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-1904255/40

## 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: 28.03.2024 г.**

**Дата составления: 28.03.2024 г.**

**Москва 2024 г.**

# Оглавление


*1 Основные факты и выводы ... 3*
*2 Задание на оценку ... 5*
*3 Сведения о заказчике оценки и об оценщике ... 6*
*4 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки ... 7*
*5 Применяемые стандарты оценочной деятельности ... 8*
*6 Описание объекта оценки ... 9*
*6.1 Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки ... 9*
*6.2 Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки ... 10*
*6.3 Экономическое описание объекта оценки ... 10*
*6.4 Строительно-техническое описание объекта ... 11*
*6.4.1 Общее строительно-техническое описание объекта недвижимости ... 11*
*6.5 анализ местоположения ... 17*
*7 Анализ рынка ... 21*
*7.1 Анализ влияния общей политической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта ... 21*
*7.2 Определение сегмента, к которому относится объект оценки ... 21*
*7.3 Оценка ликвидности ... 28*
*7.4 Анализ рынка жилой недвижимости ... 30*
*7.5 Анализ основных выводов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов ... 34*
*7.6 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект ... 37*
*7.7 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта ... 41*
*8 Описание процесса оценки ... 42*
*8.1 Этапы проведения оценки ... 42*
*8.2 Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки ... 42*
*8.2.1 Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями ... 42*
*8.3 Подходы к оценке ... 44*
*Определение рыночной стоимости объекта оценки ... 45*
*8.3.1 Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода ... 45*
*9 Заключение о рыночной стоимости ... 55*
*9.1 Согласование результатов оценки ... 55*
*9.2 Заключение о рыночной стоимости ... 55*
*9.3 Расчет справедливой стоимости ... 56*
*СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ ... 56*
*1. Нормативные документы ... 57*
*2.Справочная литература ... 57*
*3. Методическая литература ... 57*
*Приложения ... 58*
*Приложение №1 ... 58*
*Используемая терминология ... 58*
*Приложение №2 ... 60*
*Копии документов, подтверждающие проведение оценки ... 60*
*Приложение №3 ... 70*
*Копии информационно-аналитического материала ... 70*
*Приложение №4 ... 73*
*Копии документов строительно-технического и юридического характера ... 73*

## 1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

- **Общая информация, идентифицирующая объект оценки:**
  Наименование объекта оценки: жилое помещение (квартира), расположенная по адресу: г. Санкт-Петербург, Рижский проспект, д. 70, литера Р, кв. 63; квартира расположена на 4 этаже, общая площадь 20 кв.м; с отделкой «под ключ», кадастровый номер: 78:32:0001658:2044; правообладатели: владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РЕКОРД - недвижимость».
- Основание для проведения оценки: Задание на оценку № 40 от 27.03.2024 г. к Договору № ПИФ-1904255 на оценку имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 25 апреля 2019 года;
- Цель оценки в соответствии с Заданием на оценку и предполагаемое использование: определение справедливой стоимости объекта в соответствии с МСФО (IFRS) 13 в целях исполнения Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев", а также для дальнейшей реализации Объекта оценки.
- Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «РЕКОРД КАПИТАЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РЕКОРД – недвижимость».
- Правообладатель объекта оценки: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РЕКОРД – недвижимость».
- Оцениваемые права и ограничения, связанные с ним: Право общей долевой собственности.
- Дата оценки: 28.03.2024 г.
- Дата составления отчета: 28.03.2024 г.
- Срок проведения оценки: 27.03.2024 г. - 28.03.2024 г.

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

| Объект оценки | Рыночная стоимость объекта в рамках сравнительного подхода, руб. | Вес подхода, % | Итоговая величина рыночной стоимости, руб. |
|---|---|---|---|
| Жилое помещение (квартира), расположенная по адресу: г. Санкт-Петербург, Рижский проспект, д. 70, литера Р, кв. 63; квартира расположена на 4 этаже, общая площадь 20,0 кв.м; с отделкой «под ключ» кадастровый номер: 78:32:0001658:2044; правообладатели: владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РЕКОРД – недвижимость». | **6 527 520** | 100 | **6 527 520 (Шесть миллионов пятьсот двадцать семь тысяч пятьсот двадцать)** |

***Таблица 2. Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки:***

| Объект оценки | Справедливая стоимость, руб. |
|---|---|
| Жилое помещение (квартира), расположенная по адресу: г. Санкт-Петербург, Рижский проспект, д. 70, литера Р, кв. 63; квартира расположена на 4 этаже, общая площадь 20,0 кв.м; с отделкой «под ключ», кадастровый номер: 78:32:0001658:2044; правообладатели: владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РЕКОРД – недвижимость». | **6 527 520 (Шесть миллионов пятьсот двадцать семь тысяч пятьсот двадцать)** |

***Таблица 3 Итоговая величина рыночной и справедливой стоимости объекта оценки:***

| Наименование объекта оценки | Рыночная стоимость объекта оценки, руб. | Справедливая стоимость объекта оценки, руб. |
|---|---|---|
| Жилое помещение (квартира), расположенная по адресу: г. Санкт-Петербург, Рижский проспект, д. 70, литера Р, кв. 63; квартира расположена на 4 этаже, общая площадь 20,0 кв.м; с отделкой «под ключ» ,кадастровый номер: 78:32:0001658:2044; правообладатели: владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РЕКОРД – недвижимость». | **6 527 520 (Шесть миллионов пятьсот двадцать семь тысяч пятьсот двадцать)** | **6 527 520 (Шесть миллионов пятьсот двадцать семь тысяч пятьсот двадцать)** |

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

**Генеральный директор**
**ООО «Центр независимой экспертизы собственности»**

**Куликов А.В.** .....

**Оценщик:**
**Член СРО «РАО». «Региональная ассоциация оценщиков».**
**Номер по реестру 01035 от 16 апреля 2018 г.**
**Хлынина Н.В.** .....

28.03.2024 г.

## 2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

| | |
|---|---|
| Информация, необходимая для идентификации объекта оценки | Жилое помещение (квартира), расположенная по адресу: г. Санкт-Петербург, Рижский проспект, д. 70, литера Р, кв. 63; расположена на 4 этаже, общая площадь 20 кв.м; с отделкой «под ключ», кадастровый номер: 78:32:0001658:2044 |
| Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей объекта | Право общей долевой собственности.<br>Обременения - доверительное управление. |
| Заказчик | Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «РЕКОРД КАПИТАЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РЕКОРД – недвижимость». |
| Правообладатель объекта | Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РЕКОРД – недвижимость». |
| Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку | Оценка справедливой стоимости производится без учета обременения и ограничения |
| Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки | Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 13.10.2022 г. Договор купли-продажи недвижимого имущества №63 от 10.10.2022 г. Уведомление о регистрации изменений и дополнений в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом № 28-2-2/5564 от 13.10.2022 г. |
| Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки) | Нет данных |
| Цель оценки в соответствии с Заданием на оценку | Определение справедливой стоимости объекта в соответствии с МСФО (IFRS) 13 в целях исполнения Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев", а также для дальнейшей реализации Объекта оценки. |
| Соблюдение требований законодательства России | Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» |
| Вид стоимости (предпосылки стоимости) | Рыночная и справедливая стоимость<br>Предпосылки стоимости:<br>1) предполагается сделка с объектом оценки;<br>2) участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);<br>3) дата оценки 28.03.2024;<br>4) предполагаемое использование объекта – текущее использование; |
| Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют | Осмотр объектов недвижимости не производился, фотографии предоставлены Заказчиком |
| Дата оценки | 28.03.2024 г. |
| Дата составления отчета | 28.03.2024 г. |
| Дата (период) проведения оценки | 27.03.2024 г. - 28.03.2024 г. |
| Допущения и ограничения, на которых основывается оценка | Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась. |
| Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации | Материалы были предоставлены в виде бумажных копий |
| Необходимость привлечения отраслевых экспертов | Не требуется |
| Форма составления отчета об оценке | Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и в форме электронного документа |
| Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке | Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика |
| Форма представления итоговой стоимости | Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость |
| Иные специфические требования к отчету об оценке | Не предусмотрены |
| Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин | Не требуется |

## 3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

| | |
|---|---|
| Сведения о Заказчике | Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «РЕКОРД КАПИТАЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РЕКОРД – недвижимость». Правила Доверительного Управления № 3184 зарегистрированы 26.07.2016, ОГРН 1137746080768, дата присвоения ОГРН 05.02.2013 |
| Сведения об Оценщике | Фамилия, имя, отчество: Хлынина Наталья Владимировна;<br>Местонахождение оценщика: 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3, помещение XXIV, ком. №2 Номер контактного телефона: 495-640-65-05;<br>Электронная почта: All@ciep.ru;<br>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: член некоммерческого партнерства СРО «Региональная ассоциация оценщиков». Номер по реестру 01035 от 16 апреля 2018 г. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №01084 от 16.04.2018 г.<br>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности: Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 926661, рег. №055/206, 07.04.2006г., «Институт профессиональной оценки»<br>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: Страховой полис (Страховое публичное акционерное общество «АЛЬФА-СТРАХОВАНИЕ»): № 0991R/776/20586/23, срок действия договора страхования с 01.01.2024 по 31.12.2024. Страховая сумма 30 001 000 (Тридцать миллионов одна тысяча) рублей. Дата выдачи: 12 декабря 2023 г.<br>Стаж работы в оценочной деятельности 18 лет (с 2006 г.)<br>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №023855-1 от 08.07.2021г.<br>Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор – Общество с ограниченной ответственностью.<br>Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой экспертизы собственности».<br>ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 1027739642006.<br>Дата присвоения ОГРН: 28 ноября 2002 г.<br>Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3, помещение XXIV, ком. №2<br>Почтовый адрес юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3, помещение XXIV, ком. №2 |
| Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах | К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались. |
| Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика | Настоящим оценщик Хлынина Наталья Владимировна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Заключения об оценке.<br>Оценщик Хлынина Наталья Владимировна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.<br>Оценщик Хлынина Наталья Владимировна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.<br>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке. |

## 4 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

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

Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета.

## 5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

- Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ со всеми изменениями и дополнениями;
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200):
- - Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)
- - Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»
- - Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»
- - Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»
- - Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»
- - Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»
- Специальные стандарты оценки:
- - ФСО-7 Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости» Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.
- - ФСО-9 Федеральный стандарт оценки № 9 «Оценка для целей залога» Приказ МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.
- "Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н).
- Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «Региональная ассоциация оценщиков» (СРО «РАО»).

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

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

Оценка выполнялась с частичным применением и других действующих нормативных документов.

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

## 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 6.1ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ 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 обусловливающий.

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

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

***Таблица 4 Перечень использованных при проведении оценки данных***

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

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

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

**Анализ достоверности информации.**

***Достоверный*** - подлинный, несомненный, не вызывающий сомнений.

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

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

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

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

Описание юридического статуса объектов представлено в таблицах ниже.

***Таблица 5 Юридическое описание объекта оценки***

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

Источник информации: данные представленные Заказчиком

**Имущественные права**

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

**Обременения оцениваемых прав:**

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

В соответствии с предоставленной документацией обременения прав – доверительное управление.

**Оценка выполнена, исходя из следующих предположений:**

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

***Вывод:***

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

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

## 6.3ЭКОНОМИЧЕСКОЕ 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.***

## 6.4СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА

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

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

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

### 6.4.1 Общее строительно-техническое описание объекта недвижимости

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

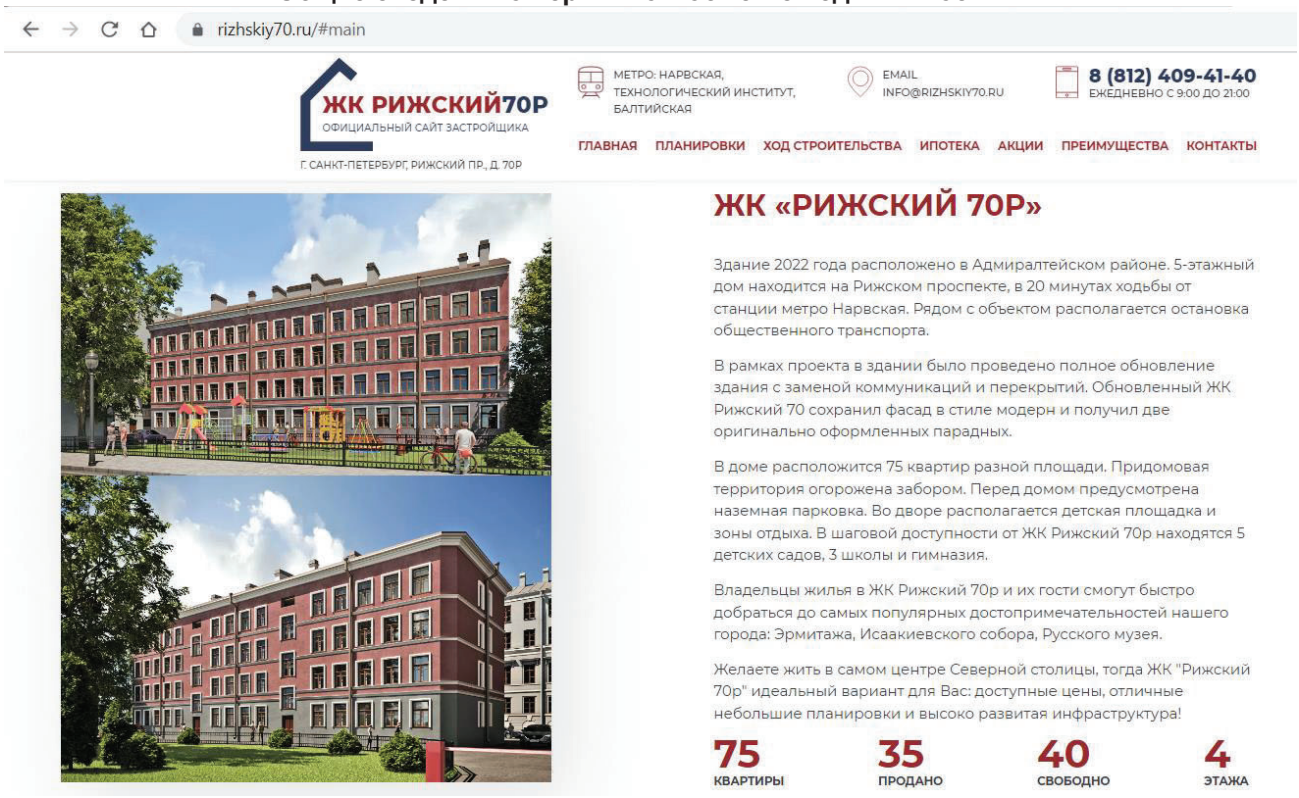
**Описание жилого дома (первичный объект недвижимости)**

*Таблица 6*

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

*Источник информации: Данные Заказчика, открытые источники*

**Общие сведения о первичном объекте недвижимости**




https://rizhskiy70.ru/#main

**Инфраструктура**

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

**Транспорт**

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

**Планировка**

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

**Обустройство**

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

**Благоустройство**

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

**Реновация**

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

https://rizhskiy70.ru/#main

## Описание объекта оценки: кв. № 63

*Таблица 7*

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

Источник информации: Данные, предоставленные Заказчиком; данные открытых источников

