое помещение (квартира) сопоставимой площади.

Таблица 9 Описание объектов-аналогов для расчета рыночной стоимости объекта оценки

Элементы сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Цена предложения	руб.	?	5 781 000	5 488 000	5 710 010	5 809 210	5 945 293
Общая площадь	кв.м.	20,0	20,5	19,6	19,5	23,2	23,1
Цена предложения	руб./кв.м	?	282 000	280 000	292 821	250 397	257 372
Дата предложения		29.03.2023 г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Местоположение		Санкт-Петербург, р-н Адмиралтейский, Екатерингофский, Рижский просп., 70Б	Санкт-Петербург, р-н Адмиралтейский, Екатерингофский, Рижский просп., 70Б	Санкт-Петербург, р-н Адмиралтейский, Екатерингофский, Рижский просп., 70Б	Санкт-Петербург, р-н Адмиралтейский, Екатерингофский, Рижский просп., 70Б	Санкт-Петербург, р-н Адмиралтейский, Екатерингофский, Рижский просп., 70Б	Санкт-Петербург, р-н Адмиралтейский, Екатерингофский, Рижский просп., 70Б
Материал стен		Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Внутренняя отделка		Без отделки*	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Этаж расположения		4	3	4	4	4	3
Этажность жилого дома		5	5	5	5	5	5
Наличие летних помещений		Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Количество комнат		1	1	1	1	1	1
Санузел		Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	совмещенный	совмещенный
Наличие мебели/техники		Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Источник информации		-	https://spb.cian.ru/sale/flat/283237352/	https://spb.cian.ru/sale/flat/278290929/	https://spb.cian.ru/sale/flat/283239969/	https://rizhskiy70.ru/413.html	https://spb.cian.ru/sale/flat/278288127/

*затраты на выполнение ремонта будут учтены единой строкой при согласовании скорректированной рыночной стоимости объектов-аналогов

Источник: данные из открытых источников

Таблица 10 Расчет рыночной стоимости жилого помещения общей площадью 20 кв.м., расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, Рижский проспект, д. 70, литера Р, кв. 63

Элементы сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Источник получения информации			https://spb.cian.ru/sale/flat/283237352/	https://spb.cian.ru/sale/flat/278290929/	https://spb.cian.ru/sale/flat/283239969/	https://rizhskiy70.ru/413.html	https://spb.cian.ru/sale/flat/278288127/
Цена предложения	руб.	?	5 781 000	5 488 000	5 710 010	5 809 210	5 945 293
Общая площадь	кв.м.	20,0	20,5	19,6	19,5	23,2	23,1
Цена за единицу площади	руб/кв.м.	?	282 000	280 000	292 821	250 397	257 372
Вид права		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м.		282 000	280 000	292 821	250 397	257 372
Условия финансирования		за счет собственных средств, безналичный расчёт	за счет собственных средств, безналичный расчёт	за счет собственных средств, безналичный расчёт	за счет собственных средств, безналичный расчёт	за счет собственных средств, безналичный расчёт	за счет собственных средств, безналичный расчёт
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м.		282 000	280 000	292 821	250 397	257 372
Условия продажи		публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м.		282 000	280 000	292 821	250 397	257 372
Разница между ценой предложения и ценой сделки			Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено
Корректировка	%		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м.		267 900	266 000	278 180	237 877	244 503
Дата предложения (дата проведения оценки)		29.03.2023 г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м.		267 900	266 000	278 180	237 877	244 503
Местоположение		Санкт-Петербург, р-н Адмиралтейский, Екатерингофский, Рижский просп., 70Б	Санкт-Петербург, р-н Адмиралтейский, Екатерингофский, Рижский просп., 70Б	Санкт-Петербург, р-н Адмиралтейский, Екатерингофский, Рижский просп., 70Б	Санкт-Петербург, р-н Адмиралтейский, Екатерингофский, Рижский просп., 70Б	Санкт-Петербург, р-н Адмиралтейский, Екатерингофский, Рижский просп., 70Б	Санкт-Петербург, р-н Адмиралтейский, Екатерингофский, Рижский просп., 70Б
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Физические характеристики							
Общая площадь	кв.м.	20,0	20,5	19,6	19,5	23,2	23,1
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%

Элементы сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Количество комнат		1	1	1	1	1	1
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Материал стен		Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Внутренняя отделка		Качественная «под ключ»	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Корректировка	%		19%	19%	19%	19%	19%
Инженерное оборудование		Центральные системы жизнеобеспечения	Центральные системы жизнеобеспечения	Центральные системы жизнеобеспечения	Центральные системы жизнеобеспечения	Центральные системы жизнеобеспечения	Центральные системы жизнеобеспечения
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Этаж расположения, общая этажность		4/5	4/5	3/5	4/5	4/5	3/5
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Наличие летних помещений		Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Наличие мебели/техники		Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка			0%	0%	0%	0%	0%
Использование		Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Для выводов							
Общая чистая коррекция	%		19%	19%	19%	19%	19%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		318 801	316 540	331 034	283 074	290 959
Общая валовая коррекция	%		19,00%	19,00%	19,00%	19,00%	19,00%
Весовой коэффициент			0,2000	0,2000	0,2000	0,2000	0,2000
Коэффициент вариации	%	6,56%					
Средневзвешенная цена за ед. площади объекта	руб./кв.м.	308 082					
Рыночная стоимость объекта оценки с учетом отделки «под ключ»	руб.	6 161 640					

Источник: расчет Оценщика ООО "ЦНЭС"

Для использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированной стоимости объектов-аналогов, Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации.

В рамках данного отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического.

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов (Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с.). Учитывая, что значение коэффициента вариации, полученное в рамках данного отчета, находится в диапазоне до 10%. Оценщик счел возможным использовать в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенное значение скорректированной стоимости объектов-аналогов.

Обоснование вносимых корректировок

ВИД ПРАВА

Право собственности на квартиру у дольщика может возникнуть только после того, как дом будет сдан госкомиссии и зарегистрирован как объект недвижимости. Заключив договор о долевом участии в строительстве, дольщик имеет субъективное право требовать предоставления ему конкретной квартиры в доме по окончании строительства этого дома. Как правило, оформленные в собственность квартиры продаются дороже, чем квартиры с правом требования, схожие по остальным характеристикам. В данном случае за единицу сравнения принимается площадь объекта оценки. Величина поправки определяется путем мониторинга рынка предложений и выявленными соотношениями между ценой предложения и оформленным правом на объекты. Как правило, стоимость 1 кв.м. квартиры увеличивается около 5-10% при изменении права собственности на право требования на объект недвижимости. (<http://www.ocenchik.ru/docs/1293-correktirovka-realty-moscow.html>, <http://www.omegaocenka.ru/metodiki/statia12.shtml>)

На объект оценки оформлено право собственности, как и на аналоги №1-№5, корректировки не вносятся.

УСЛОВИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ

Условия финансирования при совершении сделки с объектами-аналогами и оцениваемым объектом одинаковы, типичны для рынка объекта оценки, обременения не учитываются, согласно заданию на оценку, следовательно, величина поправки равна нулю.

УСЛОВИЯ ПРОДАЖИ

Условия продажи объектов-аналогов и объекта оценки одинаковы (публичная оферта), следовательно, величина поправки равна нулю.

РАЗНИЦА МЕЖДУ ЦЕНОЙ ПРЕДЛОЖЕНИЯ И ЦЕНОЙ СДЕЛКИ

Поправка на перевод цены предложения в наиболее вероятное значение цены сделки выполнена на основании средней по рынку уступки от запрашиваемой цены. Поскольку выбранные для анализа сходные объекты представляют собой объекты, предлагаемые на продажу, а в стоимость предложений закладывается некоторое завышение с расчетом на процедуру торга с клиентом, даже если указано «без торга», реальная цена по сделке выходит ниже, то необходимо осуществить корректировку цен предложений на уторговывание.

Корректировка на уторговывание принимается согласно данным Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиэлт:

Скидки на торг, уторгование при продаже квартир на 01.01.2023

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 16.01.2023 г.)

- коэффициенты перехода от цены рекламного предложения квартиры к рыночной цене. Коэффициенты скидки на торг при продаже новых квартир и сделок (рыночных цен) к ценам опубликованных рекламных предложений квартир.

По сложившейся рыночной практике продавцы и покупатели окончательно договариваются и совершают сделку купли-продажи по цене, несколько меньше объявлении. Если цена рекламного предложения близка к рыночной стоимости или даже ниже рыночной, то такие квартиры продаются с нормальным срок очереди. Если же продавец значительно завысит цену рекламного предложения, то его квартира "зависает" без заявок со стороны потенциальных покупателей. Будет снижена до реального уровня с учетом небольшой скидки на торг. Поэтому в экспозиции рекламных объявлений сайтов порядка 30% предложений и никогда не продадутся по завышенной цене).

На основании on-line-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей портала StatIelt, провед

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	Поправки ²		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,89	0,97	0,94	0,95	0,94	0,92
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,87	0,98	0,94	0,95	0,94	0,92
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,88	0,96	0,93	0,95	0,93	0,91
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,82	0,96	0,91	0,93	0,91	0,88

Источник <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/287-korrektirovki-kvartir-opublikovano-16-01-2023-g/2995-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-01-2023>

В данном случае, корректировка на торг принимается равной -5% (квартира вторичного рынка площадью до 70 кв.м, расположенная в Санкт-Петербурге – группа А).

ДАТА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Для рассматриваемого рынка жилой недвижимости срок экспозиции (период времени, начиная с даты представления на открытый рынок и до даты совершения сделки) объектов, подобных оцениваемому, обычно составляет 1 - 6 месяцев. По истечении данного срока продавец, как правило, принимает решение о снижении продажной стоимости объекта.

В данном случае объекты-аналоги №1 - №5 актуальны на дату оценки, корректировка 0%.

