



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-1904255/27-1

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: 12.10.2022 г.

Дата составления: 18.10.2022г.

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.....	19
7.1 Анализ влияния общей политической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта	19
7.2 Определение сегмента, к которому относится объект оценки	22
7.3 Оценка ликвидности	23
7.4 Анализ рынка жилой недвижимости	24
7.5 Анализ основных выводов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов	25
7.6 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект	28
7.7 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта	32
8 Описание процесса оценки	32
8.1 Этапы проведения оценки	32
8.2 Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.....	33
8.2.1 Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями.....	33
8.3 Подходы к оценке	35
Определение рыночной стоимости объекта оценки	36
8.3.1 Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода	36
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	52
1. Нормативные документы	52
2. Справочная литература.....	52
3. Методическая литература.....	52
Приложения	53
Приложение №1	53
Используемая терминология.....	53
Приложение №2	54
Копии документов, подтверждающие проведение оценки.....	54
Приложение №3	65
Копии информационно-аналитического материала.....	65
Приложение №4	68
Копии документов строительно-технического и юридического характера	68

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 состоит из 1 (одной) комнаты, расположена на 4 этаже, общая площадь 20 кв.м; кадастровый номер: 78:32:0001658:2044; правообладатели: владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Серебро – инвестиции в недвижимость».
- Основание для проведения оценки: Задание на оценку № 27 от 18.10.2022 г. к Договору № ПИФ-1904255 на оценку имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 25 апреля 2019 года;
- Цель оценки: определение справедливой стоимости
- Предполагаемое использование результатов оценки: оценка 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: 12.10.2022 г.
- Дата составления отчета: 18.10.2022г.
- Срок проведения оценки: 18.10.2022 г. - 18.10.2022г.

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; без проведения каких-либо отделочных работ кадастровый номер: 78:32:0001658:2044; правообладатели: владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РЕКОРД – недвижимость».	4 857 860	100	4 857 860

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; без проведения каких-либо отделочных работ кадастровый номер: 78:32:0001658:2044; правообладатели: владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РЕКОРД – недвижимость».	4 857 860

Таблица 3 Итоговая величина рыночной и справедливой стоимости объекта оценки:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость объекта оценки	Справедливая стоимость 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 20,0 кв.м; без проведения каких-либо отделочных работ кадастровый номер: 78:32:0001658:2044; правообладатели: владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РЕКОРД – недвижимость».	4 857 860 (Четыре миллиона восемьсот пятьдесят семь тысяч восемьсот шестьдесят) руб.	4 857 860 (Четыре миллиона восемьсот пятьдесят семь тысяч восемьсот шестьдесят) руб.

- 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 «Региональная ассоциация оценщиков».
Номер по реестру 00484 от 28.10.2014 г.
Плешкин А.М.



«18.10.2022г.»

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; студия, расположена на 4 этаже, общая площадь 20 кв.м; кадастровый номер: 78:32:0001658:2044
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 - доверительное управление.
Заказчик	Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «РЕКОРД КАПИТАЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РЕКОРД – недвижимость».
Правообладатель объекта	Ошибка! Источник ссылки не найден.
Цель оценки	Определение рыночной и справедливой стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Оценка 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
Вид стоимости	Рыночная и справедливая стоимость
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	12.10.2022 г.
Дата составления отчета	18.10.2022г.
Дата (период) проведения оценки	18.10.2022 г. - 18.10.2022г.
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 электронных копий
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	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	<p>Фамилия, имя, отчество: Плешкин Андрей Михайлович.</p> <p>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: член Саморегулируемой организации Региональная ассоциация оценщиков (СРО РАО). Номер по реестру 00484 от 28.10.2014 г.</p> <p>Почтовый адрес центрального офиса СРО РАО: РФ, 350033, г. Краснодар, ул. Ставропольская, 5, оф. 502, 507, 508, тел: +7 (800) 500 61 81, +7 (861) 201 14 04, e-mail: sro.raouifo@gmail.com; официальный сайт: www.raouifo.ru.</p> <p>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний оценщика в области оценочной деятельности: Диплом о профессиональной переподготовке ПП №041272, от 24.12.2012 г., РГБОУ ВПО «Московский государственный строительный университет»</p> <p>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего сдачу квалификационного экзамена в области оценочной деятельности: Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №023476-1 от 02 июля 2021 г.</p> <p>Страховой полис: № 0991R/776/10703/21 от 08 декабря 2021 г, срок действия договора страхования с 01.01.2022 по 31.12.2022 Страховая сумма 51 000 000 (Пятьдесят один миллион) рублей.</p> <p>Стаж работы оценщика в оценочной деятельности: 10 лет (с 2012 г.).</p> <p>Местонахождение оценщика: РФ, 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3.</p> <p>Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор – Общество с ограниченной ответственностью.</p> <p>Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой экспертизы собственности».</p> <p>ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 1027739642006.</p> <p>Дата присвоения ОГРН: 28 ноября 2002 г.</p> <p>Страховой полис: № 0991R/776/90246/20 от 09 декабря 2020 г, срок действия договора страхования с 01.01.2021 по 31.12.2023 Страховая сумма 2 001 000 000 (Два миллиарда один миллион) рублей. Лимит ответственности на один страховой случай составляет: 1 001 000 000.00 руб. (Один миллиард один миллион руб.)</p> <p>Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: РФ, 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3, помещение XXIV, комната №2.</p> <p>Почтовый адрес юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: РФ, 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3</p>
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	Требование о независимости выполнено.

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 оценщиков), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет:

- Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с последующими изменениями и дополнениями).
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года №297);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года №298);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года №299);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утвержден приказом Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611);
- Международные стандарты оценки МСО 2017 Международного совета по стандартам оценки (МССО);
- "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).
- Стандарт 001 Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» Общие положения (утв. Решением Совета Ассоциации, Протокол от 06.10.2015 г.);
- Стандарт 002 Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (утв. Решением Совета Ассоциации, Протокол от 06.10.2015 г.);
- Стандарт 003 Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» Цель оценки и виды стоимости (утв. Решением Совета Ассоциации, Протокол от 06.10.2015 г.);
- Стандарт 004 Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» Требования к отчету об оценке (утв. Решением Совета Ассоциации, Протокол от 06.10.2015 г.);
- Стандарт 006 Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» Оценка недвижимости (утв. Решением Совета Ассоциации, Протокол от 06.10.2015 г.).

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.

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	Ошибка! Источник ссылки не найден.
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 **Ошибка! Источник ссылки не найден.**

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.

Характеристики квартиры

Объектом оценки является жилое помещение (квартира).

Описание жилого дома

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

Описание объекта оценки: кв. № 63

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	Без отделки
Техническое состояние объекта	Отличное
Необходимые ремонтные работы	По мнению оценщика, требуется проведения ремонта
Оконные блоки	Пластиковые стеклопакеты
Входная и межкомнатные двери	Входная металлическая, межкомнатные отсутствуют
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. Входная дверь



Фото 6. Вход в квартиру
Фото 7.

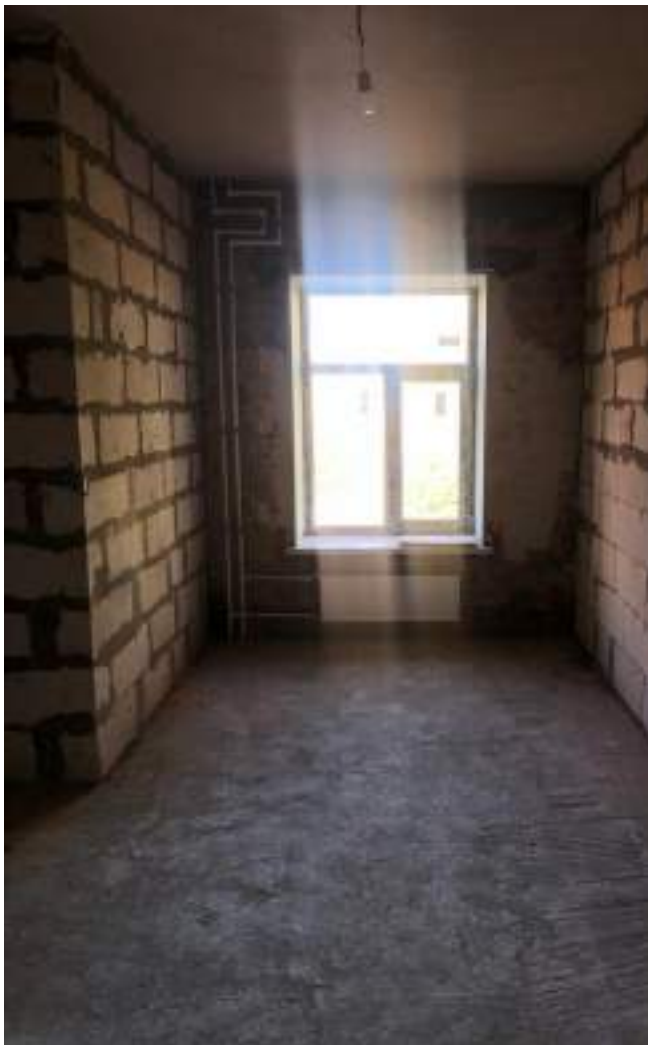


Фото 8. Состояние внутренней отделки кв.63



Фото 9. Состояние внутренней отделки кв.63



Фото 10. 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

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 – без отделки.**

6.5 АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

В рамках настоящего Отчета объектом оценки является: жилое помещение (квартира)
 На ниже приведенных картах представлено местоположение объекта недвижимости.



Рисунок 1 Местоположение объекта на карте



Рисунок 2 Местоположение объекта на карте

Санкт-Петербург (с 18 августа 1914 года до 26 января 1924 года — Петроград, с 26 января 1924 года до 6 сентября 1991 года — Ленинград, разг. — Питер, Петербург, 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.



Рис. 4 Карта административно-территориального деления 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

Вывод: Объект оценки расположен в 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:

- ✓ 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;

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

- ✓ 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;

- ✓ 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;

- ✓ 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

В январе продолжился динамичный рост промышленного производства: +8,6% г/г (после 6,1% г/г в декабре, к уровню двухлетней давности: 6,1% после 10,0% соответственно). Положительный вклад в рост выпуска промышленности вносят как обрабатывающие, так и добывающие отрасли. В обрабатывающей промышленности в январе сохраняются высокие темпы роста выпуска: +10,1% г/г после 4,3% г/г в декабре (к уровню двухлетней давности – 9,4% после +14,2% г/г соответственно). Основной вклад в рост обрабатывающей промышленности в январе внесли металлургический и машиностроительный комплексы (+17,6% г/г и +15,6% г/г соответственно). Продолжился активный рост в ключевых несырьевых отраслях – химическом комплексе, пищевой отрасли, деревообработке, легкой промышленности. Кроме того, в январе динамика выпуска в нефтепереработке ускорилась до 9,2% г/г и вышла в плюс к

уровню двухлетней давности. Позитивный вклад в динамику промышленности продолжает вносить добыча полезных ископаемых, где выпуск в январе увеличился на 9,1% г/г (+1,0% к уровню двухлетней давности). По мере планового ослабления ограничений на добычу нефти в рамках сделки ОПЕК+ добыча нефти, включая газовый конденсат, в натуральном выражении в январе выросла на 8,1% г/г. Кроме того, в условиях расширения как внутреннего, так и внешнего спроса добыча природного газа в натуральном выражении увеличилась на 0,4% г/г.