**Фото объекта оценки**

Фото 1. Фасад жилого дома

Фото 2. Фасад жилого дома

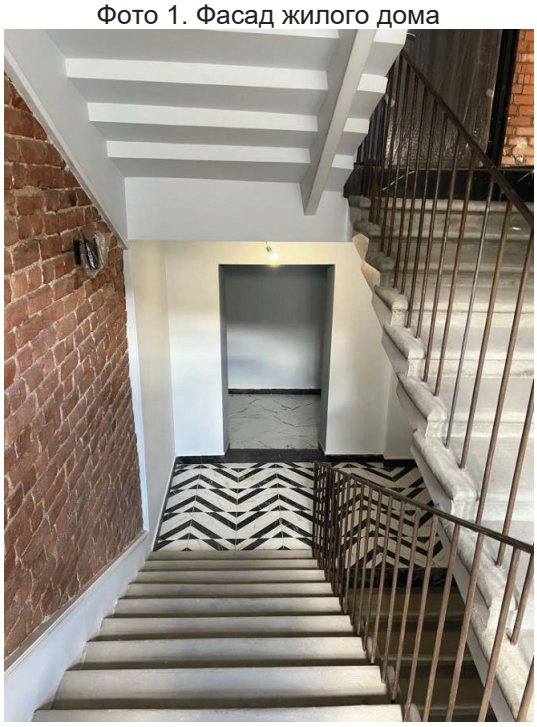


Фото 3. Подъезд внутри

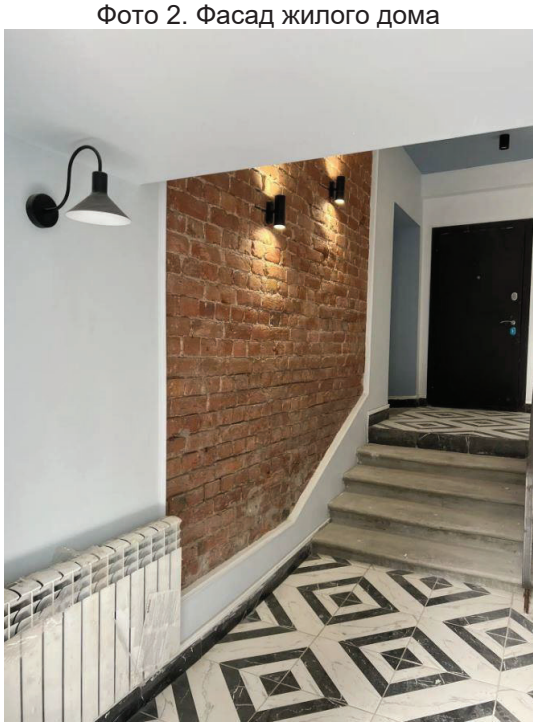


Фото 4. Подъезд внутри

Фото 5.  Вид из окон

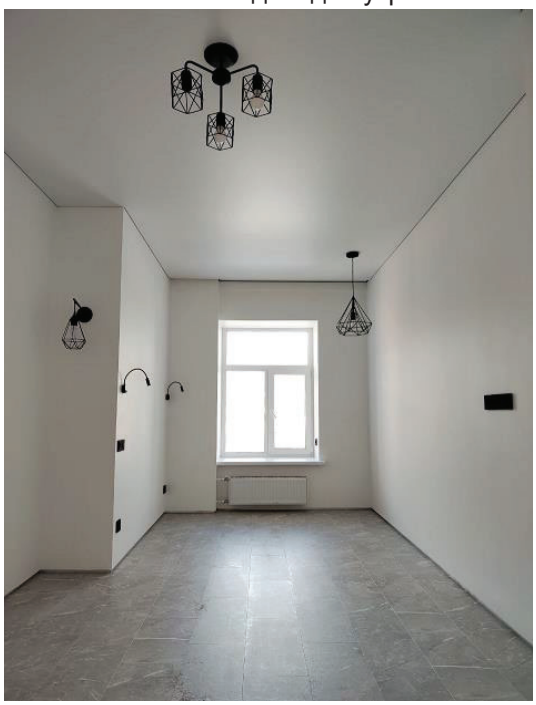


Фото 6. Состояние внутренней отделки кв.63

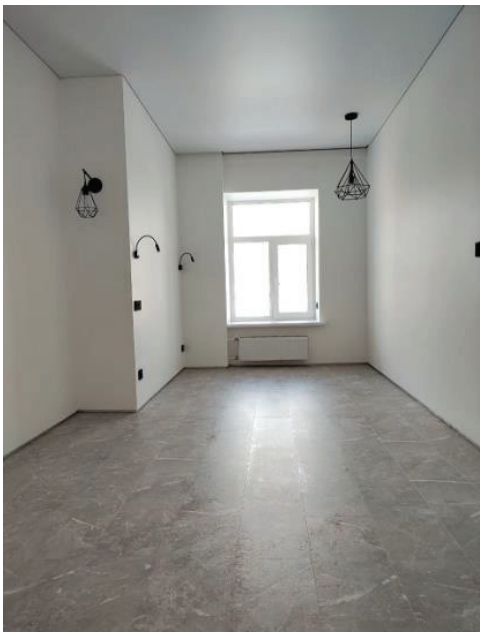


Фото 7. Состояние внутренней отделки кв.63

Фото 8. Состояние внутренней отделки кв.63

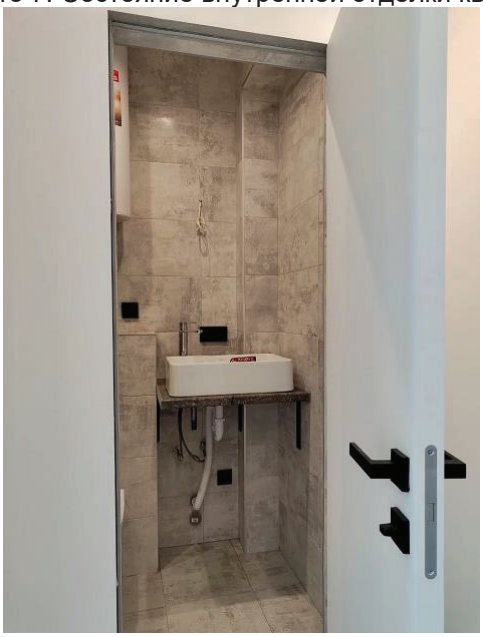


Фото 9. Состояние внутренней отделки кв.63

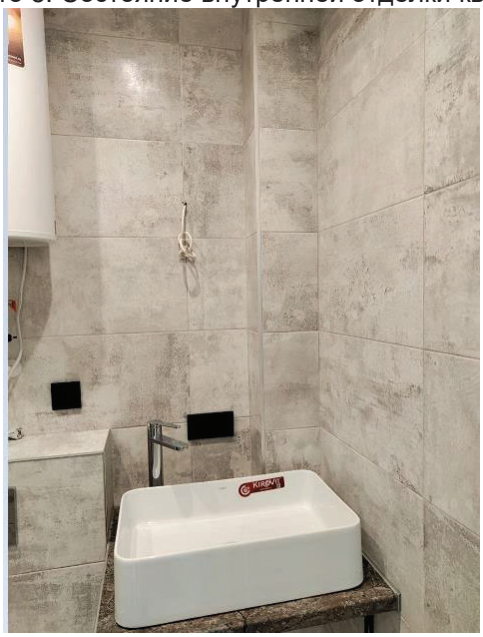


Фото 10. Состояние внутренней отделки кв.63

Фото 11. Состояние внутренней отделки кв.63

Фото 12. Состояние внутренней отделки кв.63

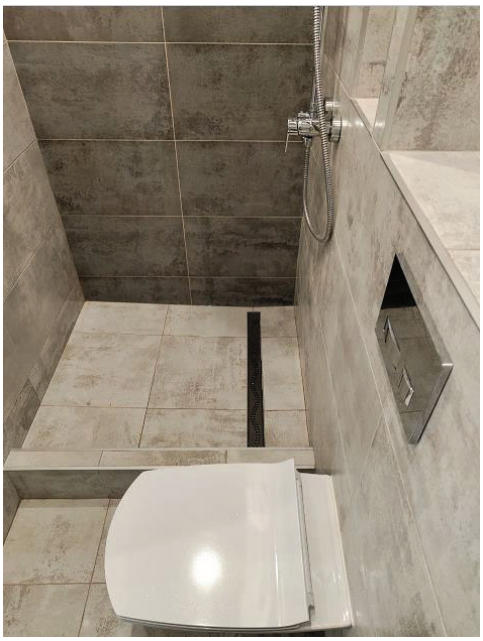


Фото 13. Состояние внутренней отделки кв.63

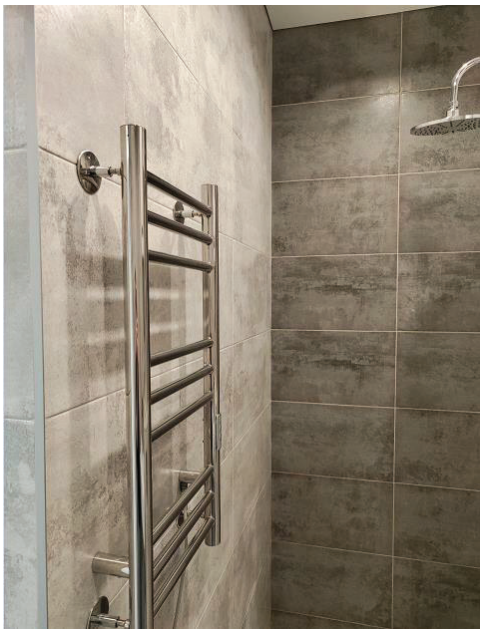


Фото 14. Состояние внутренней отделки кв.63

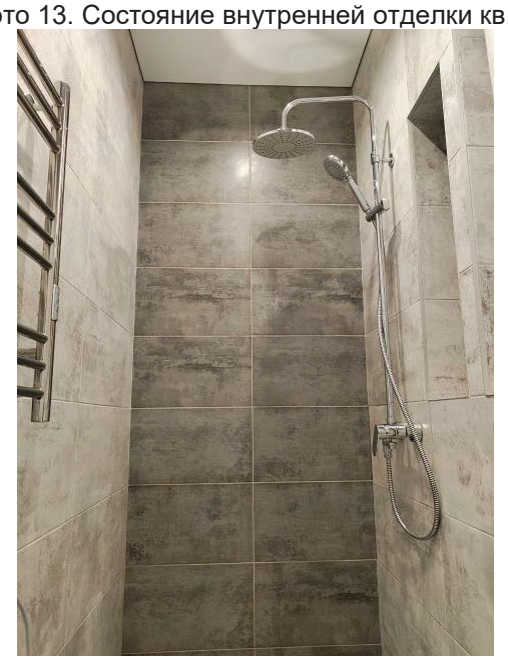


Фото 15. Состояние внутренней отделки кв.63

Фото 16. Состояние внутренней отделки кв.63

Фото 17. Состояние внутренней отделки кв.63

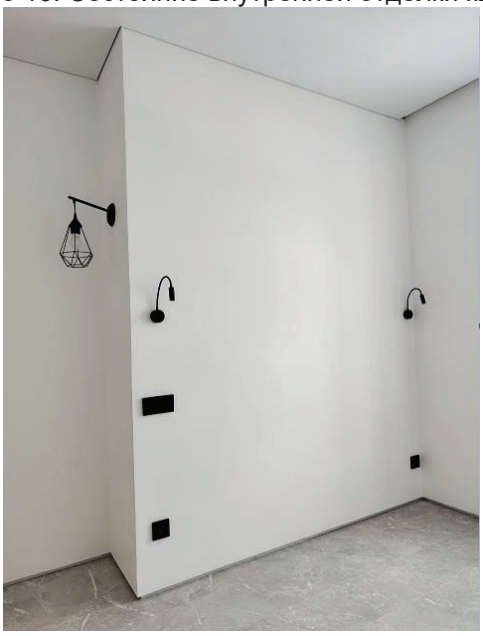


Фото 18. Состояние внутренней отделки кв.63

Фото 19. Состояние внутренней отделки кв.63

Фото 20. Состояние внутренней отделки кв.63

Фото 21. Состояние внутренней отделки кв.63

Фото 22. Состояние внутренней отделки кв.63

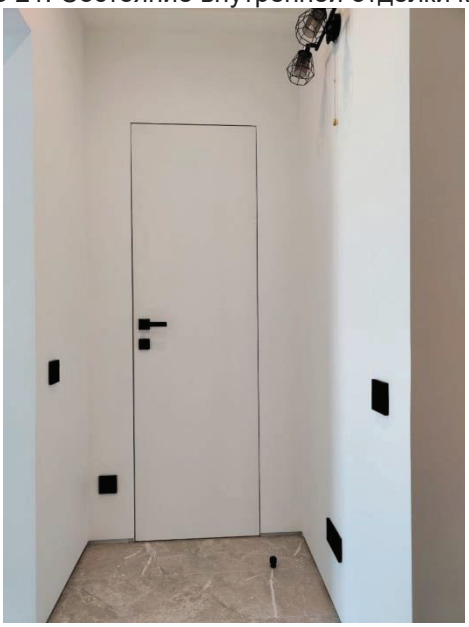


Фото 23. Состояние внутренней отделки кв.63

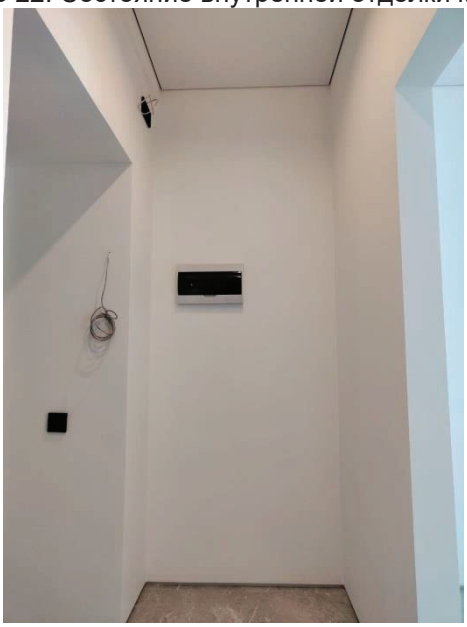


Фото 24. Состояние внутренней отделки кв.63

Источник: Данные Заказчика

***Вывод:***

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

***Проведенное описание объекта недвижимости позволило сделать следующие заключения:***

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

## 6.5АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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

На ниже приведенных картах представлено местоположение объекта недвижимости.

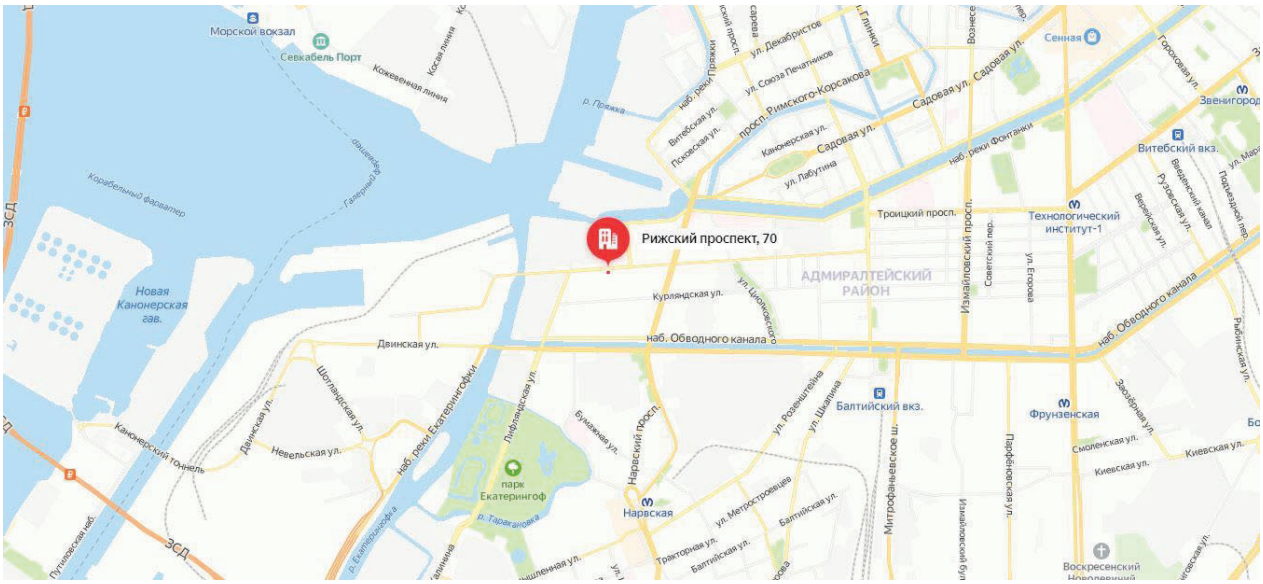



***Рисунок 1 Местоположение объекта на карте***

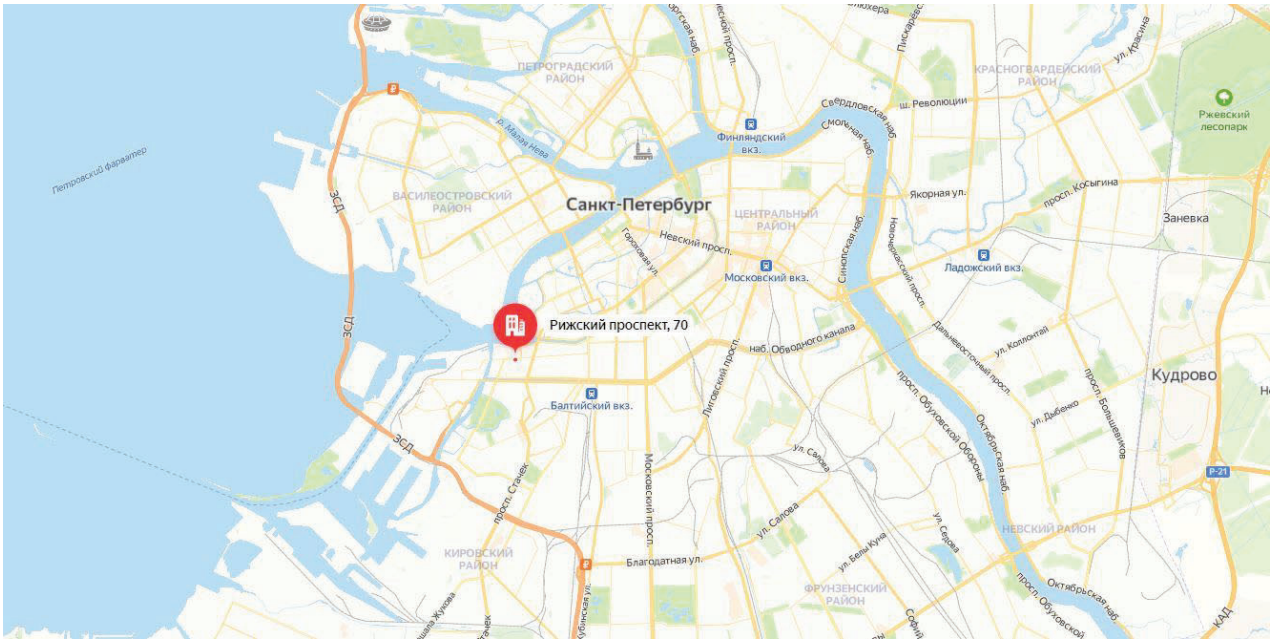



***Рисунок 2 Местоположение объекта на карте***

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

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

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

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

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

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

Санкт-Петербург делится на 18 районов:

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

*Рисунок 3 Схема районов Санкт-Петербурга.*

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

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

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

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

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

Сегодня в Адмиралтейском районе находятся два действующих железнодорожных вокзала:

Балтийский вокзал — на набережной Обводного канала;

Витебский вокзал — на Загородном проспекте.