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Местоположение объекта оценки является основным параметром, определяющим его стоимость в условиях рынка. Для рынка квартир этот показатель складывается из расстояния до станции метро (при наличии, либо иного крупного транспортного узла) и престижности района.

Объект недвижимости и объекты-аналоги №1-№5 расположены в одинаковой доступности от транспортных узлов, в единой локации с объектом оценки, корректировка 0%.

ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ:

Общая площадь:

Как правило, большие по площади квартиры продаются дешевле (в удельном выражении), чем квартиры меньшего размера, схожие по остальным характеристикам. В данном случае за единицу сравнения принимается площадь объектов недвижимости.

Величина поправки определяется путем мониторинга рынка предложений и выявленными соотношениями между ценой предложения и общей площадью объектов. Корректировка вносится согласно данным Справочника оценщика недвижимости – 2022 под ред. Лейфера Л.А., «Квартиры».

Таблица 60

Данные для корректировки цен квартир в г. Санкт-Петербург из групп: 1. Старый фонд. 2. Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье ¹³				
Площадь, кв. м.		аналог		
Объект оценки	<30	<30	30-50	50-150
	<30	1,00	1,07	1,13
	30-50	0,93	1,00	1,06
	50-150	0,88	0,95	1,00

Примечание: квартиры, площадью более 150 кв. м. не рассматривались.

Справочник Оценщика Недвижимости. «Квартиры» // под ред. Лейфер Л. А., 2022 г.

Таблица 11 Расчет корректировки на общую площадь

Параметр	ОО	ОА1	ОА2	ОА3	ОА4	ОА5
Общая площадь, кв.м	20,0	20,5	19,6	19,5	23,2	23,1
Сегмент, кв.м	сегмент <30	сегмент <30	сегмент <30	сегмент <30	сегмент <30	сегмент <30
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%

Материал стен:

Корректировка на материал стен принимается согласно данным Справочника оценщика недвижимости – 2022 под ред. Лейфера Л.А., «Квартиры».

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Матрицы коэффициентов

Таблица 54

цены квартир для классов:		аналог		
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		кирпичные стены	монолитные стены	панельные стены
объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,02	1,08
	монолитные стены	0,98	1,00	1,06
	панельные стены	0,93	0,94	1,00

Справочник Оценщика Недвижимости. «Квартиры» // под ред. Лейфер Л. А., 2022 г.

Объект недвижимости и объекты аналоги №1-№5 расположены в аналогичных домах, входящих в группу единого застройщика, выполненных в едином конструктивном решении.

Тип комнат:

Корректировка вводится на основании Справочника Оценщика Недвижимости. «Квартиры» // под ред. Лейфер Л. А., 2022 г.

Матрица коэффициентов

Таблица 94

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		Аналог	
Объект оценки	Изолированные	Изолированные	Смежные/частично смежные
	Смежные/частично смежные	0,92	1,00

Справочник Оценщика Недвижимости. «Квартиры» // под ред. Лейфер Л. А., 2022 г.

Таблица 12 Расчет корректировки на тип комнат

Параметр	ОО	ОА1	ОА2	ОА3	ОА4	ОА5
Количество и тип комнат	1, изолированная	1, изолированная	1, изолированная	1, изолированная	1, изолированная	1, изолированная
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%

Уровень внутренней отделки, техническое состояние объекта

- **техническое состояние:** чем лучше техническое состояние объекта, тем выше его стоимость. За единицу сравнения принимается техническое состояние объекта оценки. Разница между техническим состоянием объектов определяется по критерию «лучше-хуже». Хорошее состояние отделки не предполагает проведение ремонта в жилом помещении, в данном случае квартира полностью пригодна к жилью. Квартира, находящаяся в удовлетворительном состоянии, требует проведения косметического ремонта, такого как замена настенного и/или напольного, потолочного покрытия, а также частичная или полная замена коммуникаций и/или сантехнического оборудования.

- **внутренняя отделка** - качественная отделка помещений, подразумевается наличие и качество внутренней отделки. За единицу сравнения принимается качество отделки помещений, согласно СНиП 3.04.01. – 87 (Изоляционные и отделочные покрытия). Разница

между качеством отделки определяется по критерию «простая – улучшенная – высококачественная».

Объект оценки представляет собой жилое помещение с качественной отделкой «под ключ». Все объекты-аналоги нуждаются в выполнении отделки, представлены к продаже «без ремонта».

Корректировка вводится на основании Справочника СтатРиэлт по состоянию на 01.01.2023г. Расчет корректировки произведен следующим образом: $1,06$ (показатель качественной отделки) / $0,89$ (показатель без отделки) = $1,19$, т.е. по (+19%) каждому аналогу.



на Класс качества отделки и инженерных коммуникаций квартиры - корректировки на 01.01.2023 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 16.01.2023 г.)

Корректировки удельной рыночной стоимости на Класс качества отделки и инженерных коммуникаций и оборудования квартиры.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, количество комнат, общая площадь квартиры, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся классом качества квартиры.

Итоги расчетов СтатРиэлт на основе рыночных данных за истекший квартал

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Высококачественная	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отштукатуренные. 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	1,05	1,15	1,10
Улучшенная (повышенная)	Поверхности потолков и стен - ровные и отштукатуренные. 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	1,10	1,06
Простая (эконом-класс)	Стены и потолки - штукатурка, шпательная покраска. Полы - ламинат, 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)	0,85	0,92	0,89

Примечание:

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах нижней и верхней границ значений

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/287-korrektirovki-kvartir-opublikovano-16-01-2023-g/3011-na-klass-kachestva-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-kvartiry-korrektirovki-na-01-01-2023-goda>

Техническое состояние

В данном случае оцениваемый объект, как и все объекты-аналоги №1-№5, расположены в одном и том же здании, поэтому величина поправки равна 0%.

Инженерное оборудование

В данном случае в оцениваемом объекте имеются все необходимые инженерные коммуникации и системы жизнеобеспечения здания, так же как и в объектах-аналогах №1-№5, поэтому величина поправки равна 0%.

Этажность/этаж расположения

По данным экспертов рынка недвижимости, в настоящее время на рынке жилой недвижимости сложилась ситуация, когда квартиры, расположенные на первых этажах жилых домов дешевле вышерасположенных. Для квартир на последнем этаже влияние этажа расположения на стоимость не столь однозначно и зависит от типа дома.

Корректировка вводится на основании Справочника Оценщика Недвижимости. «Квартиры» // под ред. Лейфер Л. А., 2022 г.

Таблица 65

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		Аналог		
Объект оценки	средний этаж	1,00	1,02	1,08
	последний этаж	0,98	1,00	1,06
	первый этаж	0,92	0,94	1,00
	средний этаж	1,00	1,02	1,08

Справочник Оценщика Недвижимости. «Квартиры» // под ред. Лейфер Л. А., 2022 г.

В данном случае оцениваемый объект, как и все объекты-аналоги №1-№5, расположены на средних этажах, поэтому величина поправки равна 0%.

Наличие летних помещений

Корректировка вводится на основании Справочника Оценщика Недвижимости. «Квартиры» // под ред. Лейфер Л. А., 2022 г.

Таблица 79

Наличие балкона/лоджии		Аналог	
Объект оценки	есть	1,00	1,06
	нет	0,93	1,00
	есть	1,00	1,06

Справочник Оценщика Недвижимости. «Квартиры» // под ред. Лейфер Л. А., 2022 г.

В данном случае оцениваемый объект, как и все объекты-аналоги №1-№5, не располагают летними помещениями, поэтому величина поправки равна 0%.

Тип санузла

Корректировка вводится на основании Справочника Оценщика Недвижимости. «Квартиры» // под ред. Лейфер Л. А., 2022 г.

Таблица 98

цены квартир для классов: 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		Аналог		
Объект оценки	2 санузла и более	1,00	1,06	1,07
	совмещенный санузел	0,95	1,00	1,01
	раздельный санузел	0,94	0,99	1,00
	2 санузла и более	1,00	1,06	1,07

Справочник Оценщика Недвижимости. «Квартиры» // под ред. Лейфер Л. А., 2022 г.

В данном случае оцениваемый объект, как и все объекты-аналоги №1-№5, располагают совмещенным санузлом, поэтому величина поправки равна 0%.

Наличие мебели/бытовой техники

Наличие техники и мебели старше 5 лет не оказывает ощутимого влияния на общую стоимость продаваемой жилой недвижимости, поскольку такая мебель чаще всего достаточно изношена, морально устарела и/или не удовлетворяет требованиям и вкусам потенциального покупателя (нового собственника). Жилая недвижимость с бытовой техникой и мебелью серийного (массового) производства не старше 5 лет, находящейся в хорошем состоянии, продается с повышающим коэффициентом.

В данном случае оцениваемый объект, как и все объекты-аналоги №1-№5, не располагают дополнительной мебелью и техникой (входящие в состав строительной отделки отопительные и санитарно-технические приборы и оборудование в данном случае сопоставимы для всех помещений), поэтому величина поправки равна 0%.

Общая чистая коррекция рассчитана как сумма всех корректировок, вычисленных в относительном (процентном) выражении. К ним относятся: местоположение, экологические характеристики, наличие домофона/консьержа, использование, физические характеристики (общая площадь, площадь кухни, материал стен, инженерное оборудование, наличие лифта, этаж расположения, наличие балкона (лоджии)).

Общая валовая коррекция рассчитана как сумма всех корректировок, вычисленных в относительном (процентном) выражении по модулю.

При этом корректировка на торг не учитывается в расчете общей коррекции в силу того, что не отражает различия объекта оценки от объектов аналогов.