Показатели промышленного производства

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь 22	январь 22 / январь 20	2021	I кв 21	дек. 21	нояб. 21	окт. 21	И кв 21	III кв 21	II кв 21	2020
Промышленное производство	8,6	8,1	6,3	7,1	6,1	7,5	7,6	8,0	9,6	-1,4	-2,1
Добыча полезных ископаемых	9,1	1,0	4,8	10,5	10,0	10,7	10,8	9,0	7,5	-7,8	-6,5
добыча угля	2,7	3,1	7,6	8,8	6,1	11,4	8,8	-5,1	7,2	9,3	-6,2
добыча сырой нефти и природного газа	7,4	-1,7	2,7	8,4	8,1	8,8	8,6	7,8	5,4	-9,4	-8,0
добыча металлических руд	2,2	3,2	0,9	2,2	3,1	2,9	1,6	1,8	-0,5	-0,1	2,4
добыча прочих полезных ископаемых	7,5	-3,3	10,8	-10,6	-19,6	-18,7	8,1	13,9	55,6	2,3	-13,5
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	27	14,8	17,6	39,4	44,4	40,5	31,8	19,5	12,3	-4,2	4,4
Обрабатывающие производства	10,1	9,4	5,0	5,2	4,3	6,1	5,3	3,6	10,8	8,7	1,3
пищевая промышленность	8,3	8,0	-3,9	8,3	7,3	7,9	3,8	4,9	3,5	0,6	2,8
в т.ч.											
пищевые продукты	5,0	3,4	3,2	5,4	7,5	6,7	2,2	4,0	3,7	-0,7	3,1
алкоголи	16,9	22,2	8,6	13,5	9,3	18,2	13,4	11,7	2,6	6,8	1,3
табачные изделия	-6,1	3,3	1,9	-0,7	-3,7	-2,7	3,7	-1,1	2,8	7,0	2,4
легкая промышленность	4,0	5,5	8,0	2,2	0,6	2,8	3,1	1,1	18,3	4,3	1,3
в т.ч.											
текстильные изделия	5,7	16,9	7,5	2,2	4,4	-0,1	2,2	2,8	15,8	11,7	9,7
одежда	2,2	1,6	3,0	-0,8	-6,2	2,9	1,3	-3,2	15,0	1,8	0,3
кожа и изделия из нее	5,9	-5,2	11,4	10,6	12,7	9,3	9,9	9,8	32,7	-3,0	-11,9
деревообрабатывающий комплекс	10,7	12,2	8,1	9,3	9,7	11,3	6,9	8,6	14,9	2,3	1,5
в т.ч.											
обработка древесины и производство изделий из нее	5,0	10,0	7,9	4,8	3,5	8,9	2,6	5,5	16,6	3,8	-1,7
бумага и бумажные изделия	12,9	17,8	9,2	10,5	12,1	10,5	8,9	8,6	13,8	3,8	5,1
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	18,6	-2,6	9,1	17,2	18,2	21,6	11,8	16,8	8,3	-6,6	-2,3
производство кокса и нефтепродуктов	9,2	9,9	3,6	8,7	7,0	7,5	11,9	5,1	8,5	-6,8	-6,0
в % к соотв. периоду предыдущего года											
химический комплекс	4,8	25,6	7,1	5,4	3,7	5,8	8,0	4,0	9,1	10,9	9,8
в т.ч.											
химические вещества и химические продукты	3,6	12,6	6,0	5,1	4,3	5,8	5,5	4,3	5,9	5,7	7,3
лекарственные средства и медицинские материалы	6,8	95,9	11,5	9,5	-8,1	8,1	27,0	3,4	-0,1	39,4	26,9
резиновые и пластмассовые изделия	7,8	19,9	7,7	3,5	4,6	3,7	2,3	-3,5	17,4	7,9	6,2
производство прочих неметаллической минеральной продукции	13,2	10,5	7,5	9,7	7,7	11,3	9,9	7,1	13,8	-2,3	-0,3
металлургический комплекс	17,6	13,4	2,0	3,3	5,6	3,8	1,1	1,1	8,3	-4,3	-1,9
в т.ч.											
металлургия	3,5	0,8	1,5	4,2	6,8	6,3	-0,2	1,7	2,1	-2,6	-2,7
цветные металлы и изделия	60,9	50,6	3,4	0,4	1,6	-4,6	5,1	-0,6	27,2	-8,5	4,2
машиностроительный комплекс	15,6	20,3	9,7	4,7	6,2	7,7	3,6	3,9	28,1	12,7	2,4
в т.ч.											
компьютеры, электроника, оптика	16,3	32,3	7,9	11,4	12,1	34,8	-10,3	-6,4	21,9	7,4	3,3
электрооборудование	13,8	12,2	6,3	5,5	10,4	5,8	-1,8	0,8	14,0	6,7	-0,8
машины и оборудование, не вкл. в другие группы	27,5	16,3	13,8	16,6	25,4	3,0	19,8	18,0	18,3	2,7	9,6
автотранспортные, тракторы и полуприцепы	15,7	23,6	13,8	-7,5	2,8	-7,8	-17,2	0,3	72,3	15,3	-12,1
прочие транспортные средства и оборудование	9,7	13,5	7,9	-0,2	-7,6	-1,8	19,0	4,8	19,2	22,2	6,7
прочие производства	13,9	5,4	2,2	-4,8	-8,7	-0,5	-1,6	-1,6	16,9	4,8	9,9
в т.ч.											
мебель	3,3	21,9	14,1	-2,5	-5,4	0,9	-1,7	6,1	48,7	21,3	6,7
прочие деревянные изделия	15,3	15,5	4,2	-0,9	6,2	-7,8	-1,5	-3,1	14,9	10,7	2,1
ремонт и монтаж машин и оборудования	18,0	-0,6	-0,7	-5,9	-11,8	0,5	-0,7	-3,1	10,2	0,2	11,9
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	2,0	9,8	6,8	4,5	1,9	4,3	8,5	7,8	7,0	8,3	-2,4
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	0,4	14,3	15,8	8,9	5,6	10,1	7,0	13,7	29,6	12,6	2,2

Источник: Росстат, данные Минэкономразвития России

Инфляция (текущая ценовая ситуация)

За неделю с 9 по 15 апреля 2022 г. инфляция продолжила замедляться и составила 0,20% после 0,66% неделей ранее. Основной вклад в снижение темпов роста цен внесла дефляция в секторе непродовольственных товаров (-0,01% после 0,51%) за счет продолжающегося удешевления бензина и отсутствия роста цен на иные непродовольственные товары. На

продовольственные товары рост цен замедлился (0,50% после 0,90%) за счет как снижения цен на плодоовощную продукцию, так и замедления роста цен на другие продукты питания. В секторе туристических и регулируемых услуг темпы роста цен также снизились (+0,07% после роста на +0,56%).

Потребительская инфляция с 9 по 15 апреля

1. За неделю с 9 по 15 апреля инфляция составила 0,20%.

2. В сегменте непродовольственных товаров цены снизились на -0,01% после роста на 0,51% недель ранее, преимущественно за счет снижения цен на электро- и бытовые приборы (-2,48%), строительные материалы (-0,33%), а также около нулевого роста цен на легковые автомобили (0,05%). На автомобильный бензин снижение цен продолжается шестую неделю подряд (-0,06% после -0,07%).

3. В секторе продовольственных товаров темпы роста цен снизились до 0,50%. Замедлился рост цен на продукты питания, за исключением овощей и фруктов (0,73%), при этом цены на сахар снизились на -0,34%. На плодоовощную продукцию цены продолжили снижаться (-0,92% после -0,58% недель ранее), преимущественно за счет снижения цен на помидоры и бананы.

4. В сегменте регулируемых и туристических услуг темпы роста цен снизились до 0,07% (после роста на +0,56% недель ранее).

Мировые рынки

5. На неделе с 8 по 15 апреля на мировых рынках продовольствия котировки пшеницы в США и Франции выросли в среднем на 5,5%, кукурузы – на 2,9%, белого сахара – на 1,5%, соевого и пальмового масел – на 5,1% и 0,9%, говядины и свинины – на 0,7% и 0,9% (на прошлой неделе цены изменялись от -3,1% до +6,8%, в среднем за март – от -5,6% до +39,6%). Противоположная динамика наблюдалась на рынке сахара-сырца и соевых бобов, стоимость которых за неделю сократилась на 1,7% и 0,5% (+5,4% и +6,7% на прошлой неделе; +5,0% и +5,7% в марте). В апреле мировые продовольственные цены превысили свой прошлогодний уровень в среднем на 27,2%.

6. На мировом рынке удобрений на прошедшей неделе стоимость смешанных удобрений стабилизировалась, азотных – снизилась на 1,9% (-5,5% и -8,5% недель ранее; +24,9% и +49,1% в марте). В годовом выражении прирост цен в апреле составил +78,1% и +119,1%.

7. На мировом рынке черных металлов на прошедшей неделе фьючерсные цены на железную руду и металлический лом выросли на 0,6% и на 0,8% соответственно. Стоимость арматуры стабилизировалась, плоского проката – сократилась на 4,1%. Неделей ранее металлургическое сырье в среднем подорожало на 0,4%, а конечная продукция подешевела на 1,3%, в целом за март их стоимость выросла (на 8,6%–27,2%). В годовом выражении в апреле железная руда на фьючерсном рынке подешевела на 21,0%, лом черных металлов, арматура и прокат подорожали на 45,7%, 47,4% и 3,3%.

О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ С 9 ПО 15 АПРЕЛЯ (РОССТАТ)

	2022 год на 15 апр							2021 год
	Вес, %	а/а	с начала месяца	9 - 15 апр	2 - 8 апр	на 15 апреля (с нач. года)	март (млн)	апрель (млн)
Индекс потребительских цен	100,0	17,62	1,00	0,20	0,66	11,05	7,61	0,58
Продовольственные товары	38,1	19,53	1,58	0,50	0,90	11,69	6,73	0,75
- без плодоовощной продукции	33,5	17,71	2,04	0,73	1,14	9,59	5,59	0,72
- плодоовощная продукция	4,6	32,94	-1,29	-0,92	-0,58	26,96	14,22	1,02
Непродовольственные товары	35,6	20,74	0,63	-0,01	0,51	13,58	11,25	0,66
- без бензина	31,3	22,79	0,72	0,00	0,58	15,37	12,83	0,68
- бензин автомобильный	4,4	6,10	-0,14	-0,06	-0,07	0,74	-0,15	0,49
Услуги (туристические и регулируемые)*	13,3	9,90	0,64	0,07	0,56	1,57	3,55	0,01
Услуги (март)	26,3	9,94	-	-	-	-	3,99	-

О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ С 9 ПО 15 АПРЕЛЯ (РОССТАТ)

	2022 год на 15 апр							2021 год
	Вес, %	а/з	с начала месяца	9 - 15 апр	2 - 8 апр	на 15 апреля (с нач. года)	апрель (млн)	апрель (млн)
Основные социально значимые продовольственные товары								
Мясо и птица								
Куры	1,0	15,06	2,78	0,86	1,60	4,02	3,46	0,25
Говядина	0,7	24,00	1,27	0,66	0,46	11,60	7,01	0,78
Баранина	0,1	13,34	0,81	0,32	0,46	5,54	2,65	1,73
Свинина	0,8	16,03	0,02	-0,29	0,20	3,20	4,48	1,57
Хлеб и хлебобулочные изделия, крупы, мука								
Рис	0,2	31,65	5,18	1,98	2,69	21,24	12,94	0,62
Пшеница	0,0	9,44	2,57	1,13	1,22	7,45	7,23	0,73
Крупа гречневая	0,2	43,34	2,67	0,85	1,55	17,12	10,18	2,33
Мука	0,8	24,73	1,86	0,72	0,92	12,99	7,98	0,73
Хлеб	0,7	16,76	1,73	0,49	1,08	8,12	4,28	0,73
Прочие продовольственные товары								
Чай	0,2	21,98	4,09	1,60	2,18	17,60	11,24	0,28
Соль	0,1	26,21	3,00	1,05	1,57	20,54	14,19	0,69
Молоко	1,0	21,25	2,26	0,97	1,10	10,97	4,52	0,20
Масло сливочное	0,7	24,62	2,28	0,91	1,18	12,43	5,19	0,41
Вермишель	0,1	26,49	2,41	0,81	1,34	14,48	7,25	0,60
Масло подсолнечное	0,4	16,61	2,25	0,76	1,30	9,62	7,23	1,35
Рыба	0,2	8,66	1,06	0,52	0,39	5,18	3,40	0,63
Яйца	0,6	5,79	1,29	0,26	0,88	2,80	4,90	6,82
Сахар	0,4	69,90	1,31	-0,34	0,94	52,98	44,04	1,88
Детское питание								
Консервы фруктово-ягодные	0,03	20,94	2,44	1,28	1,02	12,47	6,60	0,44
Консервы овощные	0,02	21,45	2,38	1,00	1,25	13,73	7,92	0,82
Консервы мясные	0,01	19,97	2,38	0,83	1,39	11,22	5,79	0,32
Смеси сухие молочные	0,05	13,28	1,23	0,61	0,58	10,31	6,62	0,19
Фруктово-овощная продукция								
Яблоки	0,6	12,96	5,77	2,01	3,14	26,33	14,17	0,50
Лук	0,1	62,94	10,31	1,78	6,34	71,07	50,08	3,47
Огурцы	0,6	11,81	-4,76	1,33	-5,00	-3,34	-17,43	-1,65
Картофель	0,4	40,49	5,41	1,05	3,62	22,33	12,44	7,19
Морковь	0,1	47,35	5,07	0,47	3,37	56,08	29,48	9,58
Калюста	0,2	267,14	0,05	-4,00	2,39	77,89	39,84	8,46
Томаты	0,5	32,07	-11,04	-5,62	-5,26	40,23	27,42	-5,92
Основные непродовольственные товары								
Автомобиль иностранный	2,4	50,19	2,54	0,08	2,26	37,15	29,24	1,39
Автомобиль отечественный	0,9	46,50	0,00	-0,02	0,03	28,37	25,50	0,06
Бензин	4,4	6,10	-0,14	-0,06	-0,07	0,74	-0,15	0,49
Строительные материалы	1,2	-	0,25	-0,33	0,57	6,90	9,95	2,51
Лекарственные препараты	2,2	12,82	-1,72	-1,02	-0,88	15,98	10,31	0,36

*по сопоставимому перечню услуг

Источник информации: <https://www.economy.gov.ru/>

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;
- состояние объекта на предмет его ветхости (износа) или функциональной пригодности (объемно-планировочных решений, инженерного обеспечения) для коммерческого и иного доходного использования;
- наличие необходимых правоустанавливающих и технических документов и соответствие фактического состояния этим документам;
- площадь объекта оценки (количество объектов).

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной его рыночной стоимости.

Количественной характеристикой ликвидности может являться срок реализации объекта.

Под сроком реализации понимается период времени с момента выставления объекта на рынок до достижения договоренности между продавцом и покупателем, выраженную в подписании соглашения о намерениях, без учета времени на оформление и регистрацию сделки.

Срок реализации не включает время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т.е. срок реализации - это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации:

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1-2	3-6	7-18

Источник информации: *Методические рекомендации АРБ «Оценка имущественных активов для целей залога»* Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (Протокол от 25 ноября 2011 г.), Москва 2011.

Далее приведен интервал сроков ликвидности.

- На первичном рынке средняя стоимость продажи по количеству комнат:
- Однокомнатная – 7 929 145 руб., за месяц показатель изменился на 0 %;
- Двухкомнатная – 14 972 196 руб., где средняя цена изменилась на 5 %;
- Трехкомнатная – 23 386 159 руб., где показатель стоимости изменился на 10 %;
- Четырех- и многокомнатная – 47 560 958 руб., средняя цена изменилась на 17 %.