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

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

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

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

***Рисунок 4 Характер окружающей застройки.***

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

## 7 АНАЛИЗ РЫНКА

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

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

В соответствии с п. 10 ФСО №7: «Для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

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

✓ 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.**

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

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

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

**Текущая ситуация в Российской экономике**

1. По оценке Минэкономразвития России, в октябре 2023 г. ВВП превысил уровень прошлого года на +5,0% г/г (в сентябре +5,6% г/г), а уровень двухлетней давности – на +1,8% (+1,5% в сентябре). С исключением сезонного фактора рост ВВП составил +0,3% м/м SA после +0,5% м/м SA месяцем ранее. В целом за 10 месяцев 2023 г. ВВП вырос на +3,2% г/г, к уровню двухлетней давности на +1,1%.

2. Рост промышленного производства в октябре составил +5,3% г/г после +5,6% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности сохраняется существенный прирост: +3,6% после +3,4% в сентябре. С учётом сезонности производство выросло на +0,2% м/м SA, как и месяцем ранее. В целом за 10 месяцев 2023 г. рост ускорился до +3,5% г/г после +3,3% г/г за 9 месяцев 2023 г.

3. В октябре выпуск обрабатывающей промышленности продолжил расти высокими темпами: +9,5% г/г после +10,9% г/г в сентябре. С устранением сезонного фактора выпуск немного увеличился относительно прошлого месяца (+0,1% м/м SA). К уровню двухлетней давности: +8,2% в октябре после +8,5% в сентябре. По итогам 10 месяцев 2023 г. рост ускорился до +7,4% г/г после +7,1% г/г за 9 месяцев 2023 г.

**ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ**

| в % к соотв. периоду предыдущего года | янв.–окт.23 | окт.23 | III кв. 23 | сен.23 | авг.23 | июль.23 | II кв. 23 | I кв. 23 | 2022 | IV кв. 22 | III кв. 22 | II кв. 22 | I кв. 22 | 2021 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Экономическая активность** | | | | | | | | | | | | | | |
| **ВВП** | 3,2 | 5,0 | 5,5 | 5,6 | 5,5 | 5,2 | 4,9 | -1,8 | -2,1 | -2,7 | -3,5 | -4,5 | 3,0 | 5,6 |
| **Сельское хозяйство** | 1,9 | 5,5 | 4,0 | 12,7 | -6,3 | -2,9 | 2,9 | 2,9 | 11,3 | 10,5 | 13,8 | 9,4 | 6,4 | -0,7 |
| **Строительство** | 8,1 | 3,2 | 8,0 | 8,4 | 8,9 | 6,5 | 9,8 | 8,8 | 5,2 | 6,9 | 5,2 | 3,6 | 3,9 | 7,0 |
| **Оптовая торговля** | 9,5 | 25,5 | 22,9 | 21,2 | 23,0 | 24,8 | 12,9 | -10,7 | -16,7 | -20,9 | -23,8 | -19,9 | 2,1 | 5,3 |
| **Суммарный оборот** | 5,3 | 10,7 | 9,6 | 10,0 | 9,4 | 9,5 | 8,7 | -3,9 | -3,3 | -6,1 | -6,2 | -6,2 | 6,5 | 10,4 |
| **Розничная торговля** | 5,5 | 12,7 | 11,3 | 12,2 | 11,0 | 10,8 | 9,4 | -6,9 | -6,5 | -9,6 | -9,8 | -9,6 | 4,8 | 7,8 |
| **Платные услуги населению** | 4,3 | 5,1 | 4,9 | 4,4 | 5,0 | 5,2 | 5,0 | 2,8 | 5,0 | 3,0 | 3,9 | 3,3 | 11,5 | 17,2 |
| **Общественное питание** | 12,5 | 8,3 | 9,1 | 7,2 | 8,4 | 12,1 | 18,4 | 12,2 | 7,6 | 10,6 | 5,3 | 2,1 | 12,7 | 26,8 |
| **Грузооборот транспорта** | -0,8 | 2,8 | 0,8 | 1,7 | 0,9 | -0,1 | -2,4 | -1,8 | -2,3 | -5,3 | -5,1 | -2,6 | 4,2 | 5,8 |
| Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного) | 2,5 | 2,5 | 2,7 | 2,7 | 1,5 | 3,9 | 1,7 | 3,1 | 0,2 | -1,1 | -0,8 | -0,9 | 4,1 | 4,4 |
| **Инвестиции в основной капитал** | 10,0[1] | - | 13,3 | - | - | - | 12,6 | 0,7 | 4,6 | 3,3 | 2,3 | 3,3 | 13,8 | 8,6 |
| **Промышленное производство** | 3,5 | 5,3 | 5,3 | 5,6 | 5,4 | 4,9 | 5,8 | -1,2 | 0,6 | -1,4 | -0,3 | -1,5 | 6,2 | 6,3 |
| Добыча полезных ископаемых | -1,1 | -0,1 | -1,1 | -0,7 | -1,2 | -1,5 | 0,8 | -3,3 | 1,3 | -1,9 | 0,3 | -0,6 | 7,8 | 4,2 |
| Обрабатывающие производства | 7,4 | 9,5 | 10,2 | 10,9 | 10,3 | 9,5 | 10,4 | 0,5 | 0,3 | -1,3 | -0,5 | -2,5 | 6,3 | 7,4 |
| **Инфляция** | | | | | | | | | | | | | | |
| **Индекс потребительских цен** | 5,5 | 6,69/ 7,54[2] | 5,2 | 6,00 | 5,15 | 4,3 | 2,7 | 8,6 | 11,9 | 12,2 | 14,4 | 16,9 | 11,5 | 8,4 |
| **Индекс цен производителей** | | | | | | | | | | | | | | |
| Промышленность | 0,9 | 21,6 | 10,4 | 16,7 | 10,6 | 4,1 | -5,7 | -7,7 | 11,4 | -1,5 | 4,6 | 20,4 | 24,6 | 24,5 |
| Добыча полезных ископаемых | -2,9 | 56,9 | 23,1 | 41,2 | 26,3 | 3,6 | -16,5 | -26,2 | 14,7 | -11,5 | 1,1 | 32,6 | 44,4 | 46,2 |
| Обрабатывающие производства | 0,5 | 13,5 | 6,7 | 10,9 | 6,3 | 2,9 | -4,7 | -4,3 | 11,3 | 0,7 | 5,6 | 19,0 | 22,0 | 21,8 |

6

| в % к соотв. периоду предыдущего года | янв.–окт.23 | окт.23 | III кв. 23 | сен.23 | авг.23 | июль.23 | II кв. 23 | I кв. 23 | 2022 | IV кв. 22 | III кв. 22 | II кв. 22 | I кв. 22 | 2021 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Рынок труда и доходы населения** | | | | | | | | | | | | | | |
| **Реальная заработная плата** в % к соотв. периоду предыдущего года | 7,4[1] | - | 8,7 | 7,2 | 9,5 | 9,2 | 11,4 | 1,9 | 0,3 | 0,5 | -1,9 | -5,4 | 3,1 | 4,5 |
| **Номинальная заработная плата** в % к соотв. периоду предыдущего года | 13,2[1] | - | 14,3 | 13,6 | 15,1 | 13,9 | 14,4 | 10,7 | 14,1 | 12,7 | 12,2 | 10,6 | 15,0 | 11,5 |
| **Реальные денежные доходы** в % к соотв. периоду предыдущего года | 4,4[1] | - | 4,9 | - | - | - | 5,4[3] | 3,2[3] | -1,5 | -0,6 | -4,3 | -1,7 | 1,5 | 3,9 |
| **Реальные располагаемые денежные доходы** в % к соотв. периоду предыдущего года | 4,8[1] | - | 5,1 | - | - | - | 5,1[3] | 4,6[3] | -1,0 | -0,2 | -5,3 | 0,0 | 2,0 | 3,3 |
| **Численность рабочей силы** в % к соотв. периоду предыдущего года | 1,4 | 1,7 | 1,7 | 2,0 | 1,4 | 1,7 | 1,3 | 1,1 | -0,6 | -0,7 | -0,6 | -0,5 | -0,4 | 0,6 |
| млн чел. | 76,0 | 76,3 | 76,4 | 76,3 | 76,5 | 76,3 | 75,8 | 75,6 | 74,9 | 75,0 | 75,1 | 74,9 | 74,7 | 75,3 |
| млн чел. (SA) | 76,0 | 76,0 | 76,0 | 76,1 | 76,0 | 76,1 | 76,0 | 76,1 | - | 74,6 | 74,8 | 75,1 | 75,2 | - |
| **Численность занятых** в % к соотв. периоду предыдущего года | 2,2 | 2,7 | 2,6 | 2,8 | 2,3 | 2,7 | 2,1 | 1,9 | 0,4 | -0,2 | 0,0 | 0,6 | 1,0 | 1,6 |
| млн чел. | 73,5 | 74,1 | 74,1 | 74,0 | 74,2 | 74,0 | 73,4 | 72,9 | 72,0 | 72,2 | 72,2 | 71,9 | 71,5 | 71,7 |
| млн чел. (SA) | 73,6 | 73,8 | 73,7 | 73,8 | 73,7 | 73,8 | 73,6 | 73,5 | - | 71,8 | 71,9 | 72,1 | 72,1 | - |
| **Численность безработных** в % к соотв. периоду предыдущего года | -18,7 | -23,2 | -20,6 | -19,8 | -20,6 | -21,5 | -18,9 | -15,5 | -18,7 | -13,5 | -14,1 | -20,2 | -25,1 | -16,0 |
| млн чел. | 2,4 | 2,2 | 2,3 | 2,3 | 2,3 | 2,3 | 2,4 | 2,7 | 3,0 | 2,8 | 2,9 | 3,0 | 3,1 | 3,6 |
| млн чел. (SA) | 2,4 | 2,2 | 2,3 | 2,3 | 2,3 | 2,3 | 2,4 | 2,6 | - | 2,8 | 2,9 | 3,0 | 3,1 | - |
| **Уровень занятости** в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA) | 60,9 | 61,0 | 61,0 | 61,0 | 60,9 | 61,0 | 60,9 | 60,8 | - | 59,3 | 59,3 | 59,5 | 59,5 | - |
| **Уровень безработицы** в % к рабочей силе | 3,2 | 2,9 | 3,0 | 3,0 | 3,0 | 3,0 | 3,2 | 3,5 | 3,9 | 3,7 | 3,8 | 4,0 | 4,2 | 4,8 |
| SA | 3,2 | 2,9 | 3,0 | 3,0 | 3,0 | 3,1 | 3,2 | 3,4 | - | 3,7 | 3,9 | 4,0 | 4,1 | - |

*Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России*

*[1] Январь–сентябрь 2023 г.*
*[2] В октябре / по состоянию на 27 ноября*
*[3] За периоды 2023 г. данные уточнены по сравнению с ранее опубликованными*

7

4. В октябре добывающий сектор продолжил улучшение динамики: -0,1% г/г после -0,7% г/г в сентябре, в том числе на фоне увеличения добычи угля (+2,2% г/г после +2,1% г/г). Рост также продолжает демонстрировать отрасль предоставления услуг в области добычи полезных ископаемых (+6,3% г/г после +3,7% г/г в сентябре). С устранением сезонного фактора в октябре в целом по сектору рост на +0,2% м/м SA. К уровню двухлетней давности – небольшое улучшение динамики до -2,1% после -2,3% месяцем ранее. По итогам 10 месяцев 2023 г. добыча полезных ископаемых составила -1,1% г/г – накопленные темпы практически не меняются в течение полугода.

5. Инвестиционная активность в 3 квартале 2023 г. оказалась намного выше ожиданий. Рост по полному кругу организаций: +13,3% г/г после +12,6% г/г кварталом ранее, а с учётом фактора сезонности +5,6% кв/кв SA после +6,3% кв/кв SA. К уровню двухлетней давности также существенный рост (+15,9% после +16,3 во 2 квартале). По итогу 9 месяцев 2023 г. темпы роста инвестиций достигли +10,0% г/г (+7,6% г/г в I полугодии).

**ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ**

| в % к соотв. периоду предыдущего года | янв.–окт.23 | окт.23 | III кв. 23 | сен.23 | авг.23 | июль.23 | II кв. 23 | I кв. 23 | 2022 | IV кв. 22 | III кв. 22 | II кв. 22 | I кв. 22 | 2021 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Промышленное производство** | **3,5** | **5,3** | **5,3** | **5,6** | **5,4** | **4,9** | **5,8** | **-1,2** | **0,6** | **-1,4** | **-0,3** | **-1,5** | **6,2** | **6,3** |
| **Добыча полезных ископаемых** | **-1,1** | **-0,1** | **-1,1** | **-0,7** | **-1,2** | **-1,5** | **0,8** | **-3,3** | **1,3** | **-1,9** | **0,3** | **-0,6** | **7,8** | **4,2** |
| добыча угля | 1,9 | 2,2 | 2,6 | 2,1 | 1,4 | 4,4 | 6,3 | -3,0 | -1,5 | 0,4 | -3,7 | -3,4 | 0,5 | 8,0 |
| добыча сырой нефти и природного газа | …* | …* | …* | …* | …* | …* | …* | …* | 0,9 | -2,1 | -0,1 | -1,7 | 7,8 | 2,6 |
| добыча металлических руд | -2,0 | -0,5 | -2,3 | -1,7 | -3,2 | -1,9 | -0,6 | -3,7 | -3,3 | -6,8 | -5,5 | -2,2 | 1,8 | 1,2 |
| добыча прочих полезных ископаемых | -4,8 | -15,7 | 0,1 | -5,7 | -0,8 | 7,9 | -8,7 | -1,1 | 6,5 | 5,2 | 6,0 | 10,3 | 4,1 | 15,2 |
| предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых | 0,5 | 6,3 | 3,7 | 3,7 | 4,4 | 3,1 | 2,1 | -6,8 | 5,1 | -2,9 | 5,3 | 5,6 | 15,9 | 9,0 |
| **Обрабатывающие производства** | **7,4** | **9,5** | **10,2** | **10,9** | **10,3** | **9,5** | **10,4** | **0,5** | **0,3** | **-1,3** | **-0,5** | **-2,5** | **6,3** | **7,4** |
| пищевая промышленность | **5,2** | **4,2** | **6,4** | **4,5** | **6,4** | **8,5** | **5,7** | **4,2** | **1,6** | **1,5** | **0,0** | **0,2** | **4,9** | **4,6** |
| *в т.ч.* | | | | | | | | | | | | | | |
| *пищевые продукты* | 6,4 | 5,7 | 8,9 | 6,7 | 8,8 | 11,3 | 5,7 | 4,9 | 1,1 | 1,0 | -0,8 | 0,3 | 4,1 | 4,2 |
| *напитки* | 1,3 | 4,4 | -2,9 | -1,8 | -1,6 | -5,0 | 3,4 | 2,9 | 6,7 | 3,0 | 6,5 | 6,3 | 12,5 | 7,6 |
| *табачные изделия* | -4,9 | -28,2 | -11,8 | -18,0 | -14,5 | -1,8 | 15,0 | -5,8 | -7,1 | 6,6 | -6,7 | -22,6 | -4,9 | 2,3 |
| лёгкая промышленность | **4,6** | **5,2** | **7,2** | **5,3** | **9,5** | **6,7** | **5,6** | **0,7** | **3,9** | **7,2** | **4,5** | **-1,0** | **5,2** | **11,6** |
| *в т.ч.* | | | | | | | | | | | | | | |
| *текстильные изделия* | -0,4 | 5,0 | 4,8 | 2,6 | 9,3 | 2,4 | -3,0 | -4,7 | -4,0 | -4,5 | -6,9 | -5,4 | 1,0 | 15,1 |
| *одежда* | 5,2 | -0,9 | 6,1 | 2,8 | 9,1 | 6,4 | 8,4 | 3,3 | 8,7 | 16,8 | 11,9 | 0,4 | 5,8 | 7,4 |
| *кожа и изделия из неё* | 12,3 | 23,0 | 14,7 | 17,4 | 11,1 | 15,9 | 14,4 | 3,9 | 5,6 | 2,4 | 5,5 | 3,8 | 11,4 | 16,7 |
| деревообрабатывающий комплекс | **-1,9** | **6,2** | **4,1** | **4,0** | **4,0** | **4,3** | **-1,4** | **-10,0** | **-2,0** | **-8,3** | **-5,9** | **-1,4** | **8,7** | **10,5** |
| *в т.ч.* | | | | | | | | | | | | | | |
| *обработка древесины и производство изделий из неё* | -1,9 | 12,4 | 11,6 | 11,0 | 11,6 | 12,1 | -2,2 | -17,1 | -10,1 | -18,5 | -19,4 | -7,4 | 6,6 | 11,9 |
| *бумага и бумажные изделия* | -2,4 | 0,0 | -3,4 | -3,6 | -3,7 | -2,9 | 1,8 | -6,3 | 0,0 | -4,3 | 1,1 | -3,0 | 6,8 | 10,2 |
| *деятельность полиграфическая и копирование носителей информации* | 0,0 | 10,2 | 9,3 | 10,6 | 9,3 | 7,9 | -9,9 | -3,0 | 13,0 | 6,2 | 7,3 | 20,7 | 20,7 | 7,7 |
| производство кокса и нефтепродуктов | **3,3** | **-1,9** | **0,8** | **-0,6** | **1,7** | **1,3** | **8,4** | **2,8** | **-0,4** | **0,0** | **0,9** | **-5,4** | **2,9** | **3,6** |
| химический комплекс | **5,4** | **15,0** | **11,2** | **14,7** | **9,2** | **9,7** | **7,6** | **-4,8** | **-0,3** | **-6,8** | **-1,1** | **0,7** | **8,3** | **8,7** |
| *в т.ч.* | | | | | | | | | | | | | | |
| *химические вещества и химические продукты* | 5,8 | 15,6 | 10,8 | 15,1 | 8,8 | 8,6 | 8,1 | -3,8 | -2,4 | -5,1 | -3,5 | -5,0 | 4,2 | 7,1 |
| *лекарственные средства и медицинские материалы* | -1,7 | 13,8 | 6,4 | 12,8 | 1,7 | 4,3 | -0,8 | -13,3 | 9,3 | -21,7 | 12,4 | 32,0 | 26,9 | 14,3 |
| *резиновые и пластмассовые изделия* | 9,9 | 13,7 | 16,6 | 14,8 | 16,8 | 18,3 | 12,6 | -1,5 | 0,3 | -1,3 | -2,9 | -2,3 | 9,1 | 10,5 |