Весовые коэффициенты при расчёте окончательного значения рыночной стоимости 1 кв.м объекта недвижимости определялись, исходя из величины общей чистой и валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

Данные коэффициенты рассчитывались по формуле:

$$G = \frac{1 - N_i / \sum_{i=1}^n N}{n - 1}; \text{ где}$$

N_i - общая валовая коррекция i-ого аналога;

n - количество объектов-аналогов.

8.3.1.3 Заключение о рыночной стоимости на основе сравнительного подхода

Рыночная стоимость объекта оценки, на основе применения сравнительного подхода, по состоянию на 29.03.2023 г., с учетом округления, составляет:

Таблица 13 Рыночная стоимость на основании сравнительного подхода

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
Жилое помещение (квартира), расположенная по адресу: г. Санкт-Петербург, Рижский проспект, д. 70, литера Р, кв. 63; квартира расположена на 4 этаже, общая площадь 20,0 кв.м; отделкой «под ключ» кадастровый номер: 78:32:0001658:2044; правообладатели: владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РЕКОРД – недвижимость».	6 161 640 (Шесть миллионов сто шестьдесят одна тысяча шестьсот сорок)

Источник: расчеты Оценщика

9 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

9.1 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Международными стандартами оценки рекомендуется применять три подхода оценки — затратный, сравнительный и доходный. Российские стандарты закрепляют эти подходы как обязательные. Следование международным стандартам и российскому законодательству вызывает необходимость согласования полученных результатов, так как названные подходы применяются к одному и тому же объекту в рамках одной и той же оценочной процедуры.

Согласование результата оценки - получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

Задача согласования заключается в сведении различных результатов в единую интегрированную оценку стоимости имущества.

В виду того, что не представляется возможным произвести расчет рыночной стоимости в рамках затратного и доходного подходов, рыночная стоимость объекта оценки принимается равной рыночной стоимости, определенной в рамках сравнительного подхода. Весовой коэффициент 1,0 (100%).

Согласование рыночной стоимости объекта оценки выполнено в следующей таблице.

Таблица 14 Согласование результатов оценки:

Объект оценки	Рыночная стоимость объекта в рамках сравнительного подхода, руб.	Вес подхода, %	Итоговая величина рыночной стоимости, руб.
Жилое помещение (квартира), расположенная по адресу: г. Санкт-Петербург, Рижский проспект, д. 70, литера Р, кв. 63; квартира расположена на 4 этаже, общая площадь 20,0 кв.м; отделкой «под ключ» кадастровый номер: 78:32:0001658:2044; правообладатели: владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РЕКОРД – недвижимость».	6 161 640	100	6 161 640

Источник информации: расчеты Оценщика

Согласно ФСО №7 (п. 30): «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное». В связи с данным требованием Оценщик проанализировал существующие предложения по продаже объектов и пришел к выводу о том, что рыночная стоимость объектов оценки находится в диапазоне +/-5% от полученного результата рыночной стоимости.

9.23 АКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Проведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 29.03.2023 г. с учетом округления составляет:

Таблица 15 Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки:

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
Жилое помещение (квартира), расположенная по адресу: г. Санкт-Петербург, Рижский проспект, д. 70, литера Р, кв. 63; квартира расположена на 4 этаже, общая площадь 20,0 кв.м; отделкой «под ключ» кадастровый номер: 78:32:0001658:2044; правообладатели: владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РЕКОРД – недвижимость».	6 161 640 (Шесть миллионов сто шестьдесят одна тысяча шестьсот сорок)

- Ограничительные пределы полученного результата рыночной стоимости: Отчет не может быть применен для иных целей, кроме указанных в задании на оценку.

9.3 РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

Справедливая стоимость – это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

Цена, действующая на основном (или наиболее выгодном) рынке, использованная для оценки справедливой стоимости актива или обязательства, не должна корректироваться с учетом затрат по сделке. Затраты по сделке должны отражаться в учете в соответствии с другими МСФО. Затраты по сделке не являются характеристикой актива или обязательства; они скорее являются специфическими для сделки и будут отличаться в зависимости от того, как предприятие вступает в сделку в отношении актива или обязательства.

Затраты по сделке не включают транспортные расходы. Если местонахождение является характеристикой актива (как, например, может быть в случае с товаром), цена на основном (или наиболее выгодном) рынке должна корректироваться с учетом расходов, при наличии таковых, которые были бы понесены на транспортировку актива от его текущего местонахождения до данного рынка.

Цель оценки справедливой стоимости заключается в том, чтобы определить цену, по которой проводилась бы операция на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях.

Справедливая стоимость земельных участков, зданий и помещений в них, как правило, определяется на основе рыночных индикаторов путем оценки, которая обычно производится профессиональным оценщиком.

Справедливая стоимость и Рыночная стоимость могут быть эквивалентными, когда Справедливая стоимость удовлетворяет всем требованиям определения Рыночной стоимости в Стандарте МСО 1.

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки по состоянию на дату проведения оценки с учетом округления составит:

Таблица 16 Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки:

Объект оценки	Справедливая стоимость, руб.
Жилое помещение (квартира), расположенная по адресу: г. Санкт-Петербург, Рижский проспект, д. 70, литера Р, кв. 63; квартира расположена на 4 этаже, общая площадь 20,0 кв.м; отделкой «под ключ» кадастровый номер: 78:32:0001658:2044; правообладатели: владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РЕКОРД – недвижимость».	6 161 640 (Шесть миллионов сто шестьдесят одна тысяча шестьсот сорок)

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Нормативные документы

- Гражданский кодекс РФ. Ч. I - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996 г.;
- Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ со всеми изменениями и дополнениями;
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200):
 - - Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)
 - - Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»
 - - Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»
 - - Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»
 - - Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»
 - - Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»
- Специальные стандарты оценки:
 - - ФСО-7 Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости» Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.
 - - ФСО-9 Федеральный стандарт оценки № 9 «Оценка для целей залога» Приказ МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.
- "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).
- Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «Региональная ассоциация оценщиков» (СРО «РАО»).

2. Справочная литература

1. Правила оценки физического износа жилых зданий — «Методика определения физического износа гражданских зданий» № 404.
2. Справочник Оценщика Недвижимости - 2022 под редакцией Лейфера Л. А. Жилая недвижимость. Квартиры.
3. Internet–ресурсы.

3. Методическая литература

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2006.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.

ПРИЛОЖЕНИЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ №1

Используемая терминология

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

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

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

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.

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.

Оценщики – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

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. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Отчет об оценке объекта оценки - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

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

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

1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

Ликвидационная стоимость - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

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

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

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

ПРИЛОЖЕНИЕ №2

Копии документов, подтверждающие проведение оценки



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ



Россия, 350069, Краснодарский край
г. Краснодар, 1-й проезд им. Филатова, д.2/1

тел/факс: 8 (800) 500-61-81
E-mail: sro.raoufo@gmail.com

www.sro-rao.ru

ВЫПИСКА
ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Настоящая выписка из реестра СРО РАО выдана по заявлению
ООО «ЦНЭС»

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Хлынина Наталья Владимировна

(Ф.И.О. оценщика)

является действительным членом, и включен(а) в реестр членов СРО РАО

«16» апреля 2018 года за регистрационным номером № 01035

Приостановка права осуществления оценочной деятельности: НЕ!

Квалификационный аттестат по направлению:

- «Оценка недвижимости» № 023855-1 от «08» июля 2021 г, выданный ФБУ «Федеральный ресурсный центр»
- «Оценка движимого имущества» № 027512-2 от «03» августа 2021 г, выданный ФБУ «Федеральный ресурсный центр»

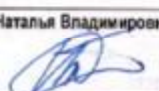
Данные сведения предоставлены по состоянию на «19» января 2023 г.

Дата составления выписки «19» января 2023 г.

Руководитель регионального отделения СРО РАО
по г. Москва и Московской области И.В. Мазаев



ДОГОВОР №0991R/776/40915/22 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
г. Москва		19 декабря 2022 г.
Настоящий Договор заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» (ИНН 7713056834, КПП 772501001) Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593, БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Хлынина Наталья Владимировна Адрес регистрации или ИНН: 773501910200	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2023 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2023 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 января 2023 г.	
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 30 001 000.00 руб. (Тридцать миллионов одна тысяча рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	Страховая премия по настоящему Договору составляет 9 500.00 руб. (Девять тысяч пятьсот рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безлимитного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 31 декабря 2022 г. в соответствии со счетом Страховщика. Стороны договорились, что неуплата или неполная уплата страховой премии в установленный настоящим Договором срок является выражением воли Страхователя на отказ от настоящего Договора в соответствии со ст.958 ГК РФ. При этом настоящий Договор автоматически прекращается с 00 часов 00 минут дня, следующего за последним днем срока уплаты страховой премии, без дополнительного уведомления об этом со стороны Страховщика. Если до момента прекращения настоящего Договора существовал неоплаченный период страхования, Страхователь должен оплатить в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты прекращения настоящего Договора страховую премию за этот период пропорционально времени, в течение которого действовало страхование. В случае уплаты страховой премии в сумму меньшей или позже установленной даты оплаты, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты ее получения. При этом Страховщик удерживает часть премии за время, в течение которого действовало страхование. Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявлениями ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшие причинение вреда, произошли с 1 января 2023 г. по 31 декабря 2023 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации	
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявлениями ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.	
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования, а кроме того: - на любые требования о возмещении вреда (убытков), причиненного лицу, с которым Страхователь заключил трудовой договор / договор гражданско-правового характера) (далее - Работодатель Страхователя), по заданию которого и/или в силу служебных / должностных обязанностей перед которым Страхователь осуществляет(-л) оценочную деятельность. Ни при каких обстоятельствах событие не является страховым случаем и не покрываются требования (претензии, иски), поданные на территории и под юрисдикцией США и Канады. При этом под юрисдикцией США и Канады понимаются любые требования или судебные действия, осуществляемые: - на территории Соединенных Штатов Америки и/или Канады и на территориях, попадающих под юрисдикцию Соединенных Штатов Америки и/или Канады; и/или	