Источник информации: <https://sankt-peterburg.naydidom.com/tseny/adtype-kupit>

Средняя стоимость жилья на вторичном рынке Санкт-Петербурга к началу августа по сравнению с данными на начало июля снизилась на 1,1% до 205 900 руб. за 1 кв. м, сообщили «Ведомостям» в пресс-службе «Циан.Аналитики». После продолжительного роста в прошлом году и первом квартале этого последние четыре месяца цены снижались: с начала апреля по начало августа они упали почти на 3%.

«Фактически цена стагнирует и даже показывает минимальное снижение с апреля — на тот момент был зафиксирован максимум этого года: 212 000 за 1 кв. м. То есть со снижением спроса и резким ростом ключевой ставки цены стали стагнировать», — говорит эксперт «Циан.Аналитики» Виктория Кирюхина.

В пресс-службе «Авито недвижимости» тоже сообщили о падении цен, но привели другие цифры. По данным компании, средний уровень стоимости 1 кв. м за последний месяц снизился на 1% и составил 182 357 руб.

В целом за семь месяцев этого года стоимость жилья на вторичном рынке выросла на 7,4% (основной рост пришелся на I квартал). В прошлом году за аналогичный период подорожание составляло 13%, отметили в «Циан.Аналитике».

Источник РБК: <https://vedomosti-spb.ru/realty/articles/2022/08/16/936213-kvartiri-vtorichnom-peterburga-prodolzhayut>

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

Таблица 7 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 – Москва и область)	<p>Скидки на торг, уторгование при продаже квартир на 01.04.2022</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>№</th> <th>Параметры объектов</th> <th>Рыночная ставка</th> <th>Фактовая ставка</th> <th>Среднее значение до НДС</th> <th>А</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв. м</td> <td>0,95</td> <td>0,95</td> <td>0,94</td> <td>0,98</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв. м</td> <td>0,95</td> <td>0,95</td> <td>0,94</td> <td>0,98</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 130 кв. м</td> <td>0,95</td> <td>0,96</td> <td>0,93</td> <td>0,94</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв. м</td> <td>0,95</td> <td>0,98</td> <td>0,93</td> <td>0,93</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>Квартиры вторичного рынка общей площадью до 130 кв. м</td> <td>0,95</td> <td>0,98</td> <td>0,95</td> <td>0,98</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>Квартиры первичного рынка общей площадью 130 кв. м и более</td> <td>0,95</td> <td>0,95</td> <td>0,94</td> <td>0,98</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>Пятикомнатные квартиры, малоэтажное</td> <td>0,95</td> <td>0,95</td> <td>0,94</td> <td>0,98</td> </tr> </tbody> </table> <p>https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/243-korrektirovki-kvartir-opublikovano-08-04-2022-g/2737-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-04-2022</p>	№	Параметры объектов	Рыночная ставка	Фактовая ставка	Среднее значение до НДС	А	1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв. м	0,95	0,95	0,94	0,98	2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв. м	0,95	0,95	0,94	0,98	3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 130 кв. м	0,95	0,96	0,93	0,94	4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв. м	0,95	0,98	0,93	0,93	5	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 130 кв. м	0,95	0,98	0,95	0,98	6	Квартиры первичного рынка общей площадью 130 кв. м и более	0,95	0,95	0,94	0,98	7	Пятикомнатные квартиры, малоэтажное	0,95	0,95	0,94	0,98
№	Параметры объектов	Рыночная ставка	Фактовая ставка	Среднее значение до НДС	А																																												
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв. м	0,95	0,95	0,94	0,98																																												
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв. м	0,95	0,95	0,94	0,98																																												
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 130 кв. м	0,95	0,96	0,93	0,94																																												
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв. м	0,95	0,98	0,93	0,93																																												
5	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 130 кв. м	0,95	0,98	0,95	0,98																																												
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 130 кв. м и более	0,95	0,95	0,94	0,98																																												
7	Пятикомнатные квартиры, малоэтажное	0,95	0,95	0,94	0,98																																												
Местоположение	<p>Анализ рынка продаж квартир показал, что на стоимость подобных объектов влияют следующие факторы местоположения:</p> <ul style="list-style-type: none"> • престижность района; • качество окружения. <p>Расположение объекта и его окружение значительно влияет на конкурентоспособность объекта на рынке. Местоположение является весьма существенным элементом сравнения</p>																																																

Ценообразующий фактор	Корректирующий коэффициент																																	
	<p>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.</p>																																	
<p>Площадь объекта</p>	<table border="1" data-bbox="571 416 1326 562"> <caption>3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности</caption> <thead> <tr> <th rowspan="2">Площадь, кв.м</th> <th colspan="5">аналог</th> </tr> <tr> <th><30</th> <th>30-50</th> <th>50-65</th> <th>65-90</th> <th>90-120</th> <th>≥120</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <th><30</th> <td>1,00</td> <td>1,06</td> <td>1,14</td> <td>1,20</td> <td>1,28</td> <td>1,31</td> </tr> <tr> <th>30-50</th> <td>0,94</td> <td>1,00</td> <td>1,07</td> <td>1,14</td> <td>1,21</td> <td>1,24</td> </tr> <tr> <th>50-65</th> <td>0,88</td> <td>0,93</td> <td>1,00</td> <td>1,06</td> <td>1,13</td> <td>1,16</td> </tr> </tbody> </table> <p>Справочник Оценщика Недвижимости. «Квартиры» // под ред. Лейфер Л. А., 2020 г.</p>	Площадь, кв.м	аналог					<30	30-50	50-65	65-90	90-120	≥120	<30	1,00	1,06	1,14	1,20	1,28	1,31	30-50	0,94	1,00	1,07	1,14	1,21	1,24	50-65	0,88	0,93	1,00	1,06	1,13	1,16
Площадь, кв.м	аналог																																	
	<30	30-50	50-65	65-90	90-120	≥120																												
<30	1,00	1,06	1,14	1,20	1,28	1,31																												
30-50	0,94	1,00	1,07	1,14	1,21	1,24																												
50-65	0,88	0,93	1,00	1,06	1,13	1,16																												
<p>Количество комнат</p>	<p>Матрица коэффициентов</p> <table border="1" data-bbox="724 629 1166 815"> <caption>Таблица 66</caption> <thead> <tr> <th rowspan="2">ценя квартал для классов (элит):</th> <th colspan="4">Аналог</th> </tr> <tr> <th>1-комнатная</th> <th>2-комнатная</th> <th>3-комнатная</th> <th>4- и более комнатная</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <th>1-комнатная</th> <td>1,00</td> <td>1,05</td> <td>1,11</td> <td>1,14</td> </tr> <tr> <th>2-комнатная</th> <td>0,95</td> <td>1,00</td> <td>1,06</td> <td>1,08</td> </tr> </tbody> </table> <p>Справочник Оценщика Недвижимости. «Квартиры» // под ред. Лейфер Л. А., 2020 г.</p>	ценя квартал для классов (элит):	Аналог				1-комнатная	2-комнатная	3-комнатная	4- и более комнатная	1-комнатная	1,00	1,05	1,11	1,14	2-комнатная	0,95	1,00	1,06	1,08														
ценя квартал для классов (элит):	Аналог																																	
	1-комнатная	2-комнатная	3-комнатная	4- и более комнатная																														
1-комнатная	1,00	1,05	1,11	1,14																														
2-комнатная	0,95	1,00	1,06	1,08																														
<p>Материал стен</p>	<p>на Материал стен многоквартирного жилого дома - корректировки на 01.04.2022 года</p> <p>(Итого расчеты Статриелт на основе актуальных рыночных данных за отчетный период)</p> <table border="1" data-bbox="767 898 1437 1099"> <thead> <tr> <th>Тип многоквартирного жилого дома</th> <th>Характеристика конструкций в квартире/здании</th> <th>малоэтажная</th> <th>высокоэтажная</th> <th>Среднее значение</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Кирпичные здания</td> <td>Фундамент: парашюты и кирпичи - из сборного железобетона. Стены - кирпич/штукатурка/кирпич</td> <td></td> <td></td> <td>1,08</td> </tr> <tr> <td>Монолитные здания</td> <td>Фундамент: парашюты и кирпичи - из монолитного железобетона. Стены - из монолитного железобетона, кирпичные или блоки - утепленные</td> <td>0,99</td> <td>1,05</td> <td>1,02</td> </tr> <tr> <td>Панельные здания</td> <td>Фундамент: парашюты и кирпичи - из сборного железобетона. Стены - кирпич/штукатурка из железобетона</td> <td>0,93</td> <td>0,99</td> <td>0,96</td> </tr> </tbody> </table> <p>https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/243-korrektirovki-kvartir-opublikovano-08-04-2022-g/2741-na-material-sten-mnogokvartirnogo-zhilogo-doma-korrektirovki-na-01-04-2022-goda</p>	Тип многоквартирного жилого дома	Характеристика конструкций в квартире/здании	малоэтажная	высокоэтажная	Среднее значение	Кирпичные здания	Фундамент: парашюты и кирпичи - из сборного железобетона. Стены - кирпич/штукатурка/кирпич			1,08	Монолитные здания	Фундамент: парашюты и кирпичи - из монолитного железобетона. Стены - из монолитного железобетона, кирпичные или блоки - утепленные	0,99	1,05	1,02	Панельные здания	Фундамент: парашюты и кирпичи - из сборного железобетона. Стены - кирпич/штукатурка из железобетона	0,93	0,99	0,96													
Тип многоквартирного жилого дома	Характеристика конструкций в квартире/здании	малоэтажная	высокоэтажная	Среднее значение																														
Кирпичные здания	Фундамент: парашюты и кирпичи - из сборного железобетона. Стены - кирпич/штукатурка/кирпич			1,08																														
Монолитные здания	Фундамент: парашюты и кирпичи - из монолитного железобетона. Стены - из монолитного железобетона, кирпичные или блоки - утепленные	0,99	1,05	1,02																														
Панельные здания	Фундамент: парашюты и кирпичи - из сборного железобетона. Стены - кирпич/штукатурка из железобетона	0,93	0,99	0,96																														
<p>Уровень отделки</p>	<p>на Класс качества отделки и инженерных коммуникаций квартиры - корректировки на 01.04.2022 г</p> <p>(Итого расчеты Статриелт на основе актуальных рыночных данных за отчетный период)</p> <p>Корректировки: удаленной рыночной стоимости на Класс качества отделки и инженерных коммуникаций и оборудования квартиры.</p> <p>К расчету приняты рыночные цены продаваемой недвижимости из конкретного периода (местоположение, географическая доступность, тип, площадь, состояние и имеет общую площадь, площадь кухни, ванная, поджибеском), отличающейся высоким качеством отделки.</p> <p>Место расчетов Статриелт на основе актуальных рыночных данных за отчетный период</p> <table border="1" data-bbox="464 1323 1098 1749"> <thead> <tr> <th>Степень отделки</th> <th>Характеристика отделки</th> <th>малоэтажная</th> <th>высокоэтажная</th> <th>Среднее значение</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Высокая/элитажно</td> <td>Плиточная отделка в стен совершенно ровная и отделочные материалы. Стены покрашены водоэмульсионной краской, вай-панель или декоративной штукатуркой, или кирпичные стены. Потолки - подвесные, натяжные или гипсокартонные. Полы - из натурального паркета или ламината, высококачественного паркета в паркетной плитке, в некоторых помещениях теплые. Сантехника, сантехника и сантехническое оборудование - очень-очень высокое качество</td> <td>1,00</td> <td>1,17</td> <td>1,13</td> </tr> <tr> <td>Улучшенная (повышенная)</td> <td>Плиточная отделка в стен - ровная и гладкофранцузская. Стены покрашены водоэмульсионной краской или вай-панель. Потолки - подвесные из ГКЛ, натяжные или гипсокартонные (за исключением) или кирпичные. Полы - из ламината, однослойного ламината, паркетной плитки, паркетной плитки. Сантехника, сантехника и сантехническое оборудование - хорошее качество</td> <td>1,00</td> <td>1,12</td> <td>1,07</td> </tr> <tr> <td>Простая (эконом-класс)</td> <td>Стены и потолок - штукатурка, шпательная, окраска. Полы - ламинат/плитка. Сантехническое оборудование - эконом-класс качества</td> <td></td> <td></td> <td>1,06</td> </tr> <tr> <td>Без отделки</td> <td>Без финишной отделочной отделки (стен-штукатурка, потолка - штукатурка) и инженерного оборудования (без сантехники, сантехники и сантехнического оборудования)</td> <td>0,99</td> <td>0,93</td> <td>0,96</td> </tr> </tbody> </table> <p>https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/243-korrektirovki-kvartir-opublikovano-08-04-2022-g/2721-na-klass-kachestva-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-kvartiry-korrektirovki-na-01-04-2022-goda</p>	Степень отделки	Характеристика отделки	малоэтажная	высокоэтажная	Среднее значение	Высокая/элитажно	Плиточная отделка в стен совершенно ровная и отделочные материалы. Стены покрашены водоэмульсионной краской, вай-панель или декоративной штукатуркой, или кирпичные стены. Потолки - подвесные, натяжные или гипсокартонные. Полы - из натурального паркета или ламината, высококачественного паркета в паркетной плитке, в некоторых помещениях теплые. Сантехника, сантехника и сантехническое оборудование - очень-очень высокое качество	1,00	1,17	1,13	Улучшенная (повышенная)	Плиточная отделка в стен - ровная и гладкофранцузская. Стены покрашены водоэмульсионной краской или вай-панель. Потолки - подвесные из ГКЛ, натяжные или гипсокартонные (за исключением) или кирпичные. Полы - из ламината, однослойного ламината, паркетной плитки, паркетной плитки. Сантехника, сантехника и сантехническое оборудование - хорошее качество	1,00	1,12	1,07	Простая (эконом-класс)	Стены и потолок - штукатурка, шпательная, окраска. Полы - ламинат/плитка. Сантехническое оборудование - эконом-класс качества			1,06	Без отделки	Без финишной отделочной отделки (стен-штукатурка, потолка - штукатурка) и инженерного оборудования (без сантехники, сантехники и сантехнического оборудования)	0,99	0,93	0,96								
Степень отделки	Характеристика отделки	малоэтажная	высокоэтажная	Среднее значение																														
Высокая/элитажно	Плиточная отделка в стен совершенно ровная и отделочные материалы. Стены покрашены водоэмульсионной краской, вай-панель или декоративной штукатуркой, или кирпичные стены. Потолки - подвесные, натяжные или гипсокартонные. Полы - из натурального паркета или ламината, высококачественного паркета в паркетной плитке, в некоторых помещениях теплые. Сантехника, сантехника и сантехническое оборудование - очень-очень высокое качество	1,00	1,17	1,13																														
Улучшенная (повышенная)	Плиточная отделка в стен - ровная и гладкофранцузская. Стены покрашены водоэмульсионной краской или вай-панель. Потолки - подвесные из ГКЛ, натяжные или гипсокартонные (за исключением) или кирпичные. Полы - из ламината, однослойного ламината, паркетной плитки, паркетной плитки. Сантехника, сантехника и сантехническое оборудование - хорошее качество	1,00	1,12	1,07																														
Простая (эконом-класс)	Стены и потолок - штукатурка, шпательная, окраска. Полы - ламинат/плитка. Сантехническое оборудование - эконом-класс качества			1,06																														
Без отделки	Без финишной отделочной отделки (стен-штукатурка, потолка - штукатурка) и инженерного оборудования (без сантехники, сантехники и сантехнического оборудования)	0,99	0,93	0,96																														