8

| в % к соотв. периоду предыдущего года | янв.–окт.23 | окт.23 | III кв. 23 | сен.23 | авг.23 | июль.23 | II кв. 23 | I кв. 23 | 2022 | IV кв. 22 | III кв. 22 | II кв. 22 | I кв. 22 | 2021 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| производство прочей неметаллической минеральной продукции | **2,6** | **5,9** | **5,2** | **5,4** | **5,6** | **4,7** | **4,4** | **-5,1** | **3,6** | **-3,5** | **1,0** | **5,5** | **15,2** | **9,3** |
| металлургический комплекс | **10,1** | **9,4** | **9,2** | **11,6** | **12,3** | **4,5** | **14,9** | **6,5** | **3,1** | **1,6** | **5,1** | **-2,1** | **9,3** | **4,1** |
| *в т.ч.* | | | | | | | | | | | | | | |
| *металлургия* | 3,5 | 1,2 | 2,0 | -0,1 | 3,4 | 2,6 | 8,0 | 1,8 | -0,8 | -2,5 | -0,8 | -3,3 | 4,0 | 1,7 |
| *готовые металлические изделия* | 30,6 | 34,5 | 31,5 | 47,5 | 39,6 | 10,3 | 36,2 | 21,0 | 15,3 | 14,1 | 23,1 | 1,5 | 25,8 | 11,6 |
| машиностроительный комплекс | **22,9** | **28,2** | **37,9** | **35,9** | **34,0** | **45,5** | **32,0** | **3,5** | **-5,7** | **-6,6** | **-9,9** | **-8,7** | **3,6** | **11,8** |
| *в т.ч.* | | | | | | | | | | | | | | |
| *компьютеры, электроника, оптика* | 34,1 | 31,4 | 42,7 | 33,5 | 54,2 | 42,6 | 38,6 | 18,6 | 9,3 | 7,1 | 7,8 | 10,6 | 14,4 | 9,9 |
| *электрооборудование* | 22,6 | 25,4 | 23,4 | 16,0 | 26,1 | 29,5 | 35,3 | 8,0 | 1,1 | 6,8 | -1,1 | -5,2 | 2,6 | 7,7 |
| *машины и оборудование, не вкл. в другие группировки* | 5,4 | 12,7 | 10,7 | 11,8 | 4,2 | 17,3 | 5,9 | -3,7 | 0,5 | -3,8 | -2,6 | -0,2 | 11,7 | 17,1 |
| *автотранспортные, прицепы и полуприцепы* | 9,0 | 41,0 | 48,3 | 56,3 | 41,8 | 46,2 | 52,3 | -39,8 | -44,2 | -47,8 | -50,9 | -62,6 | -13,7 | 14,6 |
| *прочие транспортные средства и оборудование* | 30,8 | 27,7 | 47,2 | 45,8 | 32,5 | 66,7 | 28,5 | 17,1 | -2,0 | -1,1 | -8,1 | -0,2 | 1,0 | 10,5 |
| прочие производства | **8,3** | **13,4** | **19,7** | **23,8** | **18,9** | **14,3** | **6,0** | **-4,7** | **-1,2** | **-2,7** | **-7,0** | **-0,3** | **6,9** | **4,3** |
| *в т.ч.* | | | | | | | | | | | | | | |
| *мебель* | 24,1 | 45,7 | 41,6 | 38,6 | 42,8 | 34,2 | 20,3 | -8,4 | 4,9 | 3,9 | -4,3 | -1,2 | 22,5 | 17,7 |
| *прочие готовые изделия* | 9,7 | 20,2 | 24,2 | 21,7 | 27,8 | 23,4 | 8,3 | -6,8 | 1,7 | -1,0 | -4,4 | 0,7 | 14,5 | 6,8 |
| *ремонт и монтаж машин и оборудования* | 4,6 | 5,1 | 14,1 | 20,9 | 12,2 | 8,5 | 2,5 | -3,5 | -3,0 | -4,4 | -8,0 | -0,3 | 2,3 | 1,0 |
| **Обеспечение электроэнергией, газом и паром** | **0,2** | **1,3** | **0,5** | **-3,0** | **2,1** | **2,7** | **0,2** | **-0,3** | **0,5** | **0,6** | **-0,2** | **1,9** | **-0,1** | **7,1** |
| **Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов** | **-2,0** | **3,5** | **3,4** | **0,3** | **2,3** | **8,0** | **-1,7** | **-9,3** | **-3,3** | **-6,3** | **-7,5** | **-6,1** | **8,1** | **12,6** |

*Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России*
**С марта 2023 г. предоставление и распространение информации по показателю приостановлено (распоряжение Правительства РФ от 26.04.2023 № 1074-р)*

9

6. Рост объёма строительных работ в годовом выражении в октябре составил +3,2% г/г после +8,4% г/г месяцем ранее, но к уровню двухлетней давности, наоборот, ускорился до +12,2% (+11,4% в сентябре). С исключением сезонности в октябре объём строительных работ вырос на +0,5% м/м SA после сокращения на -2,2% м/м SA в сентябре. В целом за 10 месяцев 2023 г. рост составил +8,1% г/г (+8,8% г/г за 9 месяцев 2023 г.).

7. В октябре рост объёмов оптовой торговли ускорился до +25,5% г/г после +21,2% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности снижение замедлилось до -4,0% (-6,9% в сентябре). С исключением сезонности объёмы оптовой торговли в октябре выросли на +2,4% м/м SA после -1,4% м/м SA в сентябре. По итогам 10 месяцев оптовая торговля превысила уровень прошлого года на +9,5% г/г (по итогам 9 месяцев 2023 г. рост был на +7,7% г/г).

8. Выпуск продукции сельского хозяйства в октябре вырос на +5,5% г/г (+12,7% г/г в сентябре). К уровню двухлетней давности рост остаётся на высоком уровне: +18,2% (+29,3% месяцем ранее). С устранением сезонности объёмы производства снизились на -2,4% м/м SA после значительного прироста в сентябре на +12,1% м/м SA. В целом за 10 месяцев 2023 г. выпуск сельского хозяйства вырос на +1,9% г/г (за 9 месяцев на +1,3% г/г). По предварительным данным Росстата, в октябре выросло производство мяса (+2,0% г/г после +1,3% в сентябре) и молока (+2,0% г/г после +1,8% в сентябре). Производство яиц сократилось на -1,3% г/г, как и месяцем ранее.

9. В октябре грузооборот транспорта вырос на +2,8% г/г после роста на +1,7% г/г в сентябре. К уровню двухлетней давности падение замедлилось до -3,8% (-5,1% месяцем ранее). С исключением сезонности грузооборот транспорта в октябре вырос на +0,2% м/м SA после сокращения на -1,0% м/м SA в сентябре. В целом за 10 месяцев 2023 г. динамика грузооборота транспорта улучшилась и составила -0,8% г/г (после -1,2% г/г за 9 месяцев 2023 г.). Без трубопроводного транспорта в октябре грузооборот вырос на +2,5% г/г после роста на +2,7% г/г в сентябре, а к уровню двухлетней давности не изменился: 0,0% после роста на +0,7% месяцем ранее. С исключением сезонности в октябре возобновился рост: +0,1% м/м SA после -0,3% м/м SA в сентябре. В целом за 10 месяцев 2023 г. грузооборот без трубопроводного транспорта вырос на +2,5% г/г, как и за 9 месяцев. 29 ноября 2023 г. 4

10. Кредитования экономики (юр. лица + физ. лица) в рублях в октябре превысило уровень прошлого года на +25,0% г/г после +25,4% г/г в сентябре. В месячном выражении с устранением сезонного фактора рост – на +2,0% м/м SA (+2,2% м/м SA в сентябре).

ТАБЛИЦА 3. ПОКАЗАТЕЛИ КРЕДИТНОЙ АКТИВНОСТИ И ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ

| | окт.23 | III кв. 23 | сен.23 | авг.23 | июль.23 | II кв. 23 | июнь.23 | май.23 | апр.23 | I кв. 23 | 2022 | IV кв. 22 | III кв. 22 | II кв. 22 | I кв. 22 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Курс доллара (в среднем за период)** | 97,0 | 94,1 | 96,6 | 95,3 | 90,4 | 81,0 | 83,1 | 78,9 | 80,9 | 72,7 | 67,5 | 62,3 | 59,4 | 66,0 | 84,7 |
| **Ключевая ставка (на конец периода)** | 15,0 | 13,0 | 13,0 | 12,0 | 8,5 | 7,5 | 7,5 | 7,5 | 7,5 | 7,5 | 7,5 | 7,5 | 7,5 | 9,5 | 20,0 |
| **Процентные ставки (в % годовых)** | | | | | | | | | | | | | | | |
| По рублёвым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года) | | 10,9 | 12,0 | 11,2 | 9,4 | 9,2 | 9,5 | 9,1 | 9,1 | 8,7 | 10,1 | 8,8 | 9,0 | 11,5 | 11,2 |
| По рублёвым жилищным кредитам | | 8,1 | 7,9 | 8,0 | 8,3 | 8,5 | 8,5 | 8,4 | 8,5 | 8,0 | 7,1 | 7,1 | 6,7 | 6,7 | 8,0 |
| По рублёвым депозитам физлиц (свыше 1 года) | | 8,4 | 9,5 | 8,4 | 7,5 | 7,4 | 7,3 | 7,3 | 7,4 | 7,2 | 7,9 | 7,3 | 7,1 | 8,7 | 8,5 |
| **Рублёвое кредитование экономики (в % г/г)** | | | | | | | | | | | | | | | |
| *Кредит экономике* | 25,0 | 25,4 | 25,4 | 25,0 | 25,5 | 24,5 | 24,5 | 22,7 | 20,8 | 18,6 | 17,8 | 17,8 | 15,4 | 12,5 | 18,6 |
| *Кредиты юридическим лицам* | 25,6 | 27,2 | 27,2 | 27,4 | 29,8 | 28,8 | 28,8 | 27,1 | 25,5 | 23,9 | 22,9 | 22,9 | 18,4 | 12,4 | 16,9 |
| *Кредиты физическим лицам* | 23,8 | 22,3 | 22,3 | 20,7 | 18,3 | 17,4 | 17,4 | 15,5 | 13,0 | 10,1 | 9,6 | 9,6 | 10,4 | 12,6 | 21,4 |

*Источник: Банк России, расчёты Минэкономразвития России*

10

11. Потребительская активность в октябре продолжила уверено расти. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в октябре продемонстрировал ускорение до +10,7% г/г в реальном выражении после +10,0% г/г месяцем ранее (+3,3% к октябрю 2021 г.). С исключением сезонности рост на +1,1% м/м SA после +1,0% м/м SA месяцем ранее. За 10 месяцев текущего года потребительская активность выросла на +5,3% г/г в реальном выражении. Оборот розничной торговли в октябре вырос до +12,7% г/г в реальном выражении после +12,2% г/г в сентябре (+1,2% к уровню октября 2021 г). С учётом сезонности рост на +1,3% м/м SA после +1,2% м/м SA месяцем ранее. В целом за 10 месяцев текущего года показатель составил +5,5% г/г в реальном выражении. Платные услуги населению в октябре были на +5,1% г/г выше уровня прошлого года в реальном выражении после +4,4% г/г в сентябре (+7,6% к октябрю 2021 г.). С исключением сезонного фактора: +0,5% м/м SA после +0,3% м/м SA месяцем ранее. За 10 месяцев текущего года рост в реальном выражении составил +4,3% г/г. Оборот общественного питания в октябре ускорился до +8,3% г/г в реальном выражении после +7,2% г/г месяцем ранее (+18,3% к октябрю 2021 г.). С учётом сезонности рост на +1,3% м/м SA после +0,6% м/м SA в сентябре. С начала текущего года общепит вырос на +12,5% г/г в реальном выражении.

12. По итогам октября инфляция составила 6,7% г/г после 6,0% г/г в сентябре. По состоянию на 27 ноября 2023 г. инфляция год к году 7,5% (на 20 ноября – 7,3% г/г). С начала года по 27 ноября потребительские цены выросли на 6,7%. 29 ноября 2023 г. 5 Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в октябре составил +13,5% г/г (в сентябре +10,9% г/г). В целом по промышленности в октябре 2023 г. индекс вырос на +21,6% г/г после +16,7% г/г в сентябре.

13. После стабильной ситуации на рынке труда в течении последних трёх месяцев безработица в октябре вновь обновила исторический минимум и составила 2,9% от рабочей силы

Источник https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_oktyabr_noyabr_2023_goda.html

**Инфляция**

За неделю с 19 по 25 марта 2024 года на потребительском рынке инфляция составила 0,11%, год к году – 7,61% г/г. В сегменте продовольственных товаров цены изменились на 0,10%. На продукты питания за исключением овощей и фруктов рост цен составил 0,19%, на плодоовощную продукцию снижение цен продолжилось (-0,86%). На непродовольственные товары на отчетной неделе цены изменились на 0,09%: ускорилось снижение цен на электро- и бытовые приборы, на легковые автомобили сохраняется околонулевой рост цен. В секторе услуг1 цены снизились (-0,02%) на фоне возобновления удешевления авиабилетов на внутренние рейсы.

**Потребительская инфляция с 19 по 25 марта**

**1. За неделю с 19 по 25 марта 2024 года** инфляция составила 0,11%, год к году темпы роста цен составили 7,61% г/г.

**2. В сегменте продовольственных товаров** цены изменились на 0,10%. На продукты питания без учета плодоовощной продукции рост цен составил 0,19%. Сохранилось удешевление яиц, свинины, замедлился рост цен на макаронные и крупяные изделия, хлеб и хлебобулочные изделия. Продолжилось удешевление плодоовощной продукции (-0,86%): снизились цены на огурцы (-5,44%), помидоры (-0,16%), лук (-0,27%), картофель (-0,12%), а также бананы (-0,07%).