	- для принудительного возмещения через суд, находящийся на территории Соединенных Штатов Америки и/или Канады и на территориях, попадающих под юрисдикцию Соединенных Штатов Америки и/или Канады. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования. Страховщик имеет право отказать в выплате страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.17 Правил страхования.	
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному вынесению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма. Страховая премия. Франшиза» настоящего Договора. По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.	
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьим лицам, а также при предъявлении Страхователем претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Страхового акта. Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ. ЮРИСДИКЦИЯ	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям). Оговорка о «Юрисдикции»: Настоящим Договором покрываются письменные требования (претензии), адресованные непосредственно Страхователю, а также иски, исковые или судебные требования о возмещении убытков и (или) компенсации причиненного вреда, поданные и (или) инициированные на территории Российской Федерации. При этом сторонами согласовано, что возникновение у Страхователя (Лица, риск ответственности которого застрахован) обязанности возместить вред, установление размера возмещаемого вреда осуществляется в соответствии с нормами законодательства Российской Федерации.	
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.	
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	Стороны пришли к соглашению читать пункт 3.7.7 Правил страхования в следующей редакции: «3.7.7. любое требование о возмещении вреда, предъявленное каким-либо лицом или организацией против какого-либо лица или организации: - которые прямо или косвенно находятся во владении Страхователя, контролируются или управляют им; - которые владеют, контролируют или управляют Страхователем; - с которыми(-ым) Страхователь заключил трудовой договор / договор гражданско-правового характера; - по отношению к которым Страхователь является компаньоном, консультантом или экспертом.» Настоящим Страхователь в соответствии с Федеральным законом РФ «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. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Перечень представителей Страховщика, ответственных за взаимодействие со Страхователем: - Кушнин Ольга Владимировна, Тел. +7 4957880999, доб. 5435, kushninov@alfastrah.ru Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страховщиком: - Хлынина Наталья Владимировна. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.	
ПРИЛОЖЕНИЯ	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика. 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.	
СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК:	
Хлынина Наталья Владимировна	АО «АльфаСтрахование»	
		
	в лице Руководителя дирекции АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный блок/Управление коммерческого страхования/Дирекция страхования ответственности) Буянского Ивана Владимировича, действующего на основании доверенности № 6483/22N от 28 июля 2022 г.	
	Договор (Первичный/Пролонгация) - 0991R/775/10709/21	

ПОЛИС №0991R/776/40915/22 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
г. Москва		19 декабря 2022 г.
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/40915/22, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 407018109013000000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Хлынина Наталья Владимировна Адрес регистрации или ИНН: 773501910200	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2023 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2023 г. включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 января 2023 г.	
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 30 001 000.00 руб. (Тридцать миллионов одна тысяча рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшие причинение вреда, произошли с 1 января 2023 г. по 31 декабря 2023 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).	
СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»	
Хлынина Наталья Владимировна 		 в лице Руководителя дирекции АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный блок/Управление коммерческого страхования/Дирекция страхования ответственности) Бузиского Ивана Владимировича, действующего на основании доверенности № 6483/22N от 28 июля 2022 г.

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ.

III № 926661

Настоящий диплом выдан
Гинниной

Иванов Иван Иванович

то, что $\text{OH}(\alpha)$ с 07 - октябрь 2005 г. по 07 - январь 2006 г.

прошел(а) профессиональную подготовку в (на)

Ученик

кросс-секционной оценок

по программе "Оценка

свободности предпринимательства

(Buzneca)

Государственная аттестационная комиссия решением от 07-апреля 2016 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) *Рыжиков*

Натали Владимировна

на ведение профессиональной деятельности в сфере

стали известны предпринимателя (взвешивая)

Прислать по почте

Резюме (англ.)

Week 2

Регистрационный номер 055/2006

Adult Treatment Unit

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности.



ПОЛИС (ДОГОВОР) № 0991R/776/90246/20 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ	
г. Москва		9 декабря 2020 г.	
Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщиков и является договором страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.			
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, и/с 30101810200000000593, БИК 044525593.		
СТРАХОВАТЕЛЬ	Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой экспертизы собственности» (ООО «ЦНЭС») 107023, город Москва, Малая Семёновская улица, дом 9 строение 3, помещение XXIV, комната №2 ОГРН 1027739642008, КПП 771801001, ИНН 7702019460		
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2021 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2023 г. включительно. Указанный в настоящем разделе срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.		
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ	Страховая сумма составляет: 2 001 000 000.00 руб. (Два миллиарда один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай составляет: 1 001 000 000.00 руб. (Один миллиард один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы		
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)		
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	Страховая премия по настоящему Договору составляет 1 467 600.00 руб. (Один миллион четыреста шестьдесят семь тысяч шестьсот рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем безналичного перечисления на расчетный счет или в кассу Страховщика 12-ю взносами в следующем порядке:		
	Внос	Сумма, руб.	Оплачивается в срок до:
	1	122 300.00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек 31 января 2021 г.
	2	122 300.00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек 1 апреля 2021 г.
	3	122 300.00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек 1 июля 2021 г.
	4	122 300.00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек 1 октября 2021 г.
	5	122 300.00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек 1 января 2022 г.
	6	122 300.00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек 1 апреля 2022 г.
	7	122 300.00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек 1 июля 2022 г.
	8	122 300.00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек 1 октября 2022 г.
	9	122 300.00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек 1 января 2023 г.
	10	122 300.00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек 1 апреля 2023 г.
	11	122 300.00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек 1 июля 2023 г.
	12	122 300.00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек 1 октября 2023 г.
	В случае неоплаты очередного страхового взноса в размере и в срок, предусмотренный настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие, со дня, следующего за последним днем срока оплаты очередного взноса, без направления Страхователем уведомления о досрочном расторжении договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 15 (Пятнадцати) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование.		
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.		
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. По настоящему Договору рисками, по которым осуществляется страхование, в соответствии с Правилами страхования являются предъявление Страхователем претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности (если страхование осуществляется в соответствии с п. 2.1.2 (а) Правил страхования; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место в период с 1 января 2021 г. по 31 декабря 2023 г. (обе даты включительно);		

	- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной Страхователю в период с 1 января 2021 г. по 31 декабря 2023 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех лет с даты окончания настоящего Договора).									
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем являются события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные разделом «СТРАХОВОЙ РИСК» настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.									
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.									
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7. Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.									
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: • реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); • целесообразные расходы по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); • расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; • судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.									
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельства, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 5. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в следующие сроки после подписания Страхового Акта: <table><tr><th>Сумма страхового возмещения, руб.</th><th>Максимальный срок выплаты (рабочие дни)</th></tr><tr><td>До 40 000 000</td><td>5 (Пять)</td></tr><tr><td>От 40 000 001 до 200 000 000</td><td>10 (Десять)</td></tr><tr><td>Свыше 200 000 000</td><td>Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней</td></tr></table> Днем выплаты Страхового возмещения считается день списания средства с расчетного счета Страховщика. Страховый Акт составляется Страховщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Страхователя документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.		Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)	До 40 000 000	5 (Пять)	От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)	Свыше 200 000 000	Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней
Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)									
До 40 000 000	5 (Пять)									
От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)									
Свыше 200 000 000	Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней									
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация									
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.									
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Перечень представителей Страховщика, ответственных за взаимодействие со Страхователем: - Пискарев Тимофей Сергеевич, тел. +7 (495) 788-09-99 доб.15-80, эл. почта: PiskarevTS@alfastrah.ru, - агент ИП Елин Дмитрий Александрович, агентский договор 54/АИП/13 от 31/05/2013, тел. +7 (903) 102-21-64, эл. почта: elinalv8@mail.ru Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страховщиком: - Вербин Юрий, тел.: +7(495) 258-37-33, эл. почта: mail@cler.ru Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.									
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика; 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.									
СТРАХОВАТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой экспертизы собственности» (ООО «ЦНЭС»)									
СТРАХОВЩИК:	АО "АльфаСтрахование"									
В лице Генерального директора Куликова Алексея Викторовича, действующего на основании Устава	в лице Заместителя Директора Корпоративного блока Московского регионального Центра Парасветаева Андрея Валентиновича, действующего на основании доверенности № 0522/20 от 23.03.2020г.									



ПРИЛОЖЕНИЕ №3

Копии информационно-аналитического материала

Объекты-аналоги, принятые в сравнительном подходе

spb.cian.ru/sale/flat/283237352/

Студия, 20,5 м²

Санкт-Петербург, р-н Адмиралтейский, Екатерингофский, Рижский просп., 70Р На карте

Наревская 3 мин. Балтийская 3 мин. Технологический институт 4 мин.

В избранное Сравнить Планировка 18 фото

5 781 000 ₽

Следить за изменением цены

Ипотека со скидкой 3,8%

Стоимость метра 282 000 ₽/м²

Условия сделки свободная продажа

Ипотека возможна

+7 968 186-84-72

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

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

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ ID 65290407 Документы проверены

Проверьте кредитную историю кредитория

spb.cian.ru/sale/flat/283237352/

Вопросы (2) Описание На карте Ипотека Похожие объявления

Студия, 20,5 м²

id53308! Продается квартира в НОВОМ доме! Дом сдан! Отделка квартиры в подарок! Документы на руках (Выписка ЕГРН, 67-9), выход на сделку сразу. Ипотека от 0,1% на весь период. Доступна Ипотека, покупка за счет средств мат. капитала, гос. субсидий. Исторический особняк, как новостройка, с сохранением внешнего облика, толстые стены и обновлением межэтажных перекрытий и всех внутренних коммуникаций. Звоните прямо сейчас и бронируйте квартиру. Забронируйте уже сегодня, до повышения цен!