Ценообразующий фактор	Корректирующий коэффициент																																									
Состояние отделки	<p>на Износ (ремонт) отделки и инженерных коммуникаций квартиры - корректировки на 01.04.2022 года</p> <p>Категория: «Квартиры» квартал опубликован 01.04.2022 г.</p> <p>Корректировки средней рыночной стоимости квартиры на Износ отделки и инженерных коммуникаций (сроки давности на момент расчета)</p> <p>В расчет приняты рыночные цены государственных жилищных предприятий (включая: «Жилищник», «Трансформатор», «Теплоэнерго», «Содружие» и другие) для квартир общей площадью квартиры, площадь кухни, санузла, лоджии/балкона, отнесенной к состоянию отделки квартиры.</p> <p>Источники расчета: StatPlanet на основе рыночных данных за отчетный период</p> <table border="1" data-bbox="730 421 1378 672"> <thead> <tr> <th>Однотипная характеристика</th> <th>Характеристика параметра</th> <th>низкое качество</th> <th>высокое качество</th> <th>Среднее значение</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Отлично (отлично-хорошо)</td> <td>Новая отделка в виде отделки (ремонт), коммуникации и оборудование (без учета привнесения износа)</td> <td></td> <td></td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td>Хорошо</td> <td>Вид отделки и отделочных материалов в отделочных материалах и оборудовании (без учета привнесения износа)</td> <td>0,95</td> <td>1,05</td> <td>0,97</td> </tr> <tr> <td>Среднехорошо</td> <td>Вид и качество отделки, отделочных материалов и оборудования (без учета привнесения износа) в отделочных материалах и оборудовании (без учета привнесения износа)</td> <td>0,90</td> <td>1,04</td> <td>0,92</td> </tr> </tbody> </table> <p>https://statplanet.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/243-korrektirovki-kvartir-opublikovano-08-04-2022-g/2720-na-iznos-remont-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-kvartiry-korrektirovki-na-01-04-2022-goda</p>	Однотипная характеристика	Характеристика параметра	низкое качество	высокое качество	Среднее значение	Отлично (отлично-хорошо)	Новая отделка в виде отделки (ремонт), коммуникации и оборудование (без учета привнесения износа)			1,00	Хорошо	Вид отделки и отделочных материалов в отделочных материалах и оборудовании (без учета привнесения износа)	0,95	1,05	0,97	Среднехорошо	Вид и качество отделки, отделочных материалов и оборудования (без учета привнесения износа) в отделочных материалах и оборудовании (без учета привнесения износа)	0,90	1,04	0,92																					
Однотипная характеристика	Характеристика параметра	низкое качество	высокое качество	Среднее значение																																						
Отлично (отлично-хорошо)	Новая отделка в виде отделки (ремонт), коммуникации и оборудование (без учета привнесения износа)			1,00																																						
Хорошо	Вид отделки и отделочных материалов в отделочных материалах и оборудовании (без учета привнесения износа)	0,95	1,05	0,97																																						
Среднехорошо	Вид и качество отделки, отделочных материалов и оборудования (без учета привнесения износа) в отделочных материалах и оборудовании (без учета привнесения износа)	0,90	1,04	0,92																																						
Этажность	<table border="1" data-bbox="596 757 1308 1097"> <thead> <tr> <th rowspan="2">цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье</th> <th colspan="5">аналог</th> </tr> <tr> <th>средний этаж</th> <th>первый этаж</th> <th>последний этаж</th> <th>мансардный этаж</th> <th>цокольный этаж</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>средний этаж</td> <td>1,00</td> <td>1,08</td> <td>1,06</td> <td>1,09</td> <td>1,16</td> </tr> <tr> <td>первый этаж</td> <td>0,93</td> <td>1,00</td> <td>0,99</td> <td>1,01</td> <td>1,08</td> </tr> <tr> <td>последний этаж</td> <td>0,94</td> <td>1,01</td> <td>1,00</td> <td>1,02</td> <td>1,09</td> </tr> <tr> <td>мансардный этаж</td> <td>0,92</td> <td>0,99</td> <td>0,98</td> <td>1,00</td> <td>1,07</td> </tr> <tr> <td>цокольный этаж</td> <td>0,86</td> <td>0,92</td> <td>0,91</td> <td>0,93</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table> <p>Справочник Оценщика Недвижимости. «Квартиры» // под ред. Лейфер Л. А., 2020 г.</p>	цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье	аналог					средний этаж	первый этаж	последний этаж	мансардный этаж	цокольный этаж	средний этаж	1,00	1,08	1,06	1,09	1,16	первый этаж	0,93	1,00	0,99	1,01	1,08	последний этаж	0,94	1,01	1,00	1,02	1,09	мансардный этаж	0,92	0,99	0,98	1,00	1,07	цокольный этаж	0,86	0,92	0,91	0,93	1,00
цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье	аналог																																									
	средний этаж	первый этаж	последний этаж	мансардный этаж	цокольный этаж																																					
средний этаж	1,00	1,08	1,06	1,09	1,16																																					
первый этаж	0,93	1,00	0,99	1,01	1,08																																					
последний этаж	0,94	1,01	1,00	1,02	1,09																																					
мансардный этаж	0,92	0,99	0,98	1,00	1,07																																					
цокольный этаж	0,86	0,92	0,91	0,93	1,00																																					
Наличие летних помещений	<table border="1" data-bbox="571 1160 1321 1312"> <thead> <tr> <th colspan="2" rowspan="2">Наличие балкона/лоджии</th> <th colspan="2">Аналог</th> </tr> <tr> <th>есть</th> <th>нет</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">Объект оценки</td> <td>есть</td> <td>1,00</td> <td>1,05</td> </tr> <tr> <td>нет</td> <td>0,95</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table> <p>Справочник Оценщика Недвижимости. «Квартиры» // под ред. Лейфер Л. А., 2020 г.</p>	Наличие балкона/лоджии		Аналог		есть	нет	Объект оценки	есть	1,00	1,05	нет	0,95	1,00																												
Наличие балкона/лоджии				Аналог																																						
		есть	нет																																							
Объект оценки	есть	1,00	1,05																																							
	нет	0,95	1,00																																							

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) конкретно в локации объекта оценки.

Таблица 8 Предложения по продаже квартир, сопоставимых с рассматриваемой в ближайшем окружении объекта недвижимости

The screenshot shows a real estate listing on the CИАН website. The main title is "1-комн. квартира, 34,7 м²". The location is "Санкт-Петербург, р-н Адмиралтейской, Ботариной, Рижский просп., 70Б". The price is listed as "8 058 000 Р". The listing includes a large photo of a multi-story brick building and a row of smaller thumbnail photos. Key statistics are shown at the bottom: 34,7 м² (Общая), 8,4 м² (Жилая), 14,3 м² (Кухня), 2 из 5 (Этаж), and 1846 (Площадь).

Параметр	Значение
Общая площадь	34,7 м²
Жилая площадь	8,4 м²
Площадь кухни	14,3 м²
Этаж	2 из 5
Площадь	1846

<https://spb.cian.ru/sale/flat/278637490/>

зрб.сайт Продаю квартиру-студию 26.7м² Рижский просп., 70Б, Санкт-Петербург, р-н Адмиралтейский, Екат...

ЦИАН Аренда Продажи Новостройки Дома и участки Коммерческая Недвижимость Услуги Сервисы **ПАН** Помощь объявлению Войти


Недвижимость Санкт-Петербурга / Продажи / Продажа квартир/студий в Санкт-Петербурге / Адмиралтейский / Екатерининский / улица Нарвская / Рижский проспект /

сегодня, 14:00 25 фотографий 1 категория

Студия, 26,7 м²

Санкт-Петербург, р-н Адмиралтейский, Екатерининский Рижский просп.
70Б Не сдается
00 Гардероб

В избранное



14 фото

26,7 м ² Общая	20 м ² Жилая	1 м ² Кухня	4 из 5 Этаж	1846 Построено
------------------------------	----------------------------	---------------------------	----------------	-------------------

6 445 000 Р

200 300 руб/мес
от 50 000 руб/мес с ипотекой

Следить за изменениями цены

Свободная планировка, солнечные окна

+7 981 689-35-98

СМС и социальные уведомления доставлены не будут. Звоните в рабочее время по телефону объявлений

Помощь в оформлении ипотеки: ипотека от 10,19% от 10,19% от 10,19%

Позвонить

Агентство недвижимости
Этажи Санкт-Петербург
Документы и расчеты

Искать
Владислав Борецких

ЦИАН.ипотека
Самый низкий в 3 банка.
30 минут на персональное решение по ипотеке.
Ставки от 10,19%.

Статьи вкратце СОБСТВЕННИМ КАДАСТРОВИМ ДОЛИ НЕ АПАРТАМЕНТЫ!

<https://spb.cian.ru/sale/flat/278637485/>

Продаю квартиру-студию 23,8м² Рижский просп., 70Б, Санкт-Петербург, р-н Адмиралтейский, Екат...


ЦИАН Аренда Подача Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Сервисы **ПРИН** Поместить объявление

Подать объявление в Санкт-Петербурге → Подать объявление в Подать объявление в Санкт-Петербурге → Адмиралтейский → Восточный → Центральный → Рижский проспект
 список ТАСС 11 просмотров 2 закладки

Студия, 23,8 м²

Санкт-Петербург, р-н Адмиралтейский, Восточный, Рижский просп.,
 70Б Не на карте
 66 Нарезная

Кладовая



14 фото

23,8 м ² Общая	17 м ² Жилая	1 м ² Кухня	3 из 5 Этаж	1846 Площадь
------------------------------	----------------------------	---------------------------	----------------	-----------------

5 973 000 Р

290 кв. м/м²
 от 66 716 в месяц ипотекой

Сдается за минимальную цену
 Свободная продажа, возможна ипотека

+7 981 689-35-98

ОМС и обслуживание в нотариальном отделении МФЦ. Заказать в отделении Госуслуг. Дополнительная информация

Платежи, налоги, что входит в стоимость на сайте. Заказать от нас после брони

Позвоните

СТАВКА Арендаторы выдают ипотеку
Этажи Санкт-Петербург
 Документы проверены

Агентство
 Владислав Бодренцев

ЦИАН.ИПОТЕКА
 Один запрос в 9 банках
 30 минут на предварительное решение по ипотеке
 Ставки от 10,19%

Государственные и муниципальные предприятия не являются объектами недвижимости

<https://spb.cian.ru/sale/flat/278637476/>

Продажа квартиры-студии 23,2м² Рижский просп., 70Б, Санкт-Петербург, р-н Адмиралтейский, Ва...

ЦИАН Аренда Продажа Новостройка Дача и участки Коммерческая Недвижимость Услуги **ПММ** [+ Рассказать об объявлении](#) [Войти](#)


Адмиралтейский район Санкт-Петербурга • Продажа • Продажа недвижимости в Санкт-Петербурге • Адмиралтейский район • Адмиралтейский район • улица Нарвская • Рижский проспект
площадь: 14,25 • 2 комнаты • 2 санузла

Студия, 23,2 м²

Санкт-Петербург, р-н Адмиралтейский, Батумская (Рижский просп.), 70Б. На карте

Нарвская

[Визитки](#) [←](#) [→](#) [+](#) [-](#) [+](#) [-](#)



34 фото

23,2 м ² Общая	18 м ² Жилая	1 м ² Кухня	4 из 5 Этаж	1846 Площадь
------------------------------	----------------------------	---------------------------	----------------	-----------------

5 840 000 Р ↓
233 724 руб/м²
от 40,675 руб/мес в ипотеку
Средств на приобретение нет
Свободна продажа, ипотека, ипотека

+7 981 689-35-98

ОМС и сообщения не рассматриваются
уникальный объект недвижимости
в отличии от типовых объектов недвижимости

Помогите, сообщите об объявлении, которое не соответствует действительности

[Написать](#)

Этажи Санкт-Петербурга
Доски объявлений

ИПОТЕКА
Владислав Бонифаций

ЦИАН ИПОТЕКА
Один шаг к покупке
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 10,19%

Слова в тексте с отбеленным кадастром НЕ ДОЛЖНЫ БЫТЬ АПАРТАМЕНТЫ

<https://spb.cian.ru/sale/flat/278637484/>

The screenshot shows a real estate listing on the CИАН website. The main title is "Студия, 19,5 м²" (Studio, 19.5 m²). The location is "Санкт-Петербург, р-н Адмиралтейский, Екатерининский Рязанский прот., 706". The price is listed as 5 764 000 Р. The listing includes a large photo of a red brick building, a gallery of smaller photos, and a table of specifications: 19,5 м² (Общая), 13 м² (Жилая), 1 м² (Кухня), 4 из 5 (Этаж), and 1846 (Построен). The contact number is +7 981 689-35-98. The listing is categorized as "Студия" and "Апартаменты".