**3. В сегменте непродовольственных товаров** инфляция составила 0,09%. На легковые автомобили сохранился околонулевой рост цен (0,02%). Ускорилось удешевление электро- и бытовых приборов (-0,33%), замедлился рост цен на медикаменты (до 0,18%) и обувь. На бензин и дизель умеренный рост цен (0,08% и 0,11% соответственно).

**4. В сегменте регулируемых, туристических и бытовых услуг** цены снизились на 0,02% на фоне удешевления авиабилетов на внутренние рейсы (-1,61%). Темпы роста цен на наблюдаемые бытовые услуги составили 0,34%.

**Мировые рынки**

**5. В период с 19 по 25 марта на мировых рынках продовольствия** цены продолжили расти на 1,2% (+1,6% неделей ранее). В годовом выражении в марте продовольственные товары подешевели на 8,0% г/г. Продолжили 1 Включают туристические, регулируемые и бытовые услуги РЕЗЮМЕ 27 марта 2024 года 2 снижаться цены на **говядину** (-0,5%), после повышения неделей ранее снизились цены на **свинину** (-0,6%) и **кукурузу** (-0,4%). Сохранился рост котировок на **пшеницу** в США (+0,6%), **белый сахар** (+3,4%), **сахар-сырец** (+1,4%), **соевые бобы** (+2,0%), **соевое масло** (+1,8%) и **пальмовое масло** (+1,8%). После незначительного снижения неделей ранее выросли цены на **пшеницу** во Франции (+1,9%).

## О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ С 19 ПО 25 МАРТА (РОССТАТ)

| | 2024 год на 25 мар | | | | | | 2023 год |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | г/г | с начала месяца | 19 - 25 мар | 12 - 18 мар | на 25 марта (с нач. года) | февраль (м/м) | март (м/м) |
| **Индекс потребительских цен** | **7,61** | **0,22** | **0,11** | **0,06** | **1,77** | **0,68** | **0,37** |
| **Продовольственные товары** | **8,08** | **0,10** | **0,10** | **-0,12** | **2,14** | **0,77** | **0,13** |
| *- без плодоовощной продукции* | *7,32* | *0,39* | *0,18* | *-0,01* | *1,26* | *0,44* | *0,15* |
| *- плодоовощная продукция* | *11,93* | *-3,06* | *-0,86* | *-1,34* | *7,15* | *3,01* | *0,06* |
| **Непродовольственные товары** | **6,59** | **0,11** | **0,09** | **0,06** | **0,84** | **0,26** | **0,14** |
| *- без бензина* | *6,40* | *0,11* | *0,09* | *0,06* | *0,87* | *0,30* | *0,15* |
| *- бензин автомобильный* | *7,92* | *0,09* | *0,08* | *0,04* | *0,63* | *0,01* | *0,06* |
| *Услуги (туристические, регулируемые, бытовые)* | ***-0,17*** | ***0,47*** | ***-0,02*** | ***0,53*** | ***1,70*** | ***0,72*** | ***0,50*** |
| | *с начала месяца* | *19 - 25 мар* | | *12 - 18 мар* | | *февраль (м/м)* | *март (м/м)* |
| **Основные социально значимые продовольственные товары** | | | | | | | |
| *Мясо и птица* | | | | | | | |
| Баранина | 3,05 | 1,65 | | 0,41 | | 1,34 | -0,01 |
| Говядина | 1,38 | 0,63 | | 0,15 | | 1,36 | 0,26 |
| Куры | -0,14 | 0,13 | | -0,17 | | -1,16 | -1,88 |
| Свинина | -0,34 | -0,07 | | -0,18 | | 0,20 | -0,04 |
| *Хлеб и хлебобулочные изделия, крупы, мука* | | | | | | | |
| Рис | 0,74 | 0,09 | | 0,19 | | 0,30 | 0,28 |
| Хлеб | 0,31 | -0,03 | | 0,12 | | 0,44 | 0,05 |
| Мука | -0,12 | 0,10 | | -0,20 | | 0,58 | 1,19 |
| Пшено | -0,56 | -0,33 | | -0,18 | | -0,70 | 0,48 |
| Крупа гречневая | -1,43 | -0,47 | | -0,48 | | -1,54 | -3,27 |
| *Прочие продовольственные товары* | | | | | | | |
| Сахар | 2,07 | 0,67 | | 0,50 | | 0,39 | 1,34 |
| Вермишель | 0,91 | 0,41 | | 0,26 | | -0,14 | 0,19 |
| Рыба | 0,75 | 0,19 | | 0,23 | | 0,47 | 1,32 |
| Масло сливочное | 0,73 | 0,38 | | 0,01 | | 1,11 | 0,10 |
| Молоко | 0,70 | 0,18 | | 0,10 | | 0,62 | -0,03 |
| Соль | 0,65 | 0,51 | | -0,01 | | 1,26 | -0,31 |
| Чай | -0,03 | -0,41 | | 0,11 | | -0,32 | 0,66 |
| Масло подсолнечное | -0,39 | 0,12 | | -0,37 | | -0,21 | -0,03 |
| Яйца | -2,32 | -0,56 | | -0,70 | | -0,62 | 3,57 |
| *Детское питание* | | | | | | | |
| Смеси сухие молочные | 0,49 | 0,27 | | 0,14 | | 0,56 | 1,92 |
| Консервы фруктово-ягодные | 0,14 | 0,45 | | -0,42 | | 0,88 | -0,68 |
| Консервы овощные | -0,08 | 0,12 | | -0,12 | | 0,34 | 0,27 |
| Консервы мясные | -0,34 | -0,21 | | 0,02 | | 0,38 | 0,26 |
| *Плодоовощная продукция* | | | | | | | |
| Морковь | 3,96 | 0,96 | | 0,92 | | 5,26 | 1,04 |
| Томаты | 3,73 | -0,16 | | 0,96 | | 4,91 | 18,07 |
| Капуста | 3,19 | 0,01 | | 0,83 | | 10,41 | -1,90 |
| Яблоки | 1,85 | 0,85 | | 0,28 | | 2,03 | 1,61 |
| Лук | 0,87 | -0,27 | | 0,79 | | 4,00 | 2,71 |
| Картофель | -0,04 | -0,12 | | 0,08 | | 1,62 | -4,61 |
| Огурцы | -19,93 | -5,44 | | -8,00 | | 8,63 | -21,83 |
| **Отдельные непродовольственные товары** | | | | | | | |
| Строительные материалы | 1,60 | 0,68 | | 0,39 | | 0,49 | -0,04 |
| Медикаменты | 0,86 | 0,18 | | 0,29 | | 0,84 | 0,13 |
| Бензин | 0,09 | 0,08 | | 0,04 | | 0,01 | 0,06 |
| Автомобиль иностранный | 0,07 | 0,04 | | 0,01 | | -0,13 | -0,11 |
| Автомобиль отечественный | -1,73 | 0,00 | | 0,01 | | -0,04 | 0,75 |
| **Отдельные услуги** | | | | | | | |
| Туристические | 2,23 | -0,54 | | 3,36 | | 6,25 | 3,78 |

**6. На мировом рынке удобрений** цены продолжали снижаться (-0,5%) за счет уменьшения стоимости **смешанных удобрений** (-0,9%). Цены на **азотные удобрения** стабилизировались после снижения неделей ранее. В годовом выражении в марте удобрения подорожали на 18,5% г/г.

**7. На мировом рынке черных металлов** цены выросли на 1,0% в связи с увеличением котировок на **железную руду** (+3,8%). Котировки на **металлолом**, **арматуру** и **металлический прокат** стабилизировались. В годовом выражении в марте цены на черные металлы продемонстрировали сокращение на 16,4% г/г.

**8. На рынке цветных металлов** единая динамика цен отсутствовала. Цены варьировались в диапазоне от -2,6% до +2,5%. Продолжили расти котировки на **алюминий**

(+2,5%), а цены на **медь** и **никель** сократились на 1,2% и 2,6% соответственно. В годовом выражении в марте цены на цветные металлы снизились на 9,5% г/г.

Источник информации
https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/o_tekushchey_cenovoy_situacii_27_marta_2024_goda.html

## 7.2ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

В рамках настоящего отчета объектами недвижимости являются квартиры функциональное назначение 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».

## 7.3ОЦЕНКА 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 совершения 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 включается 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 совершения 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.

**Сроки ликвидности, сроки экспозиции, сроки продажи по рыночной стоимости, типичные для рынка квартир на 01.01.2024 года**

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 16.01.2024 г.)

- типичные для рынка сроки рыночной экспозиции - сроки продажи [1] - сроки ликвидности квартир (в месяцах).

Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов не менее 150 предложений в различных регионах Российской Федерации.
Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (с регулярной рекламой, при участии риелторов).

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекшие периоды

| № | Объекты недвижимости | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение по РФ [2] | По регионам [3] | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | А группа | Б группа | В группа |
| 1 | Квартиры **вторичного** рынка общей площадью до 70 кв.м. | 2 | 5 | 3 | 3 | 3 | 4 |
| 2 | Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м. | 2 | 7 | 4 | 3 | 4 | 4 |
| 3 | Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м. | 4 | 9 | 6 | 5 | 6 | 6 |
| 4 | Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м. | 5 | 12 | 8 | 7 | 8 | 9 |
| 5 | Квартиры **первичного** рынка общей площадью до 100 кв.м. | 0 | 4 | 2 | 2 | 2 | 3 |
| 6 | Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более | 1 | 5 | 3 | 3 | 3 | 5 |
| 7 | Парковочные места, машино-места | 1 | 5 | 3 | 3 | 3 | 5 |

Примечание:
1. Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации. Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (профессиональными риелторами, с регулярной рекламой объектов продажи в самых массовых региональных СМИ).
2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки предполагаемый срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:
- нижняя граница - объекты лучшего местоположения, меньшей площади, лучшего качества;
- верхняя граница - объекты с большими ликвидационными рисками (худшее местоположение, большая площадь, худшее качество, завышенные ценовые ожидания продавца, другие факторы низкой ликвидности).
3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):
- А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий,
- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий,
- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

01.01.2024

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/311-korrektirovki-kvartir-opublikovano-16-01-2024-g/3347-sroki-likvidnosti-sroki-ekspozitsii-sroki-prodazhi-po-rynochnoj-stoimosti-tipichnye-dlya-rynka-kvartir-na-01-01-2024 goda

В соответствии с вышеизложенным, Оценщик определил следующие характеристики ликвидности и интервалы сроков экспозиции для объекта оценки – квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м: от 4х месяцев (среднее значение для А-группы).

## 7.4АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

### Рынок квартир г. Санкт-Петербурга

| Параметр | Текущая стоимость | Изменение за период | Разброс цен (на 21.03.2024) |
|---|---|---|---|
| Квартиры в новостройке ($м^2$) | 251 774 руб. | + 13 727 руб. За $м^2$ | 3 788 700 ... 36 078 000 руб. за объект |
| Квартиры вторичка ($м^2$) | 214 251 руб. | + 7 019 руб. За $м^2$ | 4 300 000 ... 47 000 000 руб. за объект |

***Рисунок 7 График стоимости квартир в Санкт-Петербурге из сегмента объекта оценки, руб.***

Динамика средних цен

| Даты | Квартиры в новостройке, за $м^2$, руб. | Изменение | Квартиры вторичка, за $м^2$, руб. | Изменение |
|---|---|---|---|---|
| 21 мар. 2024 | 345340.2 | +0.11% | 251630.6 | -0.08% |
| 07 мар. 2024 | 344951.9 | +1.39% | 251828.9 | +1.01% |
| 22 фев. 2024 | 340149.3 | +0.85% | 249280.1 | -2.91% |
| 08 фев. 2024 | 337252.2 | +1.88% | 256534.3 | +0.12% |
| 25 янв. 2024 | 330923.5 | -0.69% | 256221.3 | -0.26% |
| 11 янв. 2024 | 333206.9 | -0% | 256898.3 | -0.11% |
| 28 дек. 2023 | 333217.4 | +0.4% | 257186.1 | +1.61% |
| 14 дек. 2023 | 331879.1 | +1.98% | 253051.2 | +0.73% |
| 30 ноя. 2023 | 325315.2 | +0.21% | 251212.8 | +0.02% |
| 16 ноя. 2023 | 324641.2 | -5.95% | 251155 | +1.44% |
| 02 ноя. 2023 | 343965.5 | -0.59% | 247544.6 | +1.75% |
| 19 окт. 2023 | 345994 | -0.26% | 243222.8 | -0.22% |
| 05 окт. 2023 | 346905.2 | +9.66% | 243767.5 | +0.55% |
| 21 сен. 2023 | 313377.9 | +0.37% | 242420 | -0.95% |
| 07 сен. 2023 | 312222.4 | +0.32% | 244721.8 | +1.03% |
| 24 авг. 2023 | 311224.7 | +2.32% | 242209.8 | +1.85% |
| 11 авг. 2023 | 304019.4 | +1.81% | 237718.8 | -1.7% |
| 27 июл. 2023 | 298524.7 | -1.04% | 241756.4 | +0.84% |
| 13 июл. 2023 | 301627.9 | +0.57% | 239730.8 | +0.71% |
| 29 июн. 2023 | 299910.7 | +1.14% | 238031 | +0.5% |
| 15 июн. 2023 | 296478.2 | +0.82% | 236847.6 | -3.08% |
| 01 июн. 2023 | 294061.3 | +2.4% | 244143 | -3.7% |
| 18 мая 2023 | 287015.6 | -0.29% | 253185.6 | +0.01% |
| 04 мая 2023 | 287859.4 | -2.36% | 253156.1 | -0.63% |
| 21 апр. 2023 | 294647.7 | +2.92% | 254757.5 | -1.1% |
| 06 апр. 2023 | 286038.9 | | 257568.7 | |

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

Источник информации: https://spb.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kvartir/#form1

**Рассчитываем по параметрам:** Санкт-Петербург. Квартиры в новостройке. Квартиры вторичка. Квартиры. Адмиралтейский. Продажа. Цена за м$^2$

| Параметр | Текущая стоимость | Изменение за период | Разброс цен (на 21.03.2024) |
|---|---|---|---|
| Квартиры в новостройке (м$^2$) | 345 340 руб. | + 59 301 руб. За м$^2$ | 7 913 100 ... 27 927 000 руб. за объект |
| Квартиры вторичка (м$^2$) | 251 631 руб. | - 5 938 руб. За м$^2$ | 3 400 000 ... 47 000 000 руб. за объект |

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

Источник: https://spb.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kvartir/#form1

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

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

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

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

## Инфраструктура

### Социальные объекты и развлечения в Адмиралтейском районе

| Образование | Медицина | Культурные объекты | Парки | Развлечения |
|---|---|---|---|---|
| **38 общеобразовательных школ, 2 лицея** | 15 поликлиник | 25 театров | Около 10 зелёных зон: парки, скверы, сады | 4 крупных торговых центра с кинотаетрами, магазинами, боулингом, лазертаг-аренами и другими развлечениями: ПИК, «Планета Нептун», «Варшавский экспресс», «Сенная» |
| **78 детских садов** | 4 городских больницы | Около 50 памятников, скульптур и соборов | | Около 100 баров и кафе на любой вкус: крафт, пивоварни, ирландские пабы, панорамные рестораны, кухни разных стран |
| **Высшее военно-морское училище** | 4 «неотложки» | Около 40 различных музеев и выставок | | Остров «Новая Голландия» с ресторанами, площадками для выставок, концертов и кинопоказов |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Балтийский технический университет** | Больше 30 независимых лабораторий и частных клиник | Открытая киностудия «Лендок» | | |
| **Технологический институт** | | | | |
| **Национальный государственный университет физической культуры, спорта и здоровья имени П. Ф. Лесгафта** | | | | |
| **Университет аэрокосмического приборостроения** | | | | |
| **23 библиотеки как для детей, так и для взрослых** | | | | |