Особенности планировки:

- 5 площадь: 20,5 м²
- 5 жилая: 15,1 м²
- 5 санузел: 3,5 м²
- Н потолки: 2,85 м

Особенности дома:

- Дом построен 1902 года в стиле модерн, сохранит свой исторический облик.
- Дом 5-этажный: все этажи жилая, без коммерции.
- В доме 2 парадные на 75 квартир. Квартиры будут сдаваться без отделки. Разработан дизайн проект! В каждой квартире будет произведена разводка электрики и сантехники, установлены современные 3-х камерные окна-стеклопакеты и входные двери с замками высокой степени безопасности. В доме сохранены толстые несущие стены из кирпича. Высокие потолки 2,85 м.

Особенности района:

- Исторический центр города, район малоэтажной застройки в идеем стиле 1900 годов, как и район Коломна, что находится соседней улице от Рижского проспекта.
- Вблизи несколько водных артерий Петербурга:
 - набережная реки Фонтанки 500 метров 5 минут ходьбы
 - набережная Обводного канала 650 метров 8 минут ходьбы
 - реки Екатерингофки 600 метров 7 минут ходьбы
- Культура и отдых:
 - Парк Екатерингоф 14 минут ходьбы
 - Никольская площадь 2,5 км, полчаса неспешной прогулки
- Новая Болландия молодёжное пространство 3 км 35 минут пешком, 15 мин на машине

Анкетная доступности:

- Парк Екатерингоф 14 минут ходьбы
- Никольская площадь 2,5 км, полчаса неспешной прогулки
- Новая Болландия молодёжное пространство 3 км 35 минут пешком, 15 мин на машине

Транспортная доступности:

- В пешей доступности от дома остановки автобусные и маршрутного такси.

Станция метро:

- Наревская 1,8 км, 20 минут пешком
- Балтийская 2,3 км 25 минут пешком
- Технологический институт 3 км 35 минут пешком

На общественном транспорте до каждой из станции добираться порядка 15-20 минут. Выход на КЗД находится в 5 минутах езды!

Образование и социальная инфраструктура:

- Во дворе дома находится:
 - Детский садик 125 и школа 288
 - В радиусе 5 км:
 - 5-й корпус Петровского колледжа
 - Школа 616 - Гимназия 276 им. Б. Полицяна
 - Адмиралтейский колледж
 - Университет Управления и Экономики
 - ВОЕНМЕХ СЛБАСУ
- Рядом продуктовые магазины.

Оплата: Наличный, безналичный расчет. Возможна ИПОТЕКА, включив гос. субсидий, материнского капитала, а также расрочка платежа.

Звоните для записи на показ или если у Вас остались вопросы, мы подробно обо всем Вам расскажем, также возможно провести онлайн показ!

5 781 000 ₽

Следить за изменением цены

Ипотека со скидкой 3,8%

Стоимость метра 282 000 ₽/м²

Условия сделки свободная продажа

Ипотека возможна

+7 968 186-84-72

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

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

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ ID 65290407 Документы проверены

Проверьте кредитную историю кредитория

spb.cian.ru/sale/flat/278290929/

Студия, 19,6 м²

Санкт-Петербург, р-н Адмиралтейский, Бирюкова пр., 70Р На карте

Нарский 3 мин. Балтийская 3 мин. Технологический институт 4 мин

В избранное Сохранить Поделиться Пожаловаться



Планировка 19 фото

Общая площадь: 19,6 м² Жилая площадь: 14,4 м² Этаж: 4 из 5

5 488 000 Р Следить за изменением цены

Ипотека со скидкой 3.8%

Стоимость метра: 280 000 руб/м²

Условия сделки: свободная продажа

Ипотека: возможна

+7 967 538-72-21

Номер только для звонков, сообщения не будут

Если захотите оставить жалобу, нажмите нам

Агентство недвижимости ID 91941683 Документы проверены

Инвестор: Маргарита Лукина

Проверьте кредитную историю кредитория

Описание объекта: Продается квартира в НОВОМ доме! Дом сдан! Отделка квартиры в подарок! Документы на руках (Выписка ЕГРН, ф7-9), выход на сделку сразу. Доступна Ипотека, покупка за счет средств мат. капитала, гос. субсидий. Ипотека от 0.1% на весь период. Исторический особняк, как новостройка, с сохранением внешнего облика, толстых стен и обновлением неоконченных перегородок и всех внутренних коммуникаций! Звоните прямо сейчас и бронируйте квартиру. Цена действительна до конца недели!

Читайте полностью...

О квартире

Тип жилья	Вторичка	Тип перегородки	Нет информации
Общая площадь	19.6	Отопление	Нет информации
Жилая площадь	14.4	Аварийность	Да
Санузел	1 совмещенный	Ремонт	Без ремонта
Вид из окон	Во двор		

О доме

Подписаться на дом

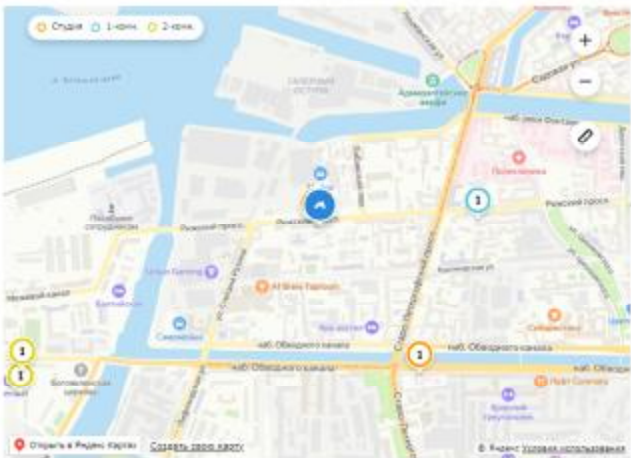
Помощь риелтора: Проверенный риелтор поможет купить или продать квартиру

spb.cian.ru/sale/flat/278290929/

Фотографии (21) Описание На карте Ипотека Похожие объявления

Оставить заявку

Посмотреть рядом Инфраструктура Маршруты Панорамы



5 488 000 Р Следить за изменением цены

Ипотека со скидкой 3.8%

Стоимость метра: 280 000 руб/м²

Условия сделки: свободная продажа

Ипотека: возможна

+7 967 538-72-21

Номер только для звонков, сообщения не будут

Если захотите оставить жалобу, нажмите нам

Агентство недвижимости ID 91941683 Документы проверены

Инвестор: Маргарита Лукина

Проверьте кредитную историю кредитория

<https://spb.cian.ru/sale/flat/278290929/>

spb.cian.ru/sale/flat/283239969/

Студия, 19,5 м²

Санкт-Петербург, р-н Адмиралтейский, Египетской, Рокоссовский пр., 70Р На карте

Нарский 3 мин. Балтийский 3 мин. Технологический институт 4 мин.

В избранное Сравнить Показать



Планировка 18 фото

Общая площадь: 19,5 м² Жилая площадь: 14,5 м² Этаж: 4 из 5

5 710 010 Р

Следить за изменением цены

Ипотека со скидкой 3.0%

Стоимость метра: 292 821 руб./м²

Условия сделки: свободная продажа

Ипотека: возможна

+7 968 186-84-72

Номер только для звонков, сообщения не придет

Если захотите оставить жалобу, нажмите нам

Агентство недвижимости ID 65290407 Документы проверены

Семейная ипотека 5.5% Альфа Банк

ЗК «Ново-Амროл» Квартиры с мебелью. Без мебели от 3,2 млн руб. +7 (812) 640-13-54

160(406) Продается квартира в НОВОМ доме! Дом сдан! Отделка квартиры в подорок! Документы на руках (Выписка ЕГРН, Ф-7, выдана на сделку сразу. Ипотека от 0.1% на весь период. Доступна ипотека, покупка за счет средств мат. капитала, гос. субсидий. Исторический особняк, как новостройка, с сохранением внешнего облика, толстых стен и обновлением межэтажных перекрытий и всех внутренних коммуникаций! Звоните прямо сейчас и бронируйте квартиру. Забронируйте уже сегодня, до повышения цен!

Читайте подробности

О квартире

Тип жилья	Вторичка	Тип перекрытий	Нет информации
Общая площадь	19,5	Отопление	Нет информации
Жилая площадь	14,5	Аварийность	Да
Санузел	1 совмещенный	Ремонт	Без ремонта

О доме

Подписаться на дом

Помощь риелтора
Проверенный риелтор поможет купить или продать квартиру

Узнать больше

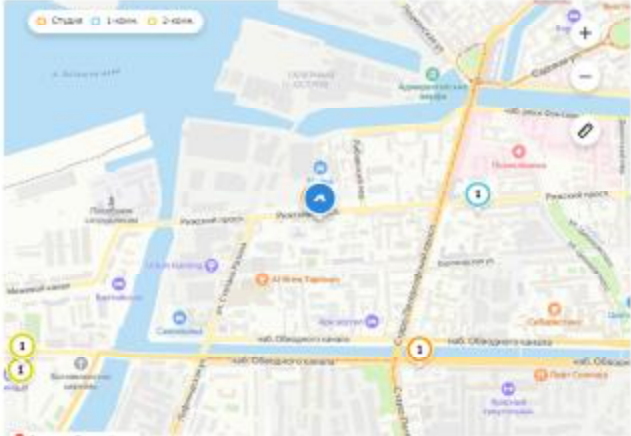
spb.cian.ru/sale/flat/283239969/

Фотографии (20) Ссылки На карте Ипотека Показы объявлений

Проверенный риелтор поможет купить или продать квартиру

Оставить заявку

Показы рядом Инфраструктура Маршруты Панорама



5 710 010 Р

Следить за изменением цены

Ипотека со скидкой 3.0%

Стоимость метра: 292 821 руб./м²

Условия сделки: свободная продажа

Ипотека: возможна

+7 968 186-84-72

Номер только для звонков, сообщения не придет

Если захотите оставить жалобу, нажмите нам

Агентство недвижимости ID 65290407 Документы проверены

Семейная ипотека 5.5% Альфа Банк

ЗК «Ново-Амрол» Квартиры с мебелью. Без мебели от 3,2 млн руб.