<https://spb.cian.ru/sale/flat/278637484/>

Источник информации: данные открытых источников

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

На основании выше представленных данных можно сделать основные выводы:

- Санкт-Петербург 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.

Анализ НЭИ производится в двух направлениях: для незастроенного земельного участка и земельного участка с улучшениями.

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. Договора 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 п.11 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утв. приказом Минэкономразвития России №297 от 20 мая 2015 г., а также, 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:

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

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

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

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

5. 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:

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

- 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;
 α_i - вклад i -го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.

Сумма вкладов равна единице

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

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;
 D_{Pij} - 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).

В качестве аналогов Оценщиком были отобраны максимально сопоставимые объекты, краткая характеристика которых приведена в таблице ниже.

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
Цена предложения	руб.	-	5 655 000	5 176 000	5 606 000	5 875 000
Общая площадь	кв.м.	20	22,10	19,80	21,40	23,10
Цена предложения	руб./кв.м		255 882	261 414	261 963	254 329
Дата предложения		12.10.2022 г.	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
Материал стен		Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Внутренняя отделка		Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Этаж расположения		4	4	3	4	3
Этажность жилого дома		5	5	5	5	5
Наличие летних помещений		Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Количество комнат		1	1	1	1	1
Санузел		Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	совмещенный
Наличие мебели/техники		Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Источник информации		-	https://spb.cian.ru/sale/flat/278637486/	https://spb.cian.ru/sale/flat/278637478/	https://spb.cian.ru/sale/flat/278637481/	https://spb.cian.ru/sale/flat/278637479/

Источник: данные из открытых источников

Таблица 10 Расчет рыночной стоимости студии общей площадью 20 кв.м., расположенной по адресу: г. Санкт-Петербурга, 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
Источник получения информации			https://spb.cian.ru/sale/flat/278637486/	https://spb.cian.ru/sale/flat/278637478/	https://spb.cian.ru/sale/flat/278637481/	https://spb.cian.ru/sale/flat/278637479/
Цена предложения	руб.	?	5 655 000	5 176 000	5 606 000	5 875 000
Общая площадь	кв.м.	20	22,10	19,80	21,40	23,10
Цена за единицу площади	руб/кв.м.	?	255 882	261 414	261 963	254 329
Вид права		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м.		255 882	261 414	261 963	254 329
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
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м.		255 882	261 414	261 963	254 329
Условия продажи		публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб/кв.м.		255 882	261 414	261 963	254 329

Элементы сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Разница между ценой предложения и ценой сделки			Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено
Корректировка	%		-6,00%	-6,00%	-6,00%	-6,00%
Скорректированная стоимость	руб/кв. м.		240 529	245 729	246 245	239 069
Дата предложения (дата проведения оценки)		12.10.2022 г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб/кв. м.		240 529	245 729	246 245	239 069
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
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Физические характеристики						
Общая площадь	кв.м.	20	21,90	19,80	21,40	23,10
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%

Элементы сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Количество комнат		1	1	1	1	1
<i>Корректировка</i>	%		0%	0%	0%	0%
Материал стен		Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
<i>Корректировка</i>	%		0%	0%	0%	0%
Внутренняя отделка		Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
<i>Корректировка</i>	%		0%	0%	0%	0%
Инженерное оборудование		Электроснабжение, водопровод и канализация, холодное и горячее водоснабжение, отопление	Электроснабжение, водопровод и канализация, холодное и горячее водоснабжение, отопление	Электроснабжение, водопровод и канализация, холодное и горячее водоснабжение, отопление	Электроснабжение, водопровод и канализация, холодное и горячее водоснабжение, отопление	Электроснабжение, водопровод и канализация, холодное и горячее водоснабжение, отопление
<i>Корректировка</i>	%		0%	0%	0%	0%
Этаж расположения, общая этажность		4/5	4/5	3/5	4/5	3/5
<i>Корректировка</i>	%		0%	0%	0%	0%
Наличие летних помещений		Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
<i>Корректировка</i>	%		0%	0%	0%	0%
Наличие мебели/техники		Нет	Нет	Нет	Нет	Нет

Элементы сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
<i>Корректировка</i>			0%	0%	0%	0%
Использован		Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
<i>Корректировка</i>	%		0%	0%	0%	0%
Для выводов						
Общая чистая коррекция	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		240 529	245 729	246 245	239 069
Общая валовая коррекция	%		6,0%	6,0%	6,0%	6,0%
Весовой коэффициент			0,250	0,250	0,250	0,250
Коэффициент вариации	%	1,49%				
Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки	руб./кв.м.	242 893				
Рыночная стоимость объекта оценки	руб.	4 857 860				

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% относятся 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 стоимости 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, уторговывание при продаже квартир на 01.04.2022

ИВ	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Средняя заявленная кв.м.	по региону ¹		
					А	Б	В
1	Участки вторичного рынка общей площадью до 30 кв.м.	0,00	0,07	8,34	6,85	0,00	6,02

Применение:
 1. При достаточной аргументированной и обоснованной заинтересованными сторонами сделке, в зависимости от условий сделки, может использоваться пункт в таблице.
 2. Анализ объектов сети интернет и предложениям объектов недвижимости в Российской Федерации, осуществляемый для определения по состоянию на период корректировки рыночной стоимости, скидки по торг, зрели завершенности.

По системе значению, что корректировка на корректировку зарегистрировано группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель.
 - в городе: город Москва и город-спутники: Балашиха, Дмитровский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск, Санкт-Петербург, Сочи, Ялта, а также смежные участки их прилегающих территорий.

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/243-korrektirovki-kvartir-opublikovano-08-04-2022-g/2737-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-04-2022>

В данном случае, корректировка на торг принимается равной -6%.

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, №2, №3, №4 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 №1-4 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 – 2020 под ред. Лейфера Л.А., «Квартиры».

3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности							
Площадь, кв.м		аналог					
		<30	30-50	50-65	65-90	90-120	≥120
объект оценки	<30	1,00	1,06	1,14	1,21	1,28	1,31
	30-50	0,94	1,00	1,07	1,14	1,21	1,24
	50-65	0,88	0,93	1,00	1,06	1,13	1,16
	65-90	0,83	0,88	0,94	1,00	1,06	1,09
	90-120	0,78	0,83	0,88	0,94	1,00	1,03
	≥120	0,76	0,81	0,87	0,92	0,97	1,00

Справочник Оценщика Недвижимости. «Квартиры» // под ред. Лейфер Л. А., 2020 г.

Таблица 11 Расчет корректировки на общую площадь

Параметр	ОО	ОА1	ОА2	ОА3	ОА4
Общая площадь, кв.м	20	22,10	19,80	21,40	23,10
Сегмент, кв.м	сегмент <30	сегмент <30	сегмент <30	сегмент <30	сегмент <30
Корректировка		0%	0%	0%	0%

Материал стен:

Корректировка на материал стен принимается согласно данным Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиэлт:

Ассоциация
СтатРиэлт
независимая экспертиза

на Материал стен многоквартирного жилого дома - корректировки на 01.04.2022 года

Исходные данные: Российская Федерация, Московская область, Москва, 2022 г.

Корректировка удельной рыночной стоимости квартиры на Тип (конструкция) материал стен многоквартирного жилого дома - эталонная (эталонная) рыночная цена квартиры в конструкции многоквартирного дома.

Исходные данные: рыночные данные предложений по аналогичным по параметрам новостроек (эталонные), транспортная доступность, этичность, состояние и окружение дома, квартиры, количество комнат, санузлов и состояние полов и инженерных коммуникаций, площадь кухни, гостиной, лоджии/балкона, расположенные в различных из конструктивных узлов.

Исходные данные: СтатРиэлт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Тип многоквартирного жилого дома	Характеристики конструкций и элементов здания	Исходный коэффициент	Исходная стоимость	Среднее значение
Балконный этаж	Фундамент, перекрытия и каркас - из сборных железобетонных элементов. Стены - оштукатуренные кирпичные			1,00
Мансардный этаж	В основе, перекрытия и каркас - из монолитного железобетона. Стены - из монолитного железобетона, кирпичные или блочные - оштукатуренные	0,95	1,80	1,02
Пентхаусный этаж	Фундамент, перекрытия и каркас - из сборного железобетона. Стены - кирпичные/бетонные из железобетонных элементов	0,90	2,95	0,95

<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/243-korrektirovki-kvartir-opublikovano-08-04-2022-g/2741-na-material-sten-mnogokvartirnogo-zhilogo-doma-korrektirovki-na-01-04-2022-goda>

Объект недвижимости и объекты аналоги №1-4 расположены в аналогичных домах, входящих в группу единого застройщика, выполненных в едином конструктивном решении.

Количество комнат:

Корректировка вводится на основании Справочника Оценщика Недвижимости. «Квартиры»
// под ред. Лейфер Л. А., 2020 г.

Матрица коэффициентов Таблица 66

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд. 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности		Аналог			
		1-комнатная	2-комнатная	3-комнатная	4-и более комнатная
сущес	1-комнатная	1,00	1,05	1,11	1,14
	2-комнатная	0,95	1,00	1,06	1,08

Справочник Оценщика Недвижимости. «Квартиры» // под ред. Лейфер Л. А., 2020 г.

Таблица 12 Расчет корректировки на количество комнат

Параметр	ОО	ОА1	ОА2	ОА3	ОА4
Количество комнат	1	1	1	1	1
Корректировка		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».

Корректировки вносятся согласно данным Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиэлт.

на Класс качества отделки и инженерных коммуникаций квартиры - корректировки на 01.04.2022 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 08.04.2022 г.)

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

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

Источники расчетов: СтатРиелт на основе рыночных данных за истекший квартал

Оценка параметра	Характеристика параметра	рыночная граница	вероятная граница	Среднее значение
Высшее качество	Поверхности потолков и стен - идеально ровные и отштукатуренные. Стены покрыты высококачественными обоями, керамической или декорированной штукатуркой, или природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или панельные, художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального паркетного паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, в некоторых помещениях теплые. Сантехника, отопительные и кухонные оборудование премиум-класса качества	1,06	1,17	1,12
Улучшенная (повышенная)	Поверхности потолков и стен - ровные и отштукатуренные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из ГВЛ (могут быть с встроенными светильниками) или натяжные. Полы - из ламината, качественного паркета, керамической плитки, частично могут быть теплыми. Сантехника, отопительные и кухонные оборудование - улучшенного класса качества	1,00	1,12	1,07
Простая (эконом-класс)	Стены и потолки - штукатурка, шпателька, покраска. Полы - ламинат, плитка. Некоммерческое оборудование - эконом-класса качества			1,00
Без отделки	Без финишной внутренней отделки (или наличием (штукатурки) и инженерного оборудования (при наличии коммуникаций и приборов отапливается эконом-классом)	0,56	0,93	0,99

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/243-korrektirovki-kvartir-opublikovano-08-04-2022-g/2721-na-klass-kachestva-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-kvartiry-korrektirovki-na-01-04-2022-goda>

Согласно данным сайта компании-застройщика, отделку всех рассматриваемых квартир можно охарактеризовать как «Простая (строительный ремонт)»

Квартиры передаются с отделкой «под ключ». Данный тип отделки предполагает наличие напольного покрытия, установленных межкомнатных дверей и подоконников, окрашенного потолка и обоев на стенах. Высота потолков составляет 2,7 м.

<https://www.novostroy.ru/buildings/v-zelenograde/>

Техническое состояние

В данном случае оцениваемый объект, как и все объекты-аналоги №1-4, 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, так же как и в объектах-аналогах №1-4, поэтому величина поправки равна 0%.

Этажность

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., 2020 г.

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		аналог				
		средний этаж	первый этаж	последний этаж	мансардный этаж	цокольный этаж
объект оценки	средний этаж	1,00	1,08	1,08	1,09	1,16
	первый этаж	0,93	1,00	0,99	1,01	1,08
	последний этаж	0,94	1,01	1,00	1,02	1,09
	мансардный этаж	0,92	0,99	0,98	1,00	1,07
	цокольный этаж	0,86	0,92	0,91	0,93	1,00

Справочник Оценщика Недвижимости. «Квартиры» // под ред. Лейфер Л. А., 2020 г.

В данном случае оцениваемый объект, как и все объекты-аналоги №1-4, 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., 2020 г.

Наличие балкона/лоджии		Аналог	
		есть	нет
Объект оценки	есть	1,00	1,05
	нет	0,95	1,00

Справочник Оценщика Недвижимости. «Квартиры» // под ред. Лейфер Л. А., 2020 г.

В данном случае оцениваемый объект, как и все объекты-аналоги №1-4, не располагают летними помещениями, 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 №1-4, 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.