## Предложения застройщиков в районе

| Жилой комплекс | Цена квартир, млн ₽ | Площадь, м² | Застройщик | Срок сдачи | Транспортная доступность | Отделка |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **GloraX City Балтийская** | 7,6–23,8 | 23,2–91,5 | GloraX | IV квартал 2024 года | 5 минут на машине до станции метро «Нарвская» | Предчистовая White Box |
| **Клубный дом «Созидатели»** | 16,1–37,8 | 39–110,3 | RBI | I квартал 2023 года, есть сданные | 9 минут ходьбы до станции метро «Балтийская» | Под ключ, чистовая |
| **Дом «Болконский»** | 22,9–39 | 52,7–108,9 | RBI | Сдан | 11 минут ходьбы до станции метро «Балтийская» | Чистовая, под ключ, черновая |
| **«Лермонтовский 54»** | 7,9–32,6 | 21,2–97,5 | ПИК | I квартал 2025 года — I квартал 2026 года | 5 минут ходьбы до станции метро «Балтийская» | Предчистовая White Box |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Wellamo** | 9,8–29,4 | 25–95,5 | Группа «Эталон» | III квартал 2023 года | 13 минут ходьбы до станции метро «Балтийская» | Предчистовая White Box |
| **«ART-квартал»** | 17,5–20,1 | 71–85,9 | Группа «Аквилон» | Сдан | 11 минут ходьбы до станции метро «Фрунзенская» | Предчистовая White Box, чистовая |
| **Квартал «Галактика»** | 8,5–23,7 | 31,2–93,8 | Группа «Эталон» | I квартал 2023 года, есть сданные | 12 минут ходьбы до станции метро «Фрунзенская» | Предчистовая White Box |
| **«Галактика Pro»** | 13,6–34,4 | 41,7–121,8 | Группа «Эталон» | Сдан | 12 минут ходьбы до станции метро «Балтийская» | Предчистовая White Box, под ключ |
| **«Артхаус»** | 27–34,9 | 54,7–79,7 | Красная стрела | Сдан | 8 минут ходьбы до станции метро «Звенигородская» | Черновая |

Источник https://realty.ya.ru/journal/post/obzor-admiralteyskogo-rayona/

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

***Таблица 8 Основные факторы ценообразования***

<table>
<tr><th>Ценообразующий фактор</th><th>Корректирующий коэффициент</th></tr>
<tr><td>Качество прав</td><td>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.</td></tr>
<tr><td>Условия продажи</td><td>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</td></tr>
<tr><td>Корректировка на дату продажи</td><td>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)</td></tr>
<tr><td>Отличие цены предложения от цены сделки (регион А – СП-б)</td><td>statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/311-korrektirovki-kvartir-opublikovano-16-01-2024-g/3329-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-pr<br>Скидки на торг, уторгование при продаже квартир на 01.01.2024<br>ователей портала Statrielt, проведенного за истекший квартал:<br><table><tr><th>№</th><th>Объекты недвижимости</th><th>Нижняя граница</th><th>Верхняя граница</th><th>Среднее значение по РФ [1]</th><th colspan="3">По регионам [2]</th></tr><tr><th></th><th></th><th></th><th></th><th></th><th>А группа</th><th>Б группа</th><th>В группа</th></tr><tr><td>1</td><td>Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.</td><td>0,92</td><td>0,97</td><td>0,95</td><td>0,96</td><td>0,95</td><td>0,95</td></tr></table>Источник https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/311-korrektirovki-kvartir-opublikovano-16-01-2024-g/3329-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-01-2024</td></tr>
<tr><td>Местоположение</td><td>Анализ рынка продаж квартир показал, что на стоимость подобных объектов влияют следующие факторы местоположения:<br>• престижность района;<br>• качество окружения.<br>Расположение объекта и его окружение значительно влияет на конкурентоспособность объекта на рынке. Местоположение является весьма существенным элементом сравнения сопоставимых продаж, оно определяет влияние на стоимость помещения «внешних» факторов, связанных с конкретным местом его распоряжения. Корректировка на</td></tr>
</table>

| Ценообразующий фактор | Корректирующий коэффициент |
|---|---|
| | местоположение требуется, когда географическое или экономическое положение объекта сравнения отличается от положения объекта оценки. При сопоставлении местоположения анализируется влияние окружения на конкурентоспособность на рынке по физическим, социальным, экономическим и другим факторам. |
| **Материал стен жилого дома (первичный объект недвижимости)** | **Справочник оценщика недвижимости-2022.** Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.<br>***Матрицы коэффициентов***<br>Таблица 54<br>цены квартир для классов: 1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности — аналог: кирпичные стены; монолитные стены; панельные стены<br>объект оценки: кирпичные стены — 1,00; 1,02; 1,08<br>монолитные стены — 0,98; 1,00; 1,06<br>панельные стены — 0,93; 0,94; 1,00<br>Справочник Оценщика Недвижимости. «Квартиры» // под ред. Лейфер Л. А., 2022 г. |
| **Площадь объекта** | Таблица 60<br>**Данные для корректировки цен квартир в г. Санкт-Петербург из групп: 1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье[15]**<br>Площадь, кв.м. — аналог: <30; 30-50; 50-150<br>объект оценки: <30 — 1,00; 1,07; 1,13<br>30-50 — 0,93; 1,00; 1,06<br>50-150 — 0,88; 0,95; 1,00<br>**Примечание: квартиры, площадью более 150 кв. м. не рассматривались.**<br>Справочник Оценщика Недвижимости. «Квартиры» // под ред. Лейфер Л. А., 2022 г. |
| **Класс качества отделки** | на Класс качества отделки и инженерных коммуникаций квартиры - корректировки на 01.01.2024 года<br>Категория: Корректировки квартир (опубликовано 16.01.2024 г.)<br>Корректировки удельной рыночной стоимости на Класс качества отделки и инженерных коммуникаций и оборудования квартиры.<br>К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, количество комнат, общая площадь квартиры, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся классом качества квартиры.<br>Итоги расчетов СтатРиелт на основе рыночных данных за истекший квартал<br>Оценка параметра — Характеристика параметра — нижняя граница — верхняя граница — **Среднее значение**<br>Высококачественная — Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отшлифованные. Стены покрыты высококачественными обоями, пейзажной или декорированной штукатуркой, или природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального наборного паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, в некоторых помещениях теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование премиум-класса качества — 1,06 — 1,12 — **1,09**<br>Улучшенная (повышенная) — Поверхности потолков и стен - ровные и отшлифованные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из ГКЛ (могут быть с встроенными светильниками) или натяжные. Полы - из ламината, качественного линолеума, керамической плитки, частично могут быть теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества — 1,04 — 1,08 — **1,06**<br>Простая (эконом-класс) — Стены и потолки - штукатурка, шпатлевка, покраска. Полы - линолеум, плитка. Инженерное оборудование - эконом-класса качества — **1,00**<br>Без отделки — Без финишной внутренней отделки (при наличии стяжки, штукатурки) и инженерного оборудования (при наличии коммуникаций и приборов отопления эконом-класса) — 0,82 — 0,89 — **0,86**<br>Примечание:<br>Источник https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/311-korrektirovki-kvartir-opublikovano-16-01-2024-g/3345-na-klass-kachestva-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-kvartiry-korrektirovki-na-01-01-2024-goda |

<table>
<tr><th>Ценообразующий фактор</th><th>Корректирующий коэффициент</th></tr>
<tr><td>Состояние отделки</td><td>
на Износ (ремонт) отделки и инженерных коммуникаций квартиры - корректировки на 01.01.2024 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 16.01.2024 г.)

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

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

Итоги расчетов СтатРиелт на основе рыночных данных за истекший квартал

<table>
<tr><th>Оценка параметра</th><th>Характеристика параметра</th><th>нижняя граница</th><th>верхняя граница</th><th>Среднее значение</th></tr>
<tr><td>Отличное или очень хорошее</td><td>Новые или почти новые отделка ("ремонт"), коммуникации и оборудование (без внешних признаков износа)</td><td></td><td></td><td>1,00</td></tr>
<tr><td>Хорошее</td><td>Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внутренней отделки (отдельные малозаметные потертости)</td><td>0,96</td><td>0,98</td><td>0,97</td></tr>
<tr><td>Удовлетворительное</td><td>Без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки (деформация, износ поверхности)</td><td>0,87</td><td>0,89</td><td>0,89</td></tr>
<tr><td>Условно-удовлетворительное</td><td>С существенным износом внутренней отделки (поверхности стен, потолка и пола), существенным износом оконных и дверных блоков квартиры, инженерных систем</td><td>0,77</td><td>0,82</td><td>0,80</td></tr>
<tr><td>Неудовлетворительное</td><td>Для продолжения эксплуатации необходим ремонт внутренней отделки и инженерных систем (коммуникаций, оборудования)</td><td>0,71</td><td>0,78</td><td>0,75</td></tr>
</table>

Примечание:

Источник https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/311-korrektirovki-kvartir-opublikovano-16-01-2024-g/3346-na-iznos-remont-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-kvartiry-korrektirovki-na-01-01-2024-goda
</td></tr>
<tr><td>Тип комнат</td><td>
Матрица коэффициентов

Таблица 94

<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности</th><th colspan="2">Аналог</th></tr>
<tr><th>Изолированные</th><th>Смежные/ частично смежные</th></tr>
<tr><td rowspan="2">Объект оценки</td><td>Изолированные</td><td>1,00</td><td>1,08</td></tr>
<tr><td>Смежные/ частично смежные</td><td>0,92</td><td>1,00</td></tr>
</table>

Справочник Оценщика Недвижимости. «Квартиры» // под ред. Лейфер Л. А., 2022 г.
</td></tr>
<tr><td>Этаж расположения</td><td>
Таблица 65

<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье</th><th colspan="3">Аналог</th></tr>
<tr><th>средний этаж</th><th>последний этаж</th><th>первый этаж</th></tr>
<tr><td rowspan="3">Объект оценки</td><td>средний этаж</td><td>1,00</td><td>1,02</td><td>1,08</td></tr>
<tr><td>последний этаж</td><td>0,98</td><td>1,00</td><td>1,06</td></tr>
<tr><td>первый этаж</td><td>0,92</td><td>0,94</td><td>1,00</td></tr>
</table>

Справочник Оценщика Недвижимости. «Квартиры» // под ред. Лейфер Л. А., 2022 г.
</td></tr>
<tr><td>Наличие летних помещений</td><td>
Таблица 79

<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">Наличие балкона/лоджии</th><th colspan="2">Аналог</th></tr>
<tr><th>есть</th><th>нет</th></tr>
<tr><td rowspan="2">Объект оценки</td><td>есть</td><td>1,00</td><td>1,08</td></tr>
<tr><td>нет</td><td>0,93</td><td>1,00</td></tr>
</table>

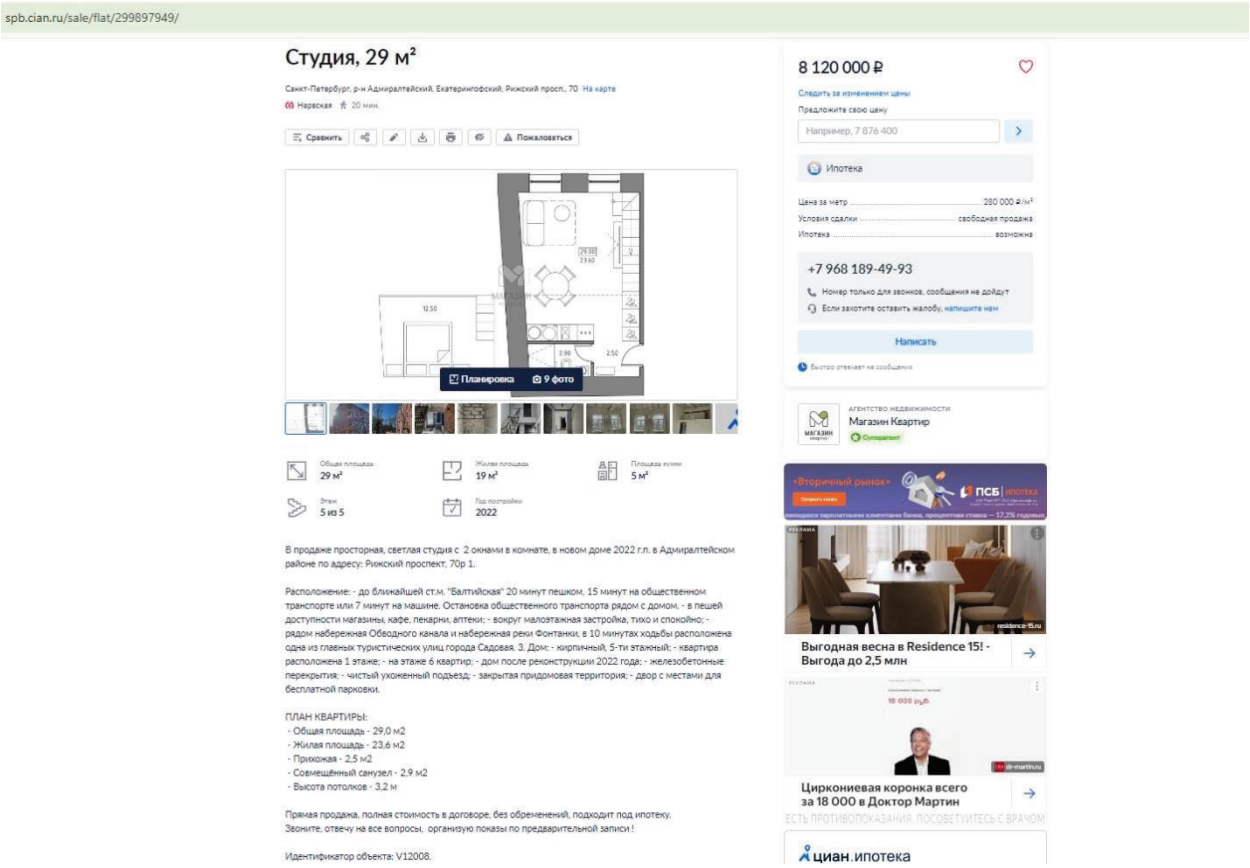
Справочник Оценщика Недвижимости. «Квартиры» // под ред. Лейфер Л. А., 2022 г.
</td></tr>
<tr><td>Тип санузла</td><td>
Таблица 98

<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">цены квартир для классов: 1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности</th><th colspan="3">Аналог</th></tr>
<tr><th>2 санузла и более</th><th>совмещенный санузел</th><th>раздельный санузел</th></tr>
<tr><td rowspan="3">Объект оценки</td><td>2 санузла и более</td><td>1,00</td><td>1,06</td><td>1,07</td></tr>
<tr><td>совмещенный санузел</td><td>0,95</td><td>1,00</td><td>1,01</td></tr>
<tr><td>раздельный санузел</td><td>0,94</td><td>0,99</td><td>1,00</td></tr>
</table>

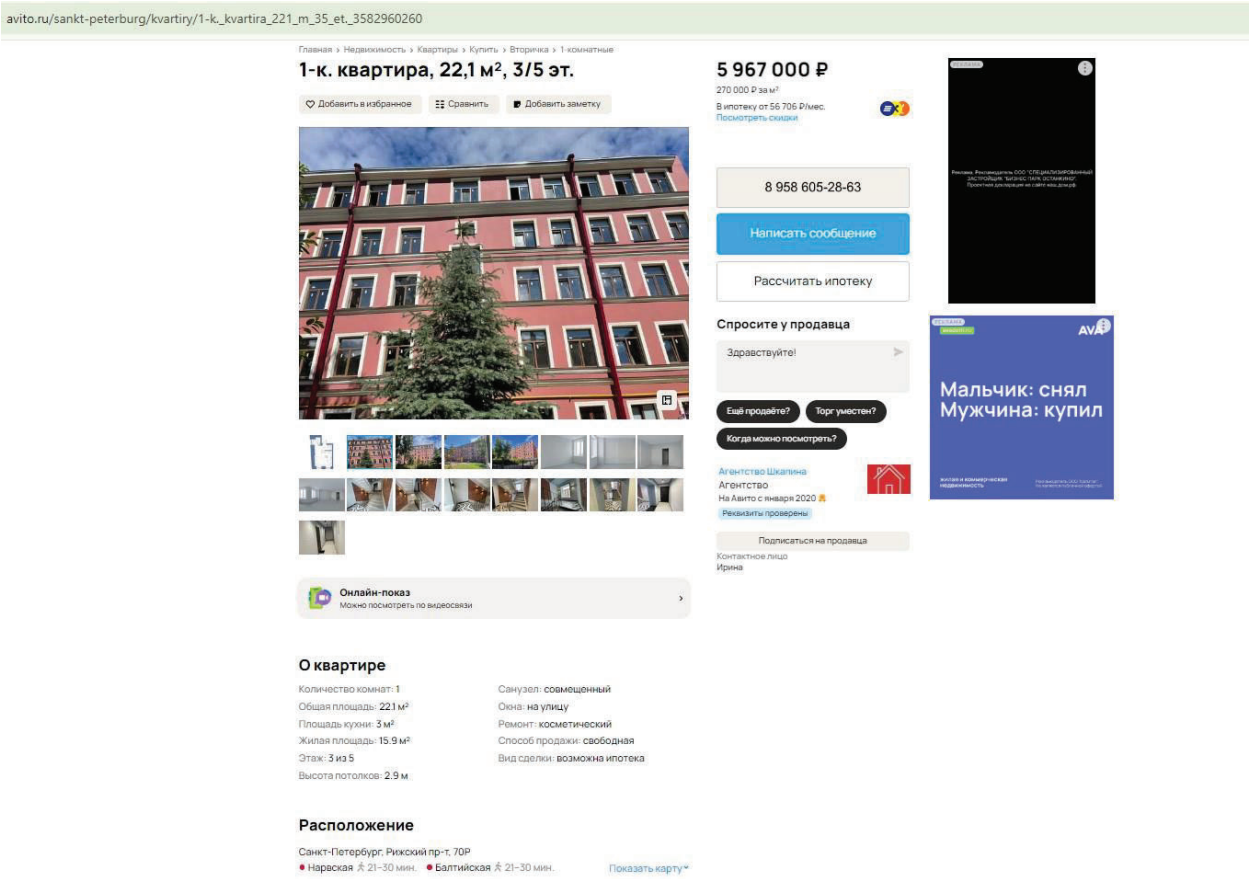
Справочник Оценщика Недвижимости. «Квартиры» // под ред. Лейфер Л. А., 2022 г
</td></tr>
</table>