spb.cian.ru/sale/flat/283239969/

rizhskiy70.ru/plan-4.html



КВАРТИРА №20 ■ - Свободно



Квартира	20	Общая площадь	23.2
Этаж	4	Жилая площадь	17.8

решетчатый пол:

5 809 210 руб. **35 376 руб.**

rizhskiy70.ru/413.html

ЖК РИЖСКИЙ 70P
ОФИЦИАЛЬНЫЙ САЙТ ЗАСТРОЙЩИКА

МЕТРО НАРВСКАЯ, ТЕХНОЛОГИЧЕСКИЙ ИНСТИТУТ, БАЛТИЙСКАЯ

EMAIL: info@rizhskiy70.ru

8 (812) 409-41-40
ежедневно с 9:00 до 21:00

ГЛАВНАЯ ПЛАНИРОВКИ ХОД СТРОИТЕЛЬСТВА ИПОТЕКА АКЦИИ ПРЕИМУЩЕСТВА КОНТАКТЫ

КВАРТИРА №20



Общая площадь	23.2 м²
Жилая площадь	17.8 м²
Статус	Свободно
Этаж	4/5
Номер	20
Тип помещения	Квартира
Назначение	Жилое
Подъезд	1
Окна	улица

rizhskiy70.ru/413.html

ЖК РИЖСКИЙ 70P
ОФИЦИАЛЬНЫЙ САЙТ ЗАСТРОЙЩИКА

МЕТРО НАРВСКАЯ, ТЕХНОЛОГИЧЕСКИЙ ИНСТИТУТ, БАЛТИЙСКАЯ

EMAIL: info@rizhskiy70.ru

8 (812) 409-41-40
ежедневно с 9:00 до 21:00

ГЛАВНАЯ ПЛАНИРОВКИ ХОД СТРОИТЕЛЬСТВА ИПОТЕКА АКЦИИ ПРЕИМУЩЕСТВА КОНТАКТЫ




Назначение	Жилое
Подъезд	1
Окна	улица

☐ Предчистовая отделка

☐ Тип 1 ☐ Тип 2 ☐ Тип 2



от 15 000 руб./м² от 15 000 руб./м² от 15 000 руб./м²

☐ Добавить дизайн-проект (+ 20 000 руб.)

☐ Кухонный гарнитур (+ 77 000 руб.)

5 809 210 руб. **35 376 руб.**

<https://rizhskiy70.ru/413.html>

spb.cian.ru/sale/flat/278288127/

1-комн. квартира, 23,1 м²

Санкт-Петербург, д-н Адмиралтейский, Есиповоградский, Ручейный прот., 70Р [На карте](#)

00 Невский 3 мин. 00 Балтийский 4 мин. 00 Технологический институт 6 мин.

В избранное Сделка Поделиться Показать



Планировка 18 фото

Общая площадь: 23,1 м² Жилая площадь: 17,8 м² Этаж: 3 из 4

5 945 293 Р [Следить за изменением цены](#)

Ипотека со скидкой 3.8%

Стоимость метра: 257 372 Р/м²

Условия сделки: свободная продажа

Ипотека: возможна

+7 967 538-72-21

Номер только для заявок, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ ID 91941683 Документы проверены

РИЕЛТОР: Маргарита Лукина

Семейная ипотека 5.5% [Дельфа Банк](#)

И13(313) Продается квартира в НОВОМ доме! Отделка квартиры в подарок! Документы на руках (Выписка ЕГРН, Ф7-9), выход на сделку сразу. Доступна Ипотека, покупка за счет средств мат. капитала, гос. субсидий. Ипотека от 0.1% на весь период. Исторический облик, как новостройка, с сохранением внешнего облика, толстых стен и обновленным незначительным переделкой и всех внутренних коммуникаций! Звоните прямо сейчас и бронируйте квартиру. Цена действительна до конца недели!

[Читать полностью](#)

О квартире

Тип жилья	Вторичка	Тип перекрытий	Нет информации
Общая площадь	23.1	Отопление	Нет информации
Жилая площадь	17.8	Аварийность	Да
Санузел	1 совмещенный	Ремонт	Без ремонта
Вид из окон	Во двор		

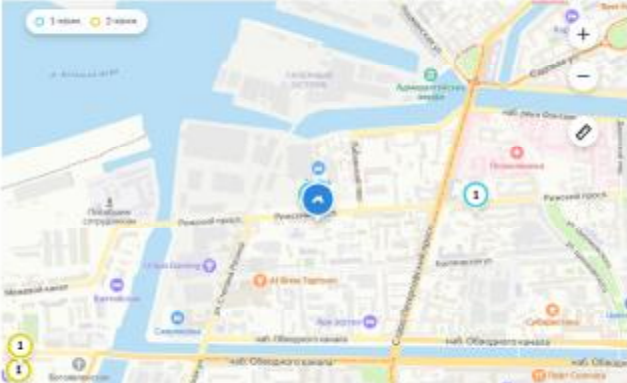
О доме

[Подписаться на дом](#)

Помощь риелтора
Проверенный риелтор поможет купить или продать квартиру

[Оставить заявку](#)

Поклонимся родим Инфраструктура Маршруты Парковка



1-комн. квартира, 23,1 м²

5 945 293 Р [Следить за изменением цены](#)

Ипотека со скидкой 3.8%

Стоимость метра: 257 372 Р/м²

Условия сделки: свободная продажа

Ипотека: возможна

+7 967 538-72-21

Номер только для заявок, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ ID 91941683 Документы проверены

РИЕЛТОР: Маргарита Лукина

Семейная ипотека 5.5% [Дельфа Банк](#)

<https://spb.cian.ru/sale/flat/278288127/>

ПРИЛОЖЕНИЕ №4

Копии документов строительно-технического и юридического характера

Получено и принято к учету
13.10.2022
Информация
by

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу
иное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
13.10.2022:			
Кадастровый номер:	78-32-0001658-2044		
Номер кадастрового квартала	78-32-0001658		
Дата присвоения кадастрового номера:	12.11.2021		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, Рижский проспект, дом 70, литера Р, квартира 63		
Площадь, м²:	20		
Назначение:	Жилое		
Наименование:	Жилое помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 4		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб:	2035614,14		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78-32-0001658-1029		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, в котором помещением жилого дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		

Видный специалист по документам
РОУ сектора ФУ МФЦ Красногвардейского района
МОИДАТУЛОВА Д.Б. ЛИТЕРА Р
МАМОНОВА Юлия Александровна
13.10.2022 16:30

Документ подписан
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 64751244041011106003211001000000
Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Введен: с 17.01.2012 по 13.08.2023

Инициалы, фамилия

Лист 2

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
13.10.2022:			
Кадастровый номер:	78-32-0001658-2044		
Получатель выписки:	Сторож Руслан Сергеевич (представитель правообладателя). Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "РЕКОРД КАПИТАЛ" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Серебро - инвестиции в недвижимость", 7718919644		

Видный специалист по документам
РОУ сектора ФУ МФЦ Красногвардейского района
МОИДАТУЛОВА Д.Б. ЛИТЕРА Р
МАМОНОВА Юлия Александровна
13.10.2022 16:30

Документ подписан
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 64751244041011106003211001000000
Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Введен: с 17.01.2012 по 13.08.2023

Инициалы, фамилия

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
13.10.2022г.			
Кадастровый номер:		78-32-0001658-2044	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Серебро-инвестиции в недвижимость"
2	Ввод, довер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 78:32-000/1658-2044-78/01/2022-3 12.10.2022 16:32:15
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		13.10.2022 08:57:05
	номер государственной регистрации:		78:32-000/1658-2044-78/01/2022-4
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 12.10.2022 по 15.06.2024
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "РЕКОРД КАПИТАЛ", ИНН: 7718919844, ОГРН: 1137746080768
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления ЗПИФ и "Серебро-инвестиции в недвижимость", выдан 26.07.2016
			Изменения в правила доверительного управления № 1, выдан 01.12.2016
			Изменения в правила доверительного управления № 2, выдан 20.06.2019
			Изменения в правила доверительного управления №3, выдан 15.11.2019
			Изменения в правила доверительного управления № 4, выдан 14.01.2020
			Изменения в правила доверительного управления № 5, выдан 20.04.2020

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ ПО ДОКУМЕНТАЦИИ
РОТУ СЕКТОРА №2 МФЦ КРАСНОГО РАЙОНА
МОЛДАГУЛОВИ И.Б. ЛИТЕРА 2
МАМОНОВА ЮЛИЯ АЛЕКСЕЕВНА
13.10.2022 16:30

[illegible]

НИИПАТЫ. ФЭМИЛЖ

Лист 4

Лист № 2 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
13.10.2022г.		78:32:0001658:2044		
Кадастровый номер:		Изменения в правила доверительного управления № 6, выдан 09.07.2020		
		Изменения в правила доверительного управления № 7, выдан 02.11.2020		
		Изменения в правила доверительного управления № 8, выдан 29.07.2021		
		Изменения в правила доверительного управления № 9, выдан 23.09.2021		
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа		данные отсутствуют		
сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотечной:		данные отсутствуют		
сведения о депонитари, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:				
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:				
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
7	Сведения о включении в описи заложенного зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют		
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют		