В данном случае объектам-аналогам №1, 2, 3, 4 были присвоены весовые коэффициенты: 0,237, 0,269, 0,258, 0,237 каждому из объектов.

8.3.1.3 Заключение о рыночной стоимости на основе сравнительного подхода

Рыночная стоимость объекта оценки, на основе применения сравнительного подхода, по состоянию на 12.10.2022 г., с учетом округления, составляет:

Таблица 13

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; без проведения каких-либо отделочных работ кадастровый номер: 78:32:0001658:2044; правообладатели: владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РЕКОРД – недвижимость».	4 857 860

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 13 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; без проведения каких-либо отделочных работ кадастровый номер: 78:32:0001658:2044; правообладатели: владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РЕКОРД – недвижимость».	4 857 860	100	4 857 860

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.

9.2ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Проведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 12.10.2022 г. с учетом округления составляет:

Таблица 14 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; без проведения каких-либо отделочных работ кадастровый номер: 78:32:0001658:2044; правообладатели: владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РЕКОРД – недвижимость».	4 857 860

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

9.3РАСЧЕТ 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 15 Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки:

Объект оценки	Справедливая стоимость, руб.
<p>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; без проведения каких-либо отделочных работ кадастровый номер: 78:32:0001658:2044; правообладатели: владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РЕКОРД – недвижимость».</p>	<p>4 857 860 (Четыре миллиона восемьсот пятьдесят семь тысяч восемьсот шестьдесят) руб.</p>

Генеральный директор
ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

Куликов А.В.

Оценщик:
Член СРО «Региональная ассоциация оценщиков».
Номер по реестру 00484 от 28.10.2014 г.
Плешкин А.М.



«18.10.2022г.»

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Нормативные документы

1. Гражданский кодекс РФ. Ч. I - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996 г.
2. Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с последующими изменениями и дополнениями).
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года №297);
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года №298);
5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года №299);
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утвержден приказом Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611);
7. Международные стандарты оценки МСО 2017 Международного совета по стандартам оценки (МССО);
8. Стандарт 001 Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» Общие положения (утв. Решением Совета Ассоциации, Протокол от 06.10.2015 г.);
9. Стандарт 002 Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (утв. Решением Совета Ассоциации, Протокол от 06.10.2015 г.);
10. Стандарт 003 Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» Цель оценки и виды стоимости (утв. Решением Совета Ассоциации, Протокол от 06.10.2015 г.);
11. Стандарт 004 Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» Требования к отчету об оценке (утв. Решением Совета Ассоциации, Протокол от 06.10.2015 г.);
12. Стандарт 006 Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» Оценка недвижимости (утв. Решением Совета Ассоциации, Протокол от 06.10.2015 г.).

2. Справочная литература

1. Правила оценки физического износа жилых зданий — «Методика определения физического износа гражданских зданий» № 404.
2. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY» выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ.
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. Григорьевой. - 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

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) - дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

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

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

Инвестиционная стоимость объекта оценки - стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки

Итоговая величина стоимости объекта оценки - величина стоимости объекта оценки, определенная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Кадастровая стоимость объекта оценки - определенная методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

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

Метод оценки - последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Объект-аналог объекта оценки - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Отчет об оценке - документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральным стандартом оценки, №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3) стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

Подход к оценке - совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Рыночная стоимость объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой 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:

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

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

- объект оценки представлен на открытый рынок посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

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

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

ПРИЛОЖЕНИЕ №2

Копии документов, подтверждающие проведение оценки



ПОЛИС (ДОГОВОР) № 0991R/776/90248/20 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ																																																							
г. Москва		9 декабря 2020 г.																																																					
<p>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.</p> <p>Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2019г. (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.</p> <p>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.</p>																																																							
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. Б, ИНН 7713056834, ОГРН 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593, БИК 044529593																																																						
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 1027738642906, ОГРН 771891001, ИНН 7702013460																																																						
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 1 467 500,00 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: <table border="1" data-bbox="518 1025 1465 1288"> <thead> <tr> <th>Взносы</th> <th>Сумма, руб.</th> <th>Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек</th> <th>Оплачивается в срок до:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>122 300,00</td><td>Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек</td><td>31 января 2021 г.</td></tr> <tr><td>2</td><td>122 300,00</td><td>Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек</td><td>1 апреля 2021 г.</td></tr> <tr><td>3</td><td>122 300,00</td><td>Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек</td><td>1 июля 2021 г.</td></tr> <tr><td>4</td><td>122 300,00</td><td>Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек</td><td>1 октября 2021 г.</td></tr> <tr><td>5</td><td>122 300,00</td><td>Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек</td><td>1 января 2022 г.</td></tr> <tr><td>6</td><td>122 300,00</td><td>Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек</td><td>1 апреля 2022 г.</td></tr> <tr><td>7</td><td>122 300,00</td><td>Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек</td><td>1 июля 2022 г.</td></tr> <tr><td>8</td><td>122 300,00</td><td>Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек</td><td>1 октября 2022 г.</td></tr> <tr><td>9</td><td>122 300,00</td><td>Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек</td><td>1 января 2023 г.</td></tr> <tr><td>10</td><td>122 300,00</td><td>Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек</td><td>1 апреля 2023 г.</td></tr> <tr><td>11</td><td>122 300,00</td><td>Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек</td><td>1 июля 2023 г.</td></tr> <tr><td>12</td><td>122 300,00</td><td>Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек</td><td>1 октября 2023 г.</td></tr> </tbody> </table> <p>В случае неплаты 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 Страхователю 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.</p> <p>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.</p>			Взносы	Сумма, руб.	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	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.
Взносы	Сумма, руб.	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	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.																																																				
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 требований 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.																																																						
СТРАХОВЫЙ РИСК	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. По настоящему Договору риском, по которым осуществляется страхование, в соответствии с Правилами страхования являются предъявление Страхователем претензий (иск, 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: <ul style="list-style-type: none"> - претензия (иск, требование) о возмещении вреда понесена 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 (иск, претензия), причиненного данным событием, впервые заявлено 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 наступления Договора.								
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем является событие, названное в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренный 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 возложить 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, соответствующим 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 страхованию 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: <ul style="list-style-type: none"> реальный ущерб, причиненный третьим лицом (Выгодоприобретателем); 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, которое может 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: zso@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 border="1" data-bbox="507 1064 1449 1243"> <thead> <tr> <th>Сумма страхового возмещения, руб.</th> <th>Максимальный срок выплаты (рабочие дни)</th> </tr> </thead> <tbody> <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 согласовывается сторонами дополнительно и отражается 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> </tbody> </table> День 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 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 согласовывается сторонами дополнительно и отражается 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 согласовывается сторонами дополнительно и отражается 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 возникают 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: - Паскарев Тимофей Сергеевич, тел. +7 (495) 788-09-99 доб 15-80, эл. почта: PaskaevTS@alfastrah.ru . - агент ИП Елин Дмитрий Александрович, агентский договор 54/ИМП/13 от 31/05/2013, тел. +7 (903) 102-21-64, эл. почта: elinkvb@mail.ru Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страховщиком: - Вербич Юрий, тел. +7(495) 268-37-33, 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 страховании ответственности оценщика; 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.								
СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой экспертизы собственности» (ОО «ЦНЭС»)	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»								
В лице Генерального директора Куликова Алексея Викторовича, действующего на основании Устава	в лице Заместителя руководителя Корпоративного блока Московского регионального центра Габриелява Андрея Валентиновича, действующего на основании доверенности № 0622/20 от 23.03.2020 г.								

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
Регистрационный номер № 0013 в ЕГР СРО от 30.12.2011г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«13» декабря 2016 г.
дата выдачи свидетельства

№ 00919
номер свидетельства

**Плешкин
Андрей Михайлович**

ИНН 770700313066

125047, г. Москва, ул. Фадеева, д.6. кв. 106

Паспорт: 4506 954095, 26.01.2004, выдан Паспортным столом №1 ОВД
Тверского р-на г. Москвы, код подразделения 772-114

является членом СРО Региональная
ассоциация оценщиков и имеет право на
осуществление оценочной деятельности на территории
Российской Федерации

Президент СРО РАО



К.И. Овчинников

В случае прекращения членства данное Свидетельство подлежит возврату в СРО РАО по адресу:
г. Краснодар, ул. Адмирала Кадомцева, д.198

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ



Россия, 350001, Краснодарский край
г. Краснодар, ул. Адыгейская набережная, д.98

тел/факс: 8 (861) 201-14-04
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 иного заинтересованного лица)

о том, что **Плешкин Андрей Михайлович**

(Ф.И.О. оценщика)

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

«28» октября 2014 года за регистрационным номером **№ 00484**

Приостановка права осуществления оценочной деятельности: **НЕТ**

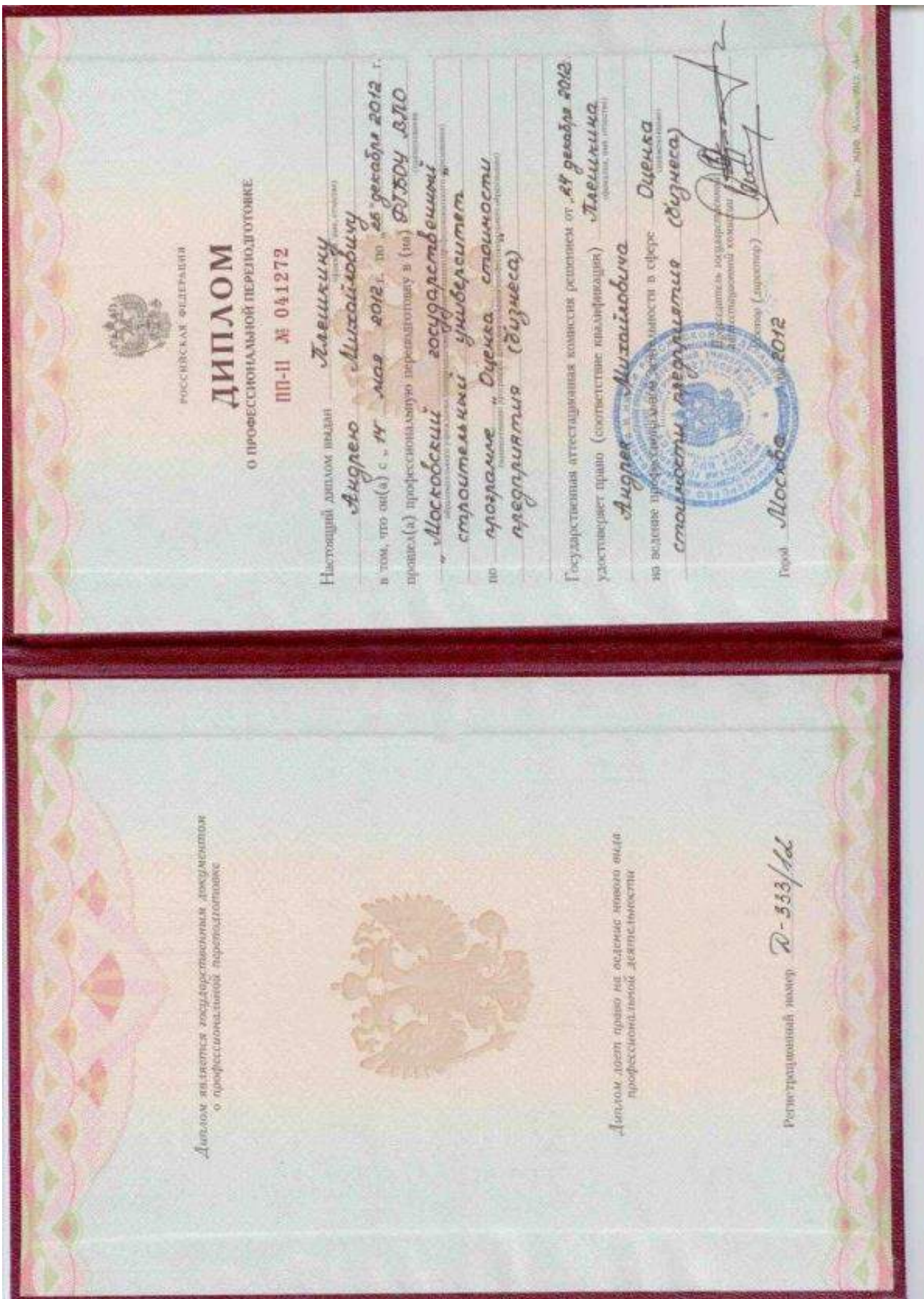
Данные сведения предоставлены по состоянию на «09» июня 2021 г.

Дата составления выписки: «09» июня 2021 г.

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



К.Ю. Кулаков



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-П № 041272

Настоящий диплом выдан Тельшину

Андрею Михайловичу

в том, что он(а) с 14 мая 2012 г. по 25 декабря 2012 г.

прошел(а) профессиональную подготовку в (на) ФУДУ ВЛО

«Московский государственный

старейший университет

по программе «Оценка стоимости

предприятия (бизнеса)

Государственная аттестационная комиссия решением от 24 декабря 2012

удостоверяет право (соответствие квалификации) Тельшника

Андрея Михайловича

на ведение профессиональной деятельности в сфере Оценки

стоимости предприятия (бизнеса)



(подпись, инициалы)
(подпись)
 Руководитель государственной
 аттестационной комиссии
(подпись)
 Место (директору)

Город Москва 2012

Диплом является государственной документацией
 о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение профессиональной деятельности

Регистрационный номер Р-333/12

Тел.: 790 400 4000, 790 400 4001

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 023476-1

« 02 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Плешкину Андрею Михайловичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 02 » июля 20 21 г. № 206

Директор  А.С. Бункин.