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

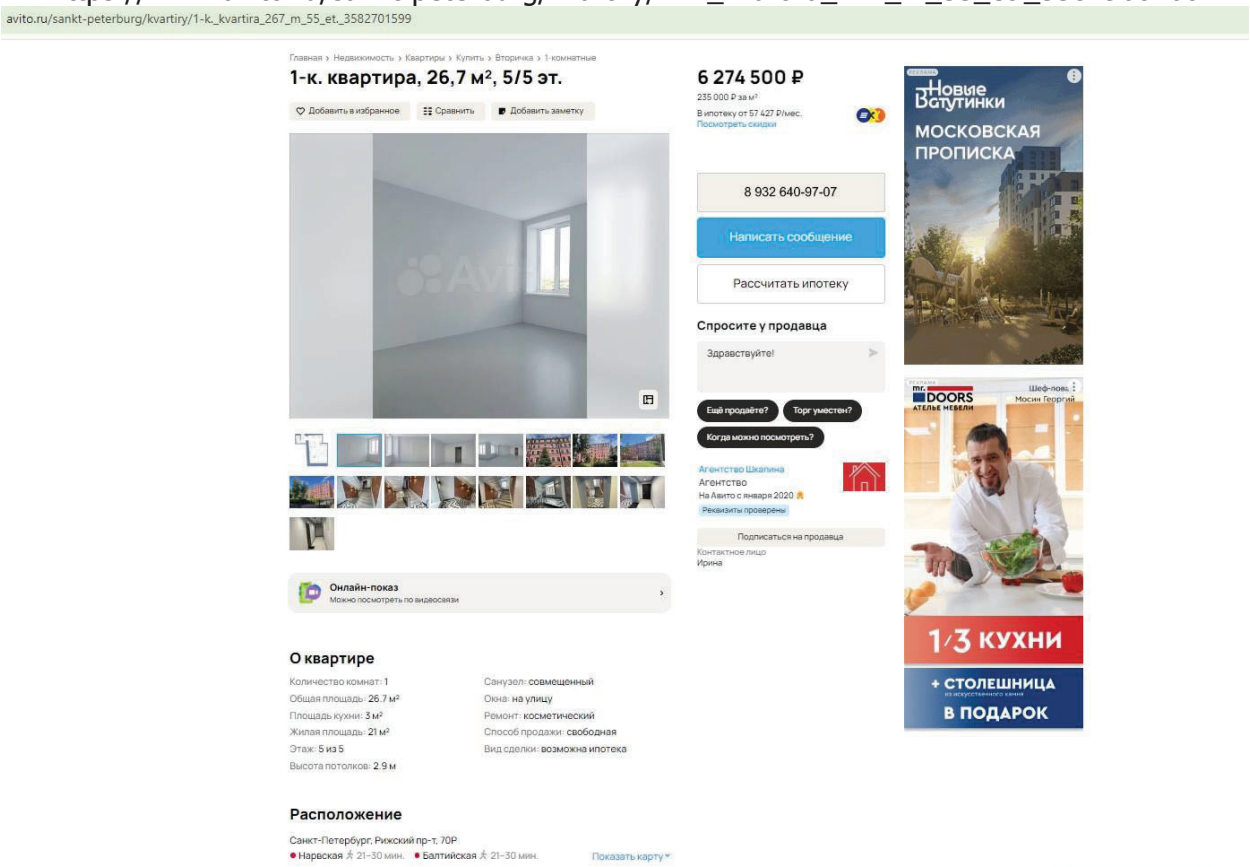
Оценщик осуществил исследование по вопросу средней стоимости квартир, аналогичных рассматриваемой. Далее представлена выборка текущих предложений (независимо от количества комнат – 1 комнатная, студия) малоплощадных объектов конкретно в локации объекта оценки. Анализ предложений показал, что диапазон удельных стоимостей составляет от 220 000 до 320 000тыс. руб. за кв.м. без учета торга.



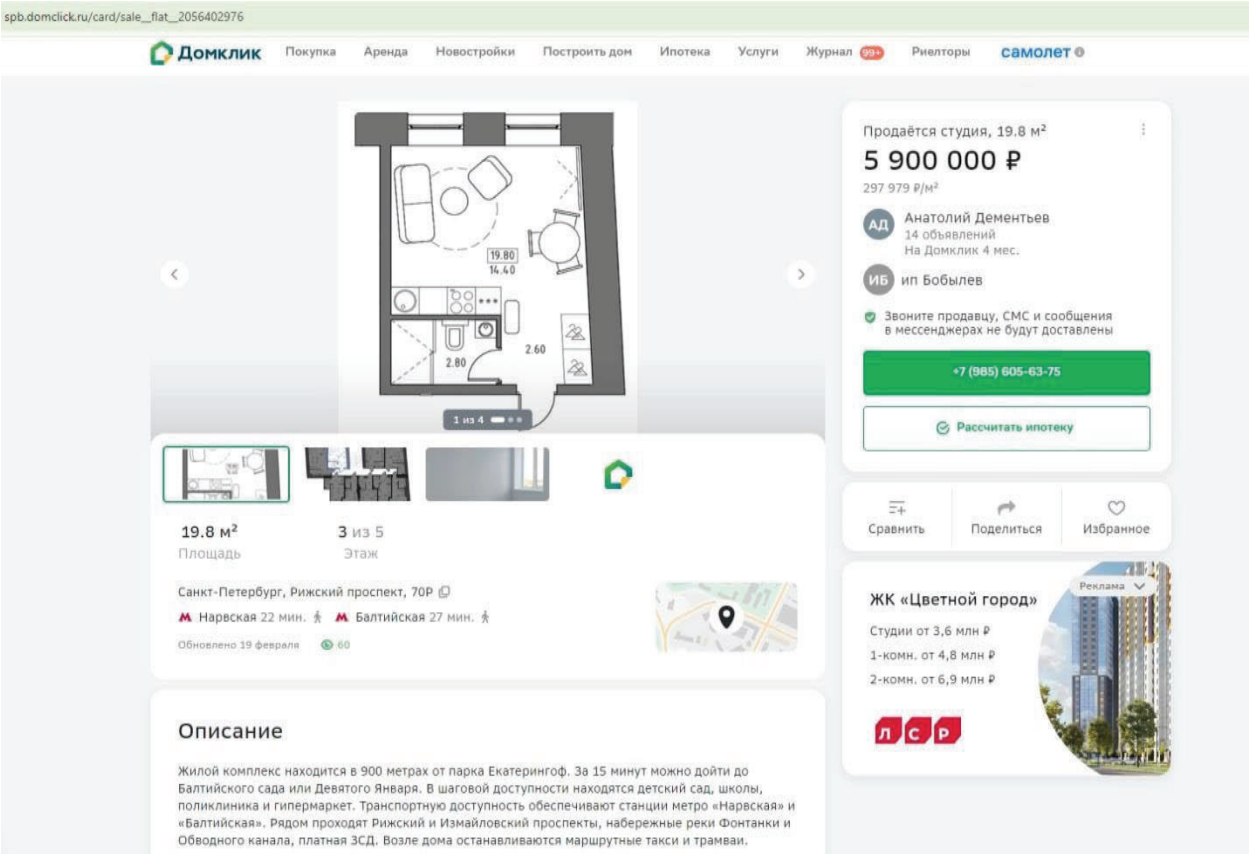

https://spb.cian.ru/sale/flat/299897949/



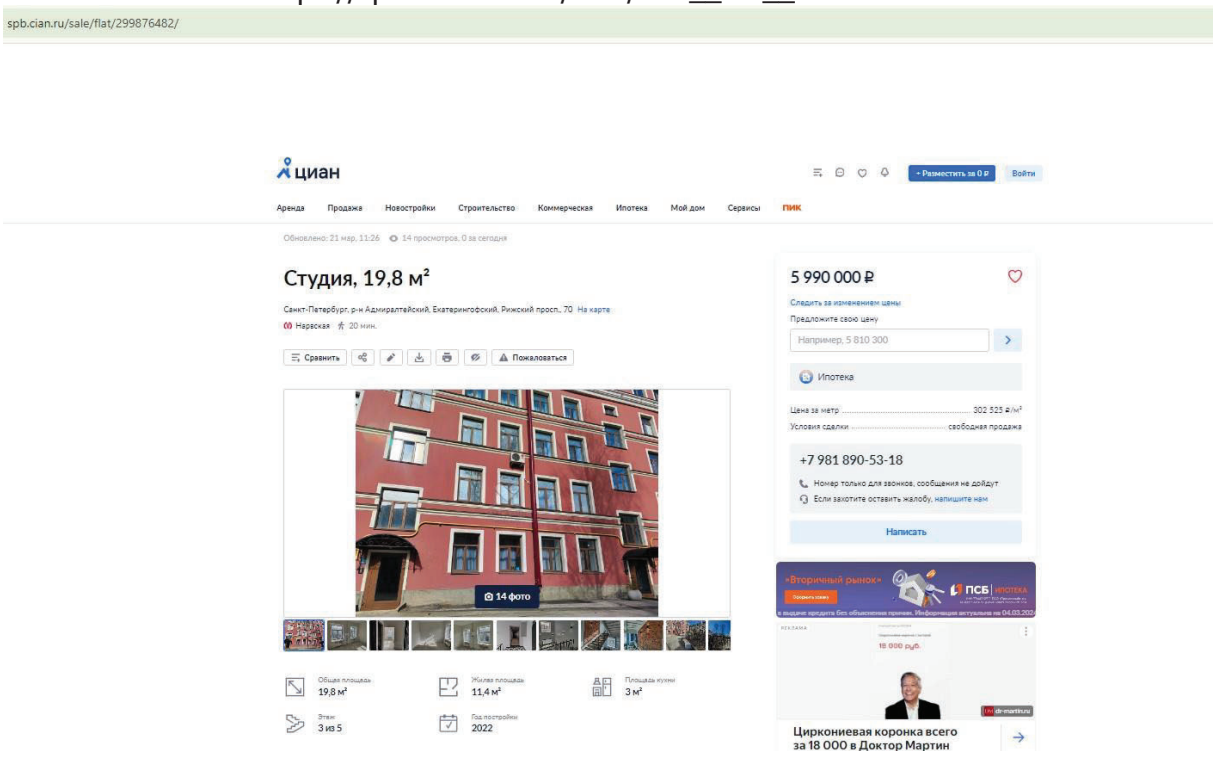

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kvartiry/1-k._kvartira_221_m_35_et._3582960260




https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kvartiry/1-k._kvartira_267_m_55_et._3582701599

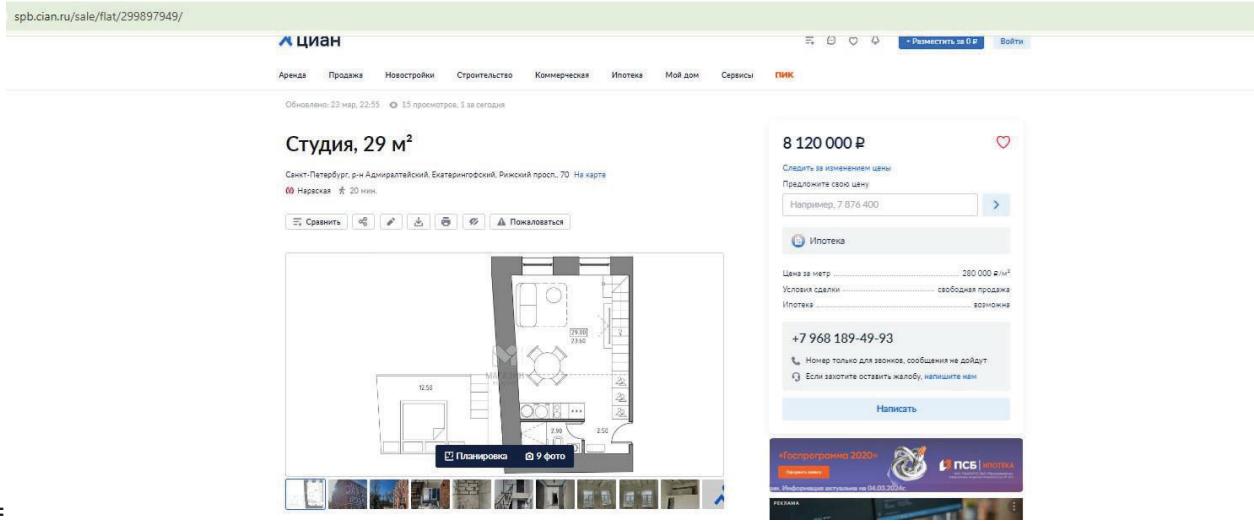



https://spb.domclick.ru/card/sale__flat__2056402976

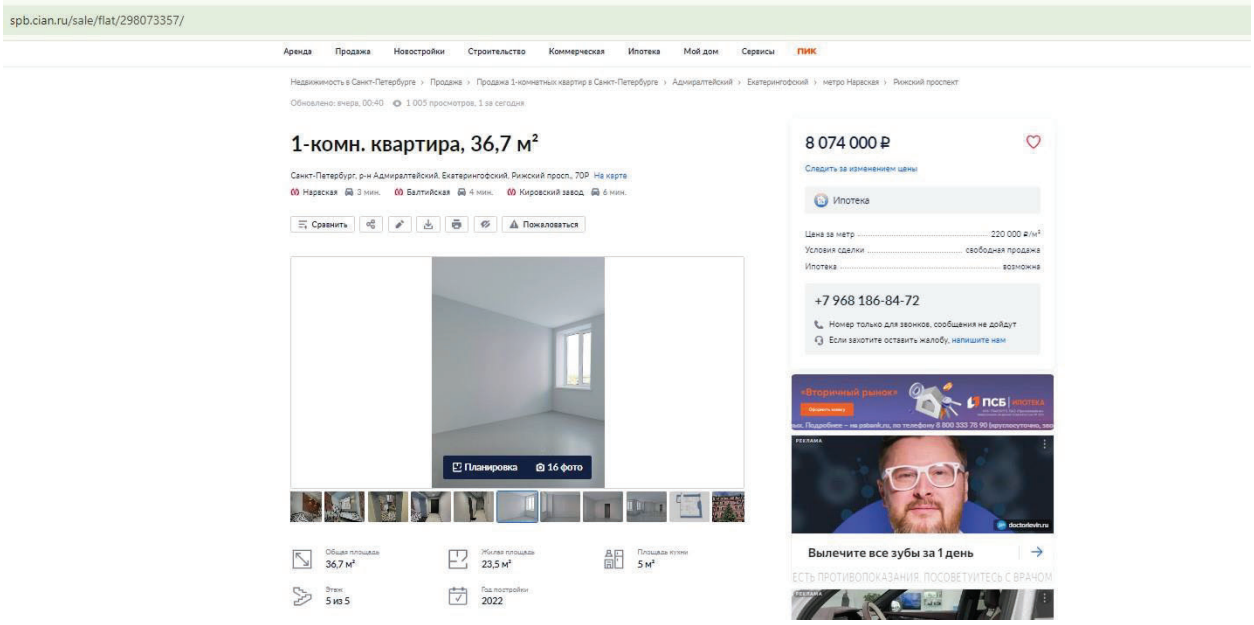



https://spb.cian.ru/sale/flat/299876482/

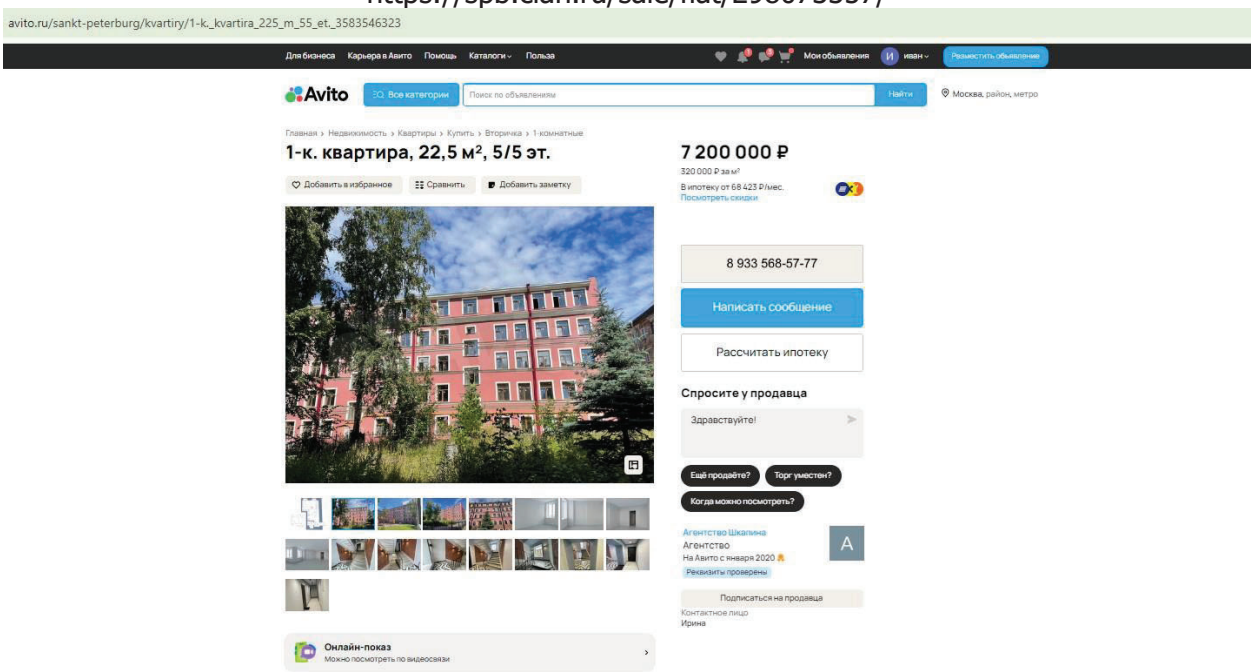
=




https://spb.cian.ru/sale/flat/299897949/




https://spb.cian.ru/sale/flat/298073357/




https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kvartiry/1-k._kvartira_225_m_55_et._3583546323