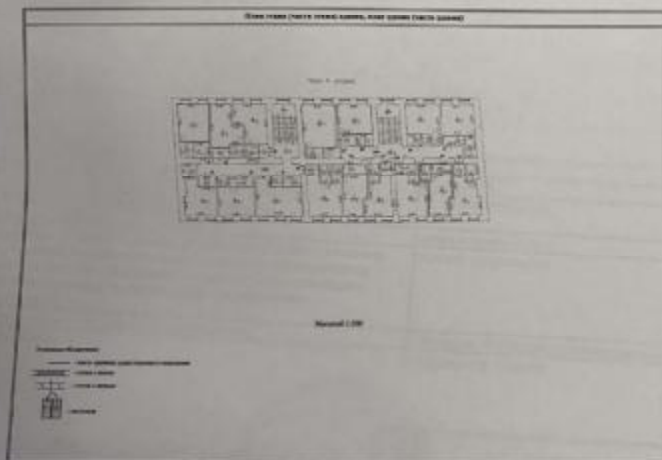
Ведущий специалист по документообороту сектора №2 МОИЧ
Молдашева Юлия Александровна
13.10.2022 16:36

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 047727494310001920628119403036360
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 17.05.2012 по 10.08.2015

ИЗДАТЕЛЬСТВО «НАУКА»

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
13.10.2022г.			
Кадастровый номер: 78:32:0001658:2044		Номер этажа (этажей): 4	



Масштаб 1:100

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ ПО ПОИСКУ
ПОЛУ СЕКТОРА №2 МФН КРАСНОЯРСКОГО
СКОУ? РАЙОНА И ГОРОДСКОГО РАЙОНА
МОДГАЛОВА Д.Б. АНТОНОВ А.
МАМОНОВА ЮЛИЯ АЛЕКСЕЕВНА
13.10.2022 16:30

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
5127400018821002002881089000000
АЛЫША СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
7.10.2012 год 18.08.2013

ИНТЕРНАЛ, ОБЩЕСТВО

в настоящем документе прощено

5 PAGE 46

Ведущий специалист по документообороту

Мамонтова Юлия Алексеевна

г. Москва, 13 октября 2022г.

Договор №63
купли-продажи недвижимого имущества

г. Санкт-Петербург

Ф. 029.10/м 2022 г.

Куватов Андрей Игоревич, гражданство РФ, пол – мужской, дата рождения: 11.08.1987 г., место рождения г. Ленинград, паспорт 40 20 №819699, выдан: 01.04.2021 г. ГУ МВД России по г. Санкт-Петербургу и Ленинградской обл. гор. Санкт-Петербурга, код подразделения 780-028, ИНН 780625672084, ОГРНИП 319784700212944, лист записи ЕГРИП, выдан Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу 27.06.2019 года, зарегистрированный по адресу: гор. Санкт-Петербург, ш. Пулковское, д. 5, к. 2, кв. 103., в лице представителя **Куватовой Александры Дмитриевны**, гражданство РФ, пол – женский, дата рождения: 23 января 1994 года, место рождения: гор. Санкт-Петербург, паспорт: 4013 №934236 выдан: ТП №139 отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской обл. в Центральном р-не гор. Санкт-Петербурга 28.02.2014 года, код подразделения 780-088., зарегистрированной по адресу: Санкт-Петербург, Ленинский пр., дом 147 кв. 246, действующей на основании доверенности 78 АВ 2623380 от 21.09.2022, удостоверенной -Терновец Натальей Сергеевной, нотариусом нотариального округа Санкт-Петербурга, именуемая в дальнейшем - «Продавец», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «РЕКОРД КАПИТАЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Серебро – инвестиции в недвижимость», далее – «Фонд», (адрес: 630099, г. Новосибирск, ул. Чапыгина, 47, помещения 2,3,4,5,6,7, ОГРН 1137746080768, ИНН 7718919844, КПП 540601001) в лице Генерального директора Сторчака Руслана Сергеевича, действующего на основании Устава и Правил доверительного управления Фондом, именуемое в дальнейшем - «Покупатель», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор купли-продажи недвижимого имущества, далее именуемый «Договор», о нижеследующем:

Статья 1. Предмет Договора.

1.1. На условиях, установленных настоящим Договором, Продавец обязуется передать в общую долевую собственность владельцев инвестиционных паев Фонда под управлением Покупателя, а Покупатель принять и оплатить Продавцу следующее недвижимое имущество:

- вид объекта недвижимости: жилое помещение, назначение: жилое, вид жилого помещения: квартира, площадь **20 (двадцать целых) кв. м**, расположенное на **4 (четвертом) этаже**, адрес: **город Санкт-Петербург, Рижский проспект, дом 70 (семьдесят), литера Р, квартира 63 (шестьдесят три)**, кадастровый номер: **78:32:0001658:2044** (именуемое в дальнейшем – «Квартира»), без проведения каких-либо отделочных работ.

1.2. Квартира принадлежит Продавцу на праве собственности на основании: Заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав, ограничений прав, обременений объектов недвижимости, сделок с прилагаемыми документами (статьи 15, 19 Закона), № КУВД-001/2021-44509188, выдан 22.10.2021, о чем в Едином государственном реестре недвижимости «12» ноября 2021 г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу (далее – «орган регистрации прав») сделана запись регистрации № 78:32:0001658:2044-78/011/2021-1.

1.3. Продавец гарантирует, что до заключения настоящего Договора Квартира никому другому не продана, не заложена, в споре, под арестом и запретом не состоит и свободна от любых прав третьих лиц.

Продавец гарантирует отсутствие задолженности по налогам и другим обязательным платежам, отсутствие зарегистрированных и/или проживающих лиц в Квартире, а также лиц, сохраняющих право пользования Квартирой после ее приобретения Покупателем.

1.4. Право собственности на Квартиру возникает у Покупателя с момента государственной регистрации перехода права собственности на Квартиру в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

1.5. Переход права собственности на Квартиру на Покупателя подлежат государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Расходы по государственной регистрации перехода права собственности на Квартиру на Покупателя, а также расходы на оформление необходимого для этого пакета документов несет Покупатель.

1.6. Одновременно с государственной регистрацией перехода права собственности на Квартиру к Покупателю у него возникнет доля в праве собственности на общее имущество в Здании, в котором расположена Квартира, в соответствии с нормами действующего законодательства Российской Федерации. Указанная доля не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на

Статья 2. Цена Квартиры и порядок расчетов.

- 2.1. Стоимость Квартиры **4 840 000 (Четыре миллиона восемьсот сорок тысяч) рублей 00 копеек**. Цена является окончательной и изменению не подлежит.
- 2.2. Стороны устанавливают следующий порядок оплаты стоимости Квартиры.
- 2.2.1. Стоимость Квартиры в сумме **4 840 000 (Четыре миллиона восемьсот сорок тысяч) рублей 00 копеек**, оплачивается за счет собственных денежных средств Покупателя.
- 2.2.2. Перечисление Покупателем денежных средств на расчетный счет Продавца в счет оплаты Квартиры осуществляется в день подписания настоящего Договора по следующим реквизитам: получатель: **Куватов Андрей Игоревич, ИНН 780625672084, ИНН банка 7831000027 КПП банка 783501001 БИК 044030790 Счёт получателя: 40802810090160000517 Банк получателя: ПАО «БАНК» «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ» Кор. счёт 30101810900000000790.**
- 2.3. Обязательства Покупателя по оплате Цены Квартиры будут считаться выполненными с даты зачисления денежных средств, указанных в п.2.1 Договора, на расчетный счет Продавца, указанный в статье 9 Договора.
- 2.4. Стороны договорились о том, что в соответствии с п. 5 ст. 488 Гражданского кодекса РФ право залога у Продавца на объект недвижимости не возникает.
- 2.5. Продавец и Покупатель настоящим признают и подтверждают, что в случае не наступления обстоятельства, предусмотренного пунктом 2.2.2. настоящего Договора, настоящий Договор считается не подписанным и не порождающим никаких правовых последствий для Сторон.
- 2.6. Продавец и Покупатель настоящим признают и подтверждают, что в случае наступления обстоятельства, указанного в пункте 2.5. настоящего Договора, Покупатель не вправе предъявлять каких-либо претензий и/или притязаний к Продавцу, а также не вправе предъявлять каких-либо претензий и/или притязаний к Квартире и/или Зданию и/или каких-либо его частей.

Статья 3. Передача Квартиры.

- 3.1. Передача Квартиры Продавцом и принятие ее Покупателем осуществляется в срок не позднее 60 (шестидесяти) рабочих дней с даты поступления денежных средств в счет оплаты Цены Квартиры в полном объеме на расчетный счет Продавца. Стороны не связывают переход права собственности на Квартиру с ее передачей Продавцом – Покупателю.
- 3.2. Покупатель констатирует, что до подписания настоящего Договора он произвел осмотр Квартиры и общего имущества в Здании, в котором расположена Квартира и подтверждает, что Квартира и общее имущество в Здании, в котором расположена Квартира, соответствующим условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям. Претензий к качеству Квартиры, а также к общему имуществу в Здании, в котором расположена Квартира, Покупатель не имеет.
- 3.3. Покупатель несет риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры с момента передачи Квартиры от Продавца к Покупателю или с момента регистрации перехода права собственности на Квартиру на Покупателя, в зависимости от того какое событие наступит ранее.

Статья 4. Обязательства Сторон.