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 02 » июля 20 24 г.

АО «Федеральный ресурсный центр»



ДОГОВОР №0991R/776/10703/21 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
г. Москва		8 января 2021 г.
<p>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 страховой суммы и лимитов ответственности.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» (ИНН 7713056834, КПП 772501081) Российская Федерация, 115182, г. Москва, ул. Щиболова, д. 31, стр. Б, р/с 40701810901300000000000000000000 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, и/с 301018102000000000000000, БИК 044525393	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Плавин Андрей Михайлович Адрес регистрации или ИНН: 770708313086	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2022 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2022 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 2022 г.	
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 51 000 000 00 руб. (Пятьдесят один миллион 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 16 600 00 руб. (Шестнадцать тысяч рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 1 января 2022 г. в соответствии со счетом Страховщика. Стороны договорились, что неплата или неполная уплата страховой премии в установленный настоящим Договором срок является нарушением волеи Страхователя на отказ от настоящего Договора в соответствии со ст.956 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 неисполненный 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 сумме большей или позже установленной даты оплаты, чем предусмотрено в настоящим Договором, Страховщик возмещает 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 возмещения 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 (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба: - действия / бездействия / ошибки / нарушения Страхователя, повлекшие причинение вреда, произошедшие с 1 января 2022 г. по 31 декабря 2022 г.; - является наличием прямой причинно-следственной связи между действиями / бездействиями Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлен претензии; - требования о возмещении вреда (иск, претензии), примененного данным обителем, 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 оценщиком в законную силу решением арбитражного суда (присяжный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба. Страховым случаем также является возмещение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за применение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы вразумительно обоснованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отплатить требования (иск, претензии) о возмещении вреда или выплате размера возмещения.	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установленные в стандартах 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 (убыток), примененного лицу, с которым Страхователь заключил трудовой договор / договор гражданско-правового характера) (далее - Работодатель Страхователя), на заданию которого являл в силу служебных / должностных обязанностей перед которым Страхователь осуществлял(и)-л оценочную деятельность. На при каких обстоятельствах событие не является страховым случаем и не порождает требования (претензии, иск), поданные на территории и под юрисдикцией США и Канады. При этом под юрисдикцией США и Канады понимается любые требования или судебные действия, осуществленные: - на территории Соединенных Штатов Америки или Канады и на территориях, подпадающих под юрисдикцию Соединенных Штатов Америки или Канады, или/и	

	<p>- для предварительного выяснения через суд, осуществляемой на территории Соединенных Штатов Америки и/или Канады и на территории, подпадающей под юрисдикцию Соединенных Штатов Америки и/или Канады.</p> <p>Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.</p> <p>Страховщик имеет право отказать в выплате страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.17 Правил страхования.</p>
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	<p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:</p> <p>реальный ущерб, причиненный третьим лицом (Выгодоприобретателем);</p> <p>целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предположимым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред);</p> <p>расходы по уменьшению причиняемого страховым случаем убыток;</p> <p>судебные и иные расходы Страхователя, связанные с удовлетворением ему требований (исками, претензиями) о возмещении вреда, если наступление ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, неизбежно 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.</p> <p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (за исключением подлежащих убыток, расходы, указанные в п. 10.5 Правил страхования).</p>
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	<p>Страхователь обязан при обнаружении обстоятельства, которое может послужить основанием для предъявления претензии или иска третьим лиц, а также при предъявлении Страхователем претензии (иска) третьим лицам в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: aoa@alfastroy.ru или по почте по адресу: Российская Федерация, 115163, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б.</p> <p>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.</p> <p>Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.</p>
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ, ЮРИСДИКЦИЯ	<p>Российская Федерация.</p> <p>Под территорией страхования понимаются территории, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (а границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателю).</p> <p>Оговорка о «Юрисдикции».</p> <p>Настоящим Договором покрываются письменные требования (претензии), адресованные непосредственно Страхователю, а также иски, иски, иски или судебные требования о возмещении убытков и (или) компенсации понесенного вреда, поданные и (или) инициированные на территории Российской Федерации.</p> <p>При этом сторонами согласовано, что если иск или иск у Страхователя (лица, риск ответственности которого застрахован) обязанности возместить вред, установление размера возмещаемого вреда осуществляется в соответствии с нормами законодательства Российской Федерации.</p>
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	<p>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.</p> <p>В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.</p>
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	<p>Стороны пришли к соглашению читать пункт 3.7.7 Правил страхования в следующей редакции:</p> <p>«3.7.7. любое требование о возмещении вреда, предъявленное любым-либо лицом или организацией против любого лица или организации:</p> <ul style="list-style-type: none"> - которое прямо или косвенно находится во владении Страхователя, контролируется или управляется им; - которое вводит, контролирует или управляет Страхователем; - с которым(-и) Страхователь заключил трудовой договор / договор гражданско-правового характера; - по отношению к которым Страхователь является компаньоном, консультантом или экспертом» <p>Настоящим Страхователь в соответствии с Федеральным законом РФ «О персональных данных» выразил Страховщику согласие на обработку сведений персональных данных, содержащихся в документах, переданных 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, в таком 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/мероприятий наступления страховых случаев, выплате страхового возмещения и другую информацию связанную с заключенному Договору информацией. Обработка персональных данных осуществляется посредством сбора, систематизации, хранения, изменения, уточнения (обновления, изменения), использования, распространения (в том числе порочное), обезличивания, блокирования, уничтожения персональных данных как на бумажном, 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.</p> <p>Настоящий Договор составлен в 2 (два) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу.</p> <p>Перечень представителей Страховщика, ответственных за взаимодействие со Страхователем: - Нушица О.В., Тел. +7 4657880999, доб. 5435, nushitsa@alfastroy.ru</p> <p>Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страховщиком: - Плещин Андрей Михайлович, aoa@scd.ru, эл. почта: aoa@scd.ru</p> <p>Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.</p>
ПРИЛОЖЕНИЯ	<p>1. Заявление Страхователя на страховое возмещение ответственности оценщик.</p> <p>2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиком АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.</p>
СТРАХОВАТЕЛЬ:	<p>СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»</p> <p>В лице Рукавицына Ирины дирекции страхования и ответственности Управление коммерческого страхования Корпоративного блока Московского регионального центра АО «АльфаСтрахование» Москва/лен.о.б. действующего на основании доверенности №66420 от 01.04.2028 г.</p>

Договор (Первый) (Протокол) - 089-19/78/9027/2/3

ПОЛИС №0991R/776/10703/21 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ			
г. Москва		8 декабря 2021 г.	
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/10703/21, 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 40701610901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, №/с 30101810200000000593. БИК 044525593		
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Пleshин Андрей Михайлович Адрес регистрации или ИНН: 770700313066		
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 2022 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2022 г. включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 января 2022 г.		
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 51 000 000.00 руб. (Пятьдесят один миллион 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 2022 г. по 31 декабря 2022 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требования 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:	 Пleshин Андрей Михайлович		
	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»  в лице Руководителя дирекции страхования ответственности Управления коммерческого страхования Корпоративного блока Московского регионального центра АО «АльфаСтрахование» Москаленко А.С., действующего на основании доверенности №0604/20 от 01.04.2020 г.		

ПРИЛОЖЕНИЕ №3

Копии информационно-аналитического материала
Объекты-аналоги, принятые в сравнительном подходе

The screenshot shows a real estate listing on the CИАН website. The main title is "Студия, 22,1 м²" (Studio, 22.1 m²). The location is "Санкт-Петербург, Адмиралтейский район, Рижский проспект, 70Б". The price is listed as 5 655 000 Р. The listing includes a large photo of a multi-story brick building, a smaller photo of the interior, and a list of features: 22.1 м² (общая площадь), 1.6 м² (кухня), 1 м² (ванная), 4 кв. м (балкон), and 1.9 кв. м (лоджия). The text below the photos describes the property as a modern studio in a historic building, highlighting its location, amenities, and the opportunity to purchase in a prime area.

<https://spb.cian.ru/sale/flat/278637486/>

Студия, 19,8 м²
 Санкт-Петербург, район Адмиралтейский, Васильевский, Ренессанс пром., 7/8
 7/8 этаж

5 176 000 Р
 270,000 руб./кв.м

+7 981 689-35-98

ЦЕНА УПОТРЕБ
 50 кв.м. не зарегистрирована, рыночная стоимость
 Ставка от 33,77%

Студия в центре! СДЕЛАН МЕНЬШЕ КАДАСТРОМ НА ДОМЕ НЕ АПАРТАМЕНТЫ!
 Отдельная квартира в историческом центре с двумя сторонами, панорамными окнами, подходит под ипотеку!
 Специально подготовлен для любителей элитности в Петербурге! Квартира студия в 30-минуте ходьбы от станции метро Васильевский и полностью отделана современными материалами. Потолок натяжной, высота потолка 2,5 метра, окна до потолка, паркетная половочная доска, 25 метровый балкон до Невы, шикарные сантехника и аксессуары, ванная комната для гостей, итальянский диван, пол с подогревом, стиральная машина, холодильник, плита, посудомоечная машина, кондиционер и др. Итого: **СДЕЛАН МЕНЬШЕ КАДАСТРОМ**, не только в кадастровый кадастр, но и в кадастр недвижимости. Квартира находится в исторической части - не надо идти далеко, до центра города, а именно в центре Васильевского острова. Делать ремонт и отделку можно, а можно и оставить как есть, идеальный вариант. Все нужные документы готовы, также готовы к продаже, квартира на рынке уже несколько месяцев, поэтому можно сразу увидеть все, что есть. Не упустите шанс! - Номер в базе: **8220001**.

Агентство недвижимости
 Элекс Совет Петербург
 Элекс Совет Петербург

Агент
 Людмила Борова

ЦЕНА УПОТРЕБ
 50 кв.м. не зарегистрирована, рыночная стоимость
 Ставка от 33,77%

ИЖС - Новая Жизнь
 Отдел продаж в центре Петербурга
 Сделано в 2013 году, высота потолка 2,5 м, паркетная доска, кондиционер, стиральная машина, холодильник, плита, посудомоечная машина, кондиционер и др. Итого: **СДЕЛАН МЕНЬШЕ КАДАСТРОМ**, не только в кадастровый кадастр, но и в кадастр недвижимости. Квартира находится в исторической части - не надо идти далеко, до центра города, а именно в центре Васильевского острова. Делать ремонт и отделку можно, а можно и оставить как есть, идеальный вариант. Все нужные документы готовы, также готовы к продаже, квартира на рынке уже несколько месяцев, поэтому можно сразу увидеть все, что есть. Не упустите шанс! - Номер в базе: **8220001**.

ИЖС - Новая Жизнь
 Отдел продаж в центре Петербурга
 Сделано в 2013 году, высота потолка 2,5 м, паркетная доска, кондиционер, стиральная машина, холодильник, плита, посудомоечная машина, кондиционер и др. Итого: **СДЕЛАН МЕНЬШЕ КАДАСТРОМ**, не только в кадастровый кадастр, но и в кадастр недвижимости. Квартира находится в исторической части - не надо идти далеко, до центра города, а именно в центре Васильевского острова. Делать ремонт и отделку можно, а можно и оставить как есть, идеальный вариант. Все нужные документы готовы, также готовы к продаже, квартира на рынке уже несколько месяцев, поэтому можно сразу увидеть все, что есть. Не упустите шанс! - Номер в базе: **8220001**.

<https://spb.cian.ru/sale/flat/278637478/>

Студия, 21,9 м²
 Санкт-Петербург, район Адмиралтейский, Васильевский, Ренессанс пром., 7/8
 7/8 этаж

5 957 000 Р
 270,000 руб./кв.м

+7 981 689-35-98

ЦЕНА УПОТРЕБ
 50 кв.м. не зарегистрирована, рыночная стоимость
 Ставка от 33,77%

Студия в центре! СДЕЛАН МЕНЬШЕ КАДАСТРОМ НА ДОМЕ НЕ АПАРТАМЕНТЫ!
 Отдельная квартира в историческом центре с двумя сторонами, панорамными окнами, подходит под ипотеку!
 Специально подготовлен для любителей элитности в Петербурге! Квартира студия в 30-минуте ходьбы от станции метро Васильевский и полностью отделана современными материалами. Потолок натяжной, высота потолка 2,5 метра, окна до потолка, паркетная половочная доска, 25 метровый балкон до Невы, шикарные сантехника и аксессуары, ванная комната для гостей, итальянский диван, пол с подогревом, стиральная машина, холодильник, плита, посудомоечная машина, кондиционер и др. Итого: **СДЕЛАН МЕНЬШЕ КАДАСТРОМ**, не только в кадастровый кадастр, но и в кадастр недвижимости. Квартира находится в исторической части - не надо идти далеко, до центра города, а именно в центре Васильевского острова. Делать ремонт и отделку можно, а можно и оставить как есть, идеальный вариант. Все нужные документы готовы, также готовы к продаже, квартира на рынке уже несколько месяцев, поэтому можно сразу увидеть все, что есть. Не упустите шанс! - Номер в базе: **8220001**.

Агентство недвижимости
 Элекс Совет Петербург
 Элекс Совет Петербург

Агент
 Людмила Борова

ЦЕНА УПОТРЕБ
 50 кв.м. не зарегистрирована, рыночная стоимость
 Ставка от 33,77%

ИЖС - Новая Жизнь
 Отдел продаж в центре Петербурга
 Сделано в 2013 году, высота потолка 2,5 м, паркетная доска, кондиционер, стиральная машина, холодильник, плита, посудомоечная машина, кондиционер и др. Итого: **СДЕЛАН МЕНЬШЕ КАДАСТРОМ**, не только в кадастровый кадастр, но и в кадастр недвижимости. Квартира находится в исторической части - не надо идти далеко, до центра города, а именно в центре Васильевского острова. Делать ремонт и отделку можно, а можно и оставить как есть, идеальный вариант. Все нужные документы готовы, также готовы к продаже, квартира на рынке уже несколько месяцев, поэтому можно сразу увидеть все, что есть. Не упустите шанс! - Номер в базе: **8220001**.