- 4.1. Для реализации настоящего Договора Продавец обязуется:
- 4.1.1. Передать Покупателю Квартиру в порядке и сроки, указанные в п. 3.1. настоящего Договора.
- 4.1.2. Обязательства Продавца по настоящему Договору считаются исполненными после передачи Продавцом Покупателю Квартиры, в соответствии с п. 3.1. настоящего Договора и совершения действий, необходимых для государственной регистрации перехода права собственности на Квартиру на Покупателя в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
- 4.2. Продавец имеет право:
- 4.2.1. Требовать от Покупателя уплаты цены за Квартиру в полном объеме в соответствии с условиями настоящего Договора.
- 4.3. Для реализации настоящего Договора Покупатель обязуется:
- 4.3.1. Уплатить цену за Квартиру в размере, указанном в п. 2.1. настоящего Договора, в соответствии с условиями, описанными в статье 2 настоящего Договора.
- 4.3.2. Принять от Продавца Квартиру в порядке и в сроки, определенные п. 3.1. настоящего Договора.
- 4.3.3. Нести все расходы, связанные с уплатой государственной пошлины (официальных платежей) за регистрацию перехода права собственности на Квартиру на Покупателя, а также расходы на оформление необходимого для этого пакета документов.
- 4.3.4. С даты приемки Квартиры от Продавца или с момента регистрации перехода права собственности

на Квартуру на Покупателя, в зависимости от того какое событие наступит ранее, нести бремя содержания Квартуры, в том числе оплачивать коммунальные услуги, нести расходы по эксплуатации Квартуры, ее содержанию, ремонту, соразмерно с занимаемой площадью участвовать в расходах, связанных с техническим обслуживанием и ремонтом, в том числе капитальным, Здания, в котором расположена Квартура и придомовой территории, а также осуществлять уплату обязательных платежей и взносов, установленных Управляющей организацией для каждого собственника в здании, в котором расположена Квартура, в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в здании, в котором расположена Квартура.

4.3.5. Обязательства Покупателя по настоящему Договору считаются исполненными после уплаты в полном объеме Цены Квартуры в порядке и на условиях, указанных в статье 2 настоящего Договора.

4.4. Для реализации настоящего Договора Стороны совместно обязуются:

4.4.1. Исполнять свои обязанности добросовестно, в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации и настоящего Договора.

4.4.2. Своевременно подготавливать и согласовывать между собой документы, необходимые для исполнения взятых на себя обязательств по настоящему Договору.

4.4.3. С момента подписания настоящего Договора не совершать каких-либо действий, которые могли бы причинить ущерб другой Стороне.

Статья 5. Ответственность Сторон.

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с нормами действующего законодательства Российской Федерации.

Статья 6. Форс-мажор.

6.1. Наступление обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор): стихийные бедствия, эпидемии, наводнения, землетрясения, пожары, забастовки, запретительные меры, принимаемые государственными органами, нормативные акты государственных органов запрещающего характера, иные события, не подлежащие контролю Сторон, освобождают Стороны от ответственности за невыполнение или несвоевременное выполнение обязательств по настоящему Договору, при условии, что данные обстоятельства непосредственно повлияли на выполнение обязательств Стороной по настоящему Договору.

В случае, если Сторона, выполнению обязательств которой препятствуют форс-мажорные обстоятельства, не известит другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в десятидневный срок, такая Сторона теряет право ссылаться на указанные обстоятельства как форс-мажорные.

6.2. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более шести месяцев, каждая из Сторон вправе отказаться от продолжения настоящего Договора без уплаты штрафов и/или неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению ущерба, понесенного другой Стороной.

6.3. Обязанность доказывать обстоятельства непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства.

Статья 7. Разрешение споров.

7.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров, при этом указанный способ разрешения спора рассматривается Сторонами как достижение соглашения о досудебном порядке его урегулирования. До направления искового заявления в суд предъявление письменной претензии другой Стороне является обязательным. Претензия должна быть рассмотрена и по ней должен быть дан ответ в течение тридцати календарных дней со дня ее получения.

7.2. В случае, если спорные вопросы не будут урегулированы Сторонами в досудебном порядке, а также в случае отказа Стороны от проведения переговоров, неудовлетворении требований заинтересованной Стороны по существу, спор передается на разрешение в суд по месту нахождения Квартуры.

Статья 8. Прочие условия.

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания, и действует до полного выполнения Сторонами принятых на себя обязательств.

Основываясь на п. 2 ст. 425 Гражданского кодекса Российской Федерации, Стороны устанавливают, что условия настоящего Договора применяются к их отношениям, возникшим до момента подписания Сторонами настоящего Договора.

8.2. При подписании настоящего Договора Стороны взаимно подтверждают, заявляют и гарантируют: - что действуют сознательно, добровольно, не вынужденно, на не кабальных условиях и не в следствии

стечения тяжелых обстоятельств или на крайне невыгодных условиях,
 - что в дееспособности не ограничены, под опекой, попечительством не состоят, по состоянию здоровья могут самостоятельно осуществлять и защищать свои права и исполнять обязанности, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть заключаемого договора, понимают значение своих действий и не заблуждаются относительно договора,
 - на дату заключения договора Стороны не отвечают признакам неплатежеспособности и/или недостаточности имущества, так как это определено в Федеральном законе от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», что в отношении них в суде не ведется производство по признанию банкротом, а также, что заключение договора не повлечет ущемление каких-либо интересов кредиторов Сторон или иных третьих лиц.

Стороны подтверждают, что они приобретают и осуществляют свои гражданские права по своей воле, в своем интересе, свободны в установлении и определении своих прав и обязанностей на основе настоящего договора и определении любых, не противоречащих законодательству РФ, условий договора.

8.3. При подписании настоящего Договора Стороны подтверждают, что обстоятельства, вынуждающие совершить настоящий Договор на крайне невыгодных для себя условиях, отсутствуют.

8.4. Содержание сделки, ее последствия, ответственность, права и обязанности, а также содержание статей Гражданского кодекса Российской Федерации: 161, 209, 223, 425, 433, 450, 460, 549, 550, 551, 554, 555, 556, 557, 558; статьи 35 Семейного кодекса Российской Федерации Сторонам известно и понятно.

8.5. Изменение и расторжение настоящего Договора возможны только по соглашению Сторон.

8.6. Уступка Покупателем третьему лицу прав (требований) по настоящему Договору не допускается.

8.7. Обо всех изменениях в платежных и/или почтовых реквизитах Стороны обязаны письменно извещать друг друга. Действия, совершенные по старым адресам и счетам до получения уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств.

8.8. Наименования статей настоящего Договора приведены исключительно для удобства и не влияют на толкование условий Договора.

8.9. При толковании и применении условий настоящего Договора его положения являются взаимосвязанными и каждое положение должно рассматриваться в контексте всех других положений.

8.10. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются нормами действующего законодательства Российской Федерации.

8.11. Настоящий Договор составлен и подписан в 3 (Трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для Продавца и Покупателя и один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Статья 9. Реквизиты и подписи Сторон.

9.1. Продавец:

Куватов Андрей Игоревич, гражданство РФ,
 пол – мужской, дата рождения: 11.08.1987 г.,
 место рождения г. Ленинград, паспорт 40 20
 №819699, выдан 01.04.2021 г. ГУ МВД России
 по г. Санкт-Петербургу и Ленинградской обл.
 гор. Санкт-Петербурга, код подразделения 780-
 028, ИНН 780625672084, ОГРНИП
 319784700212944, лист записи ЕГРИП, выдан
 Межрайонной инспекцией Федеральной
 налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу
 27.06.2019 года, зарегистрированный по
 адресу: гор. Санкт-Петербург, ш. Пулковское, д.
 5, к. 2, кв. 103
 E-mail: info@rizhskiy70.ru

Банковские реквизиты:
 ИНН получателя: 780625672084
 Счёт получателя: 40802810090160000517
 Банк получателя:
 ПАО "БАНК "САНКТ-ПЕТЕРБУРГ"
 Кор. счёт 30101810900000000790

9.2. Покупатель:

ООО «УК «РЕКОРД КАПИТАЛ» Д.У.
 ЗПИФ недвижимости
 «Серебро - инвестиции в недвижимость»
 630099, г. Новосибирск, ул. Чаплыгина, 47,
 помещения 2,3,4,5,6,7
 ОГРН 1137746080768

Банковские реквизиты:
 ИНН получателя: 7718919844
 КПП получателя: 540601001
 р/с 407018103000000002674
 в Банке ГПБ (АО), г. Москва
 к/с 30101810200000000823

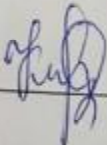
БИК 044030790
ИНН банка 7831000027

БИК 044030790
ИНН банка 7831000027
КПП банка 783501001

БИК 044525823

Тел: +7 (383) 207-54-23
E-mail: info@recordcap.ru

От Продавца по доверенности:


_____/Куватова А.Д./

От Покупателя:


_____/Сторжак/




**ЦЕНТРАЛЬНЫЙ БАНК
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(БАНК РОССИИ)**

**Департамент корпоративных
отношений**

107016, Москва, ул. Неглинная, 12
www.cbr.ru
тел.: (499) 300-30-00, 8 (800) 300-30-00

от 13.10.2022 № 28-2-2/5564
на № _____ от _____

Личный кабинет*
*-без приложения

ООО «УК «РЕКОРД КАПИТАЛ»

улица Чаплыгина, дом 47,
помещение 2, 3, 4, 5, 6, 7
г. Новосибирск
630099

ИНН 7718919844

Уведомление о регистрации изменений и
дополнений в правила доверительного
управления паевым инвестиционным
фондом

В соответствии с пунктом 4 статьи 19 Федерального закона от 29.11.2001 № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и пунктом 4.11 Инструкции Банка России от 23.12.2019 № 200-И «О порядке регистрации правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом, инвестиционные паи которого не предназначены исключительно для квалифицированных инвесторов, и регистрации изменений и дополнений в них, а также о форме отчета о количестве дополнительно выданных инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда» Банк России «13» октября 2022 года принял решение зарегистрировать изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Серебро – инвестиции в недвижимость», о чем в реестре паевых инвестиционных фондов произведена запись № 3184-10.

Приложение: изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Серебро – инвестиции в недвижимость» – 01-01-01-01 (в 1 экз.)

Советник директора



В.А. Курицын

Исп.: Орлов И.В. т. (495) 753-99-99