ИЖС - Новая Жизнь
 Отдел продаж в центре Петербурга
 Сделано в 2013 году, высота потолка 2,5 м, паркетная доска, кондиционер, стиральная машина, холодильник, плита, посудомоечная машина, кондиционер и др. Итого: **СДЕЛАН МЕНЬШЕ КАДАСТРОМ**, не только в кадастровый кадастр, но и в кадастр недвижимости. Квартира находится в исторической части - не надо идти далеко, до центра города, а именно в центре Васильевского острова. Делать ремонт и отделку можно, а можно и оставить как есть, идеальный вариант. Все нужные документы готовы, также готовы к продаже, квартира на рынке уже несколько месяцев, поэтому можно сразу увидеть все, что есть. Не упустите шанс! - Номер в базе: **8220001**.

<https://spb.cian.ru/sale/flat/278637488/>

ПРИЛОЖЕНИЕ №4

Копии документов строительного-технического и юридического характера

Листы 1, 2, 3 и 4
13.10.2022

Удостоверение в Едином государственном реестре недвижимости, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу
лист недвижимости кадастровый номер

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

Сведения об объектах недвижимости объектов недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости вносится следующая информация:

Лист № 1 раздела 1			
Наименование объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Высота здания раздела 1. 2	Высота раздела 1	Высота здания здания 3
ОГРН:			
Кадастровый номер:		78-32-0001018-2044	
Площадь земельного участка:		78-32-0001018-00	
Дата вступления в силу кадастрового номера:		12.11.2021	
Регистратор государственной регистрации:		регистратор	
Место нахождения:		Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, Ракитный проспект, дом 16, литера Р, кадастровый № 78-32-0001018-00	
Площадь, кв. м:		20	
Назначение:		Жилое	
Назначение:		Жилое, многоквартирное	
Номер, тип этажа, на котором расположен объект недвижимости, кадастровый номер:		Этаж № 4	
Адрес объекта недвижимости:		Кадастровый	
Кадастровый номер, руб.:		78-32-0001018-00	
Кадастровый номер объекта недвижимости, в границах которого расположен объект недвижимости:		78-32-0001018-0044	
Вид зарегистрированного использования:		жилое, индивидуальное	
Сведения об объектах, являющихся частью объекта недвижимости, в отношении которых зарегистрированы права на объекты недвижимости:		отсутствуют	
Сведения об объектах, являющихся частью объекта недвижимости, в отношении которых зарегистрированы права на объекты недвижимости:		отсутствуют	
Статус здания в Едином государственном реестре недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Общая площадь:		отсутствует	

ВЫПУСК СЕРИИ ИЛИ КОПИЯ
1017 ЛИСТА № 1 М.О.П. КАДАСТРОВЫЙ
НОМЕР 78-32-0001018-00
НОМЕРИТАЛ Д.У. ЗАРЕГИСТРИРОВАН
МАШИНЫ ИЛИ АВТОМОБИЛЬ
13.10.2022 16:30

ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО
УПРАВЛЕНИЯ ГОРОДСКОГО
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
ИНТЕРНЕТ-КАДАСТР И КАРТОГРАФИЯ
Адрес: 125080, Санкт-Петербург, ул. Ракитный пр., д. 16, литеры Р, кадастровый № 78-32-0001018-00

Лист 2

Наименование объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Высота здания раздела 1. 2	Высота раздела 1	Высота здания здания 3
ОГРН:			
Кадастровый номер:		78-32-0001018-2044	
Получатель информации:		Стернев Рустам Сергеевич (ИНН 78-03-0000000, гражданство РФ), Г. Санкт-Петербург, ул. Мухоморова, д. 10, литера А, кадастровый № 78-32-0001018-00, объект недвижимости "ЖИЛОЕ ИЛИ ПРОМЫШЛЕННО-ОФИСНОЕ ПОМЕЩЕНИЕ", кадастровый № 78-32-0001018-0044	

ВЫПУСК СЕРИИ ИЛИ КОПИЯ
1017 ЛИСТА № 2 М.О.П. КАДАСТРОВЫЙ
НОМЕР 78-32-0001018-00
НОМЕРИТАЛ Д.У. ЗАРЕГИСТРИРОВАН
МАШИНЫ ИЛИ АВТОМОБИЛЬ
13.10.2022 16:30

ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО
УПРАВЛЕНИЯ ГОРОДСКОГО
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
ИНТЕРНЕТ-КАДАСТР И КАРТОГРАФИЯ
Адрес: 125080, Санкт-Петербург, ул. Ракитный пр., д. 16, литеры Р, кадастровый № 78-32-0001018-00

Лист 2 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещения			
код объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2, 2	Всего помещений 3	Всего листов выписки 5
13.10.2022			
Кадастровый номер		78:07:0030304:2044	
1	Права собственности на объект недвижимости	1.1	Владельцы недвижимости (без открытия вклада в инвестиционный фонд недвижимости "Серебря-инвестиция в недвижимость")
2	Инд. номер, дата и время государственной регистрации права	2.1	Объект недвижимости 78:07:0030304:2044-78/01/2022-3 13.10.2022 16:32:15
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, залога, ипотеки права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа	4.1	данные отсутствуют
5	Сведения о правах и обременениях объекта недвижимости		
5.1	Инд. номер		Доверительное управление
	дата государственной регистрации		13.10.2022 08:57:06
	интерпретация системы регистрации		78:07:0030304:2044-78/01/2022-4
	срок, на который установлен срок действия права и обременения объекта недвижимости		Срок действия с 13.10.2022 по 13.06.2024
	наименование и кадастровый номер земельного участка, в котором расположен объект недвижимости		ИНН РС ТМО С. ОБЩИННИКОВСКОЕ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "РЕКОРД КАПИТАЛ", ИНН 77:0913644, ОГРН: 1137746080796
	основание государственной регистрации		Правом доверительного управления ИИИФ в "Серебря-инвестиция в недвижимость", выдан 26.07.2016
			Наименование и дата доверительного управления № 1, выдан 01.12.2016
			Наименование и дата доверительного управления № 2, выдан 20.06.2019
			Наименование и дата доверительного управления №3, выдан 11.11.2019
			Наименование и дата доверительного управления № 4, выдан 14.01.2020
			Наименование и дата доверительного управления № 5, выдан 20.04.2020




Федеральная служба по техническому регулированию и метрологии
 Федеральная служба интеллектуальной собственности
 13.10.2022 16:00

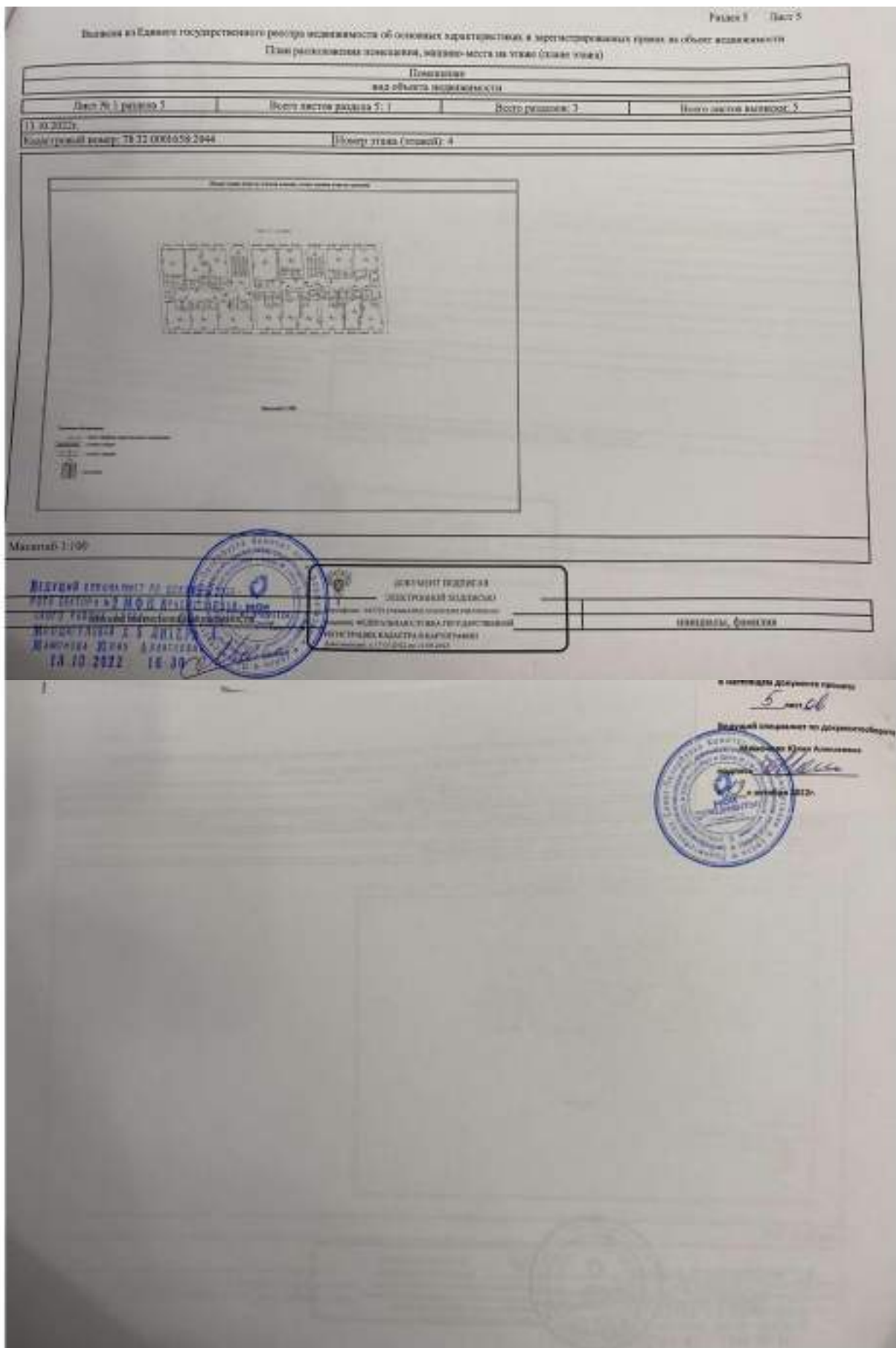
Лист 4

Помещения

код объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 2, 2	Всего помещений 3	Всего листов выписки 5
13.10.2022			
Кадастровый номер		78:07:0030304:2044	
			Наименование и дата доверительного управления № 6, выдан 09.07.2020
			Наименование и дата доверительного управления № 7, выдан 02.11.2020
			Наименование и дата доверительного управления № 8, выдан 29.07.2021
			Наименование и дата доверительного управления № 9, выдан 23.09.2021
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, залога, ипотеки права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа		данные отсутствуют
	сведения об исполнении залогов и о порядке управления залогом, если такой договор заключен для управления залогом		данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение облигационных депозитарных записей или депозитарной записи об акциях и является депозитарием или депозитарием в соответствии с законодательством Российской Федерации		данные отсутствуют
6	Наименование и дата вступления в силу права требования		данные отсутствуют
7	Сведения о взыскании и списании просроченного долга		данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решений об аресте объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд		данные отсутствуют
9	Сведения о возможности государственной регистрации без договора участия в приобретении или его аналога		данные отсутствуют
10	Приобретения и обременения в отношении недвижимости, не подлежащих государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости (ипотека, предельная цена, ипотека права или обременение объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости и т.д.)		отсутствуют




Федеральная служба по техническому регулированию и метрологии
 Федеральная служба интеллектуальной собственности
 13.10.2022 16:00



Договор №63
купли-продажи недвижимого имущества

г. Санкт-Петербург

Александр 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 ЕГРН, 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, юн. 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 Терювец 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. Чаплыгина, 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, ограниченной 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 и 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 30101810990000000790.
- 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 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 проинвел осмотр Квартиры и общего имущества в Здании, в котором расположена Квартира и подтверждает, что Квартира и общее имущество в Здании, в котором расположена Квартира, соответствующем 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 Квартиру на Покупателя, в зависимости от того какое событие наступит ранее, нести бремя содержания Квартиры, в том числе оплачивать коммунальные услуги, нести расходы по эксплуатации Квартиры, ее содержанию, ремонту, соразмерно с занимаемой площадью участвовать в расходах, связанных с техническим обслуживанием и ремонтом, в том числе капитальным; Здания, в котором расположена Квартира и придомовой территории, а также осуществлять уплату обязательных платежей и взносов, установленных Управляющей организацией для каждого собственника в здании, в котором расположена Квартира, в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в здании, в котором расположена Квартира.

4.3.5. Обязательства Покупателя по настоящему Договору считаются исполненными после уплаты в полном объеме Цены Квартиры 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, землетрясения, 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 Квартиры.

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 состоит, 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 уведомления 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
Счет получателя: 40802810090160000517
Банк получателя:
ПАО "БАНК "САНКТ-ПЕТЕРБУРГ"
Кор. счет 30101810900000000790

9.2. Покупатель:

ООО «УК «РЕКОРД КАПИТАЛ» Д.У.
ЗНИФ 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) 306-30-06, 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» – 1 документ (в 2 экз.)

Советник директора



В.А. Курицын

Дир. Орлов И.В. и (495) 753-99-44