*Источник информации: данные открытых источников*

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

**На основании выше представленных данных можно сделать основные выводы:**

- Адмиралтейский район Санкт-Петербурга является престижным районом с высоким спросом — это обусловлено доступными ценами и богатой инфраструктурой.
- Объект располагает удобной транспортной локацией – в пешей доступности от станции метро Нарвская, остановки наземного пассажирского транспорта, хороший выезд на основные магистрали города.
- Оценщик осуществил исследование по вопросу средней стоимости квартир, аналогичных рассматриваемой. Анализ предложений показал, что диапазон удельных стоимостей составляет от 220,0 до 320,0 тыс. руб. за кв.м. без учета торга.
- Ликвидность объектов - средняя (срок экспозиции свыше 3х месяцев).ф

# 8 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

## 8.1ЭТАПЫ 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.

## 8.2АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

### 8.2.1 Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями

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

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

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

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

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

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

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

- ✓ расположение объектов недвижимости в жилых домах предполагает их использовать под размещение жилых помещений.
- ✓ использование помещений в нежилых целях невозможно, так как не представляется возможным выполнить требования ЖК РФ по переводу квартир в нежилой фонд.

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

## 8.3ПОДХОДЫ 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 ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить только сравнительный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки.***

## ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 8.3.1 Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода

#### *8.3.1.1 Методология сравнительного подхода*

При определении рыночной стоимости объекта недвижимости применяется сравнительный подход.

Сравнительный подход при оценке объектов недвижимости реализуется в следующих методах:

- метод рыночных сравнений
- метод соотнесения цены и дохода.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

где:

| | |
|---|---|
| VPC- | рыночная стоимость объекта оценка на основе метода рыночных сравнений; |
| K- | количество аналогов |
| VPCi- | рыночная стоимость объекта оценка с использованием информации о цене i-го объекта-аналога; |
| αi- | 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: Pi- цена i-го объекта-аналога;
N- количество ценообразующих факторов;
DPij- 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 сделок купли-продажи и аренды недвижимости в качестве ценообразующих факторов рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования.

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

***Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:***

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

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

#### *8.3.1.2 Расчет рыночной стоимости объекта оценки*

***Выбор объектов-аналогов***

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

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

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

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

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

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

| Элементы сравнения | Единица измерения | Оцениваемый объект | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 | Объект-аналог №4 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Цена предложения | руб. | ? | 29,00 | 22,10 | 26,70 | 19,80 |
| Общая площадь | кв.м. | 20,0 | 8 120 000 | 5 967 000 | 6 274 500 | 5 900 000 |
| Цена предложения | руб./кв.м | ? | 280 000 | 270 000 | 235 000 | 297 980 |
| Дата предложения | | 28.03.2024 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 | | Качественная «под ключ» | Без отделки | Без отделки | Без отделки | Без отделки |
| Этаж расположения | | 4 | 5 | 5 | 5 | 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/299897949/ | https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kvartiry/1-k._kvartira_221_m_35_et._3582960260 | https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kvartiry/1-k._kvartira_267_m_55_et._3582701599 | https://spb.domclick.ru/card/sale__flat__2056402976 |

Источник: данные из открытых источников

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

| Элементы сравнения | Единица измерения | Оцениваемый объект | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 | Объект-аналог №4 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Источник получения информации** | | | https://spb.cian.ru/sale/flat/299897949/ | https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kvartiry/1-k._kvartira_221_m_35_et._3582960260 | https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kvartiry/1-k._kvartira_267_m_55_et._3582701599 | https://spb.domclick.ru/card/sale__flat__2056402976 |
| **Цена предложения** | руб. | ? | 8 120 000 | 5 967 000 | 6 274 500 | 5 900 000 |
| **Общая площадь** | кв.м. | **20,0** | 29,00 | 22,10 | 26,70 | 19,80 |
| **Цена за единицу площади** | руб/кв.м. | ? | 280 000 | 270 000 | 235 000 | 297 980 |
| **Вид права** | | Право собственности | Право собственности | Право собственности | Право собственности | Право собственности |
| **Корректировка** | % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| **Скорректированная стоимость** | руб/кв.м. | | 280 000 | 270 000 | 235 000 | 297 980 |
| **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. | | 280 000 | 270 000 | 235 000 | 297 980 |
| **Условия продажи** | | публичная оферта | публичная оферта | публичная оферта | публичная оферта | публичная оферта |
| **Корректировка** | % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| **Скорректированная стоимость** | руб/кв.м. | | 280 000 | 270 000 | 235 000 | 297 980 |
| **Разница между ценой предложения и ценой сделки** | | | Уторговывание предусмотрено | Уторговывание предусмотрено | Уторговывание предусмотрено | Уторговывание предусмотрено |
| **Корректировка** | % | | -5,00% | -5,00% | -5,00% | -5,00% |
| **Скорректированная стоимость** | руб/кв.м. | | 266 000 | 256 500 | 223 250 | 283 081 |
| **Дата предложения (дата проведения оценки)** | | 28.03.2024 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.** | | 266 000 | 256 500 | 223 250 | 283 081 |
| **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 |

| Элементы сравнения | Единица измерения | Оцениваемый объект | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 | Объект-аналог №4 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Корректировка** | % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| **Физические х-ки** | | | | | | |
| **Общая площадь** | кв.м. | 20,0 | 29,00 | 22,10 | 26,70 | 19,80 |
| **Корректировка** | % | | 3% | 1% | 2% | 0% |
| **Количество комнат** | | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| **Корректировка** | % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| **Материал стен** | | Кирпич | Кирпич | Кирпич | Кирпич | Кирпич |
| **Корректировка** | % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| **Внутренняя отделка** | | Качественная «под ключ» | Без отделки | Без отделки | Без отделки | Без отделки |
| **Корректировка** | % | | 23,2% | 23,2% | 23,2% | 23,2% |
| **Инженерное оборудование** | | Центральные системы жизнеобеспечения | Центральные системы жизнеобеспечения | Центральные системы жизнеобеспечения | Центральные системы жизнеобеспечения | Центральные системы жизнеобеспечения |
| **Корректировка** | % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| **Этаж расположения, общая этажность** | | 4/5 | 5/5 | 5/5 | 5/5 | 3/5 |
| **Корректировка** | % | | 2% | 2% | 2% | 0% |
| **Наличие летних помещений** | | Нет | Нет | Нет | Нет | Нет |
| **Корректировка** | % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| **Наличие мебели/техники** | | Нет | Нет | Нет | Нет | Нет |
| **Корректировка** | | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| **Использование** | | Квартира | Квартира | Квартира | Квартира | Квартира |
| **Корректировка** | % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| **Для выводов** | | | | | | |
| **Общая чистая коррекция** | % | | 29,4% | 26,9% | 28,2% | 23,2% |
| **Скорректированная стоимость** | руб./кв.м. | | 344 294 | 325 551 | 286 156 | 348 756 |
| **Общая валовая коррекция** | % | | 33,2% | 31,2% | 32,2% | 28,2% |
| **Весовой коэффициент** | | | 0,245 | 0,251 | 0,247 | 0,257 |
| **Коэффициент вариации** | % | 8,74% | | | | |
| **Средневзвешенная цена за ед. площади объекта** | руб./кв.м. | 327 996 | | | | |
| **Рыночная стоимость объекта оценки с учетом отделки «под ключ»** | руб. | **6 527 520** | | | | |

Источник: расчет Оценщика ООО "ЦНЭС"

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

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

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

### *Обоснование вносимых корректировок*

***ВИД ПРАВА***

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

На объект оценки оформлено право собственности, как и на аналоги №1-№4, корректировки не вносятся.

***УСЛОВИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ***

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

***УСЛОВИЯ ПРОДАЖИ***

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

***РАЗНИЦА МЕЖДУ ЦЕНОЙ ПРЕДЛОЖЕНИЯ И ЦЕНОЙ СДЕЛКИ***

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

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

statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/311-korrektirovki-kvartir-opublikovano-16-01-2024-g/3329-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-pr

Скидки на торг, уторгование при продаже квартир на 01.01.2024

| № | Объекты недвижимости | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение по РФ [1] | По регионам [2] | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | А группа | Б группа | В группа |
| 1 | Квартиры **вторичного** рынка общей площадью до 70 кв.м. | 0,92 | 0,97 | **0,95** | **0,96** | **0,95** | **0,95** |

Источник https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/311-korrektirovki-kvartir-opublikovano-16-01-2024-g/3329-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-01-2024

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

***ДАТА ПРЕДЛОЖЕНИЯ***

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

В данном случае объекты-аналоги №1 - №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 – 2022 под ред. Лейфера Л.А., «Квартиры».

Таблица 60

| Данные для корректировки цен квартир в г. Санкт-Петербург из групп: 1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье[15] | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Площадь, кв.м. | | аналог | | |
| | | <30 | 30-50 | 50-150 |
| объект оценки | <30 | 1,00 | 1,07 | 1,13 |
| | 30-50 | 0,93 | 1,00 | 1,06 |
| | 50-150 | 0,88 | 0,95 | 1,00 |

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

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

***Таблица 11 Расчет корректировки на общую площадь***

| Параметр | ОО | ОА1 | ОА2 | ОА3 | ОА4 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Общая площадь, кв.м** | 20,0 | 22,5 | 19,2 | 20,2 | 19,5 |
| **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 Справочника оценщика недвижимости – 2022 под ред. Лейфера Л.А., «Квартиры».

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

***Матрицы коэффициентов***

Таблица 54

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

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

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

*Тип комнат:*

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

***Матрица коэффициентов***

Таблица 94

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

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

***Таблица 12 Расчет корректировки на тип комнат***

| Параметр | ОО | ОА1 | ОА2 | ОА3 | ОА4 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Количество и тип комнат** | 1, изолированная | 1, изолированная | 1, изолированная | 1, изолированная | 1, изолированная |
| ***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».

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

Корректировка вводится на основании Справочника СтатРиэлт по состоянию на 01.01.2023г. Расчет корректировки произведен следующим образом: 1,06 (показатель качественной отделки) / 0,86 (показатель без отделки)= 1,232, т.е. по (+23,2%) для аналогов №1-№4.

на Класс качества отделки и инженерных коммуникаций квартиры - корректировки на 01.01.2024 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 16.01.2024 г.)

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

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

Итоги расчетов СтатРиелт на основе рыночных данных за истекший квартал

| Оценка параметра | Характеристика параметра | нижняя граница | верхняя граница | Среднее значение |
|---|---|---|---|---|
| Высококачественная | Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отшлифованные. Стены покрыты высококачественными обоями, пейзажной или декорированной штукатуркой, или природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального наборного паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, в некоторых помещениях теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование премиум-класса качества | 1,06 | 1,12 | **1,09** |
| Улучшенная (повышенная) | Поверхности потолков и стен - ровные и отшлифованные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из ГКЛ (могут быть с встроенными светильниками) или натяжные. Полы - из ламината, качественного линолеума, керамической плитки, частично могут быть теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества | 1,04 | 1,08 | **1,06** |
| Простая (эконом-класс) | Стены и потолки - штукатурка, шпатлевка, покраска. Полы - линолеум, плитка. Инженерное оборудование - эконом-класса качества | | | **1,00** |
| Без отделки | Без финишной внутренней отделки (при наличии стяжки, штукатурки) и инженерного оборудования (при наличии коммуникаций и приборов отопления эконом-класса) | 0,82 | 0,89 | **0,86** |

Примечание:

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/311-korrektirovki-kvartir-opublikovano-16-01-2024-g/3345-na-klass-kachestva-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-kvartiry-korrektirovki-na-01-01-2024-goda

*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 и системы жизнеобеспечения здания, так же как и в объектах-аналогах №1-№4, поэтому величина поправки равна 0%.

*Этажность/этаж расположения*

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

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

Таблица 65

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

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

В данном случае оцениваемый объект, как и объект-аналог №4, расположен на среднем этаже, поэтому величина поправки требуется только для Аналогов №1,2,3, расположенных на 5 этаже, которая составит +2%.

*Наличие летних помещений*

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

Таблица 79

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

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

В данном случае оцениваемый объект, как и все объекты-аналоги №1-№4, не располагают летними помещениями, поэтому величина поправки равна 0%.

*Тип санузла*

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

Таблица 98

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

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

В данном случае оцениваемый объект, как и все объекты-аналоги №1-№4, располагают совмещенным санузлом, поэтому величина поправки равна 0%.

*Наличие мебели/бытовой техники*

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

В данном случае оцениваемый объект, как и все объекты-аналоги №1-№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:

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

$N_i$ - общая валовая коррекция i-ого аналога;

*n* - количество объектов-аналогов.

#### *8.3.1.3 Заключение о рыночной стоимости на основе сравнительного подхода*

Рыночная стоимость объекта оценки, на основе применения сравнительного подхода, по состоянию на 28.03.2024 г., с учетом округления, составляет:

***Таблица 13 Рыночная стоимость на основании сравнительного подхода***

| Объект оценки | Рыночная стоимость, руб. |
|---|---|
| Жилое помещение (квартира), расположенная по адресу: г. Санкт-Петербург, Рижский проспект, д. 70, литера Р, кв. 63; квартира расположена на 4 этаже, общая площадь 20,0 кв.м; отделкой «под ключ» кадастровый номер: 78:32:0001658:2044; правообладатели: владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РЕКОРД – недвижимость». | **6 527 520 (Шесть миллионов пятьсот двадцать семь тысяч пятьсот двадцать)** |

Источник: расчеты Оценщика

## 9 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

### 9.1СОГЛАСОВАНИЕ 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 выполнено далее.

***Таблица 14 Согласование результатов оценки:***

| Объект оценки | Рыночная стоимость объекта в рамках сравнительного подхода, руб. | Вес подхода, % | Итоговая величина рыночной стоимости, руб. |
|---|---|---|---|
| Жилое помещение (квартира), расположенная по адресу: г. Санкт-Петербург, Рижский проспект, д. 70, литера Р, кв. 63; квартира расположена на 4 этаже, общая площадь 20,0 кв.м; отделкой «под ключ» кадастровый номер: 78:32:0001658:2044; правообладатели: владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РЕКОРД – недвижимость». | 6 527 520 | 100 | **6 527 520** |

*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 28.03.2024 г. с учетом округления составляет:

***Таблица 15 Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки:***

| Объект оценки | Рыночная стоимость, руб. |
|---|---|
| Жилое помещение (квартира), расположенная по адресу: г. Санкт-Петербург, Рижский проспект, д. 70, литера Р, кв. 63; квартира расположена на 4 этаже, общая площадь 20,0 кв.м; отделкой «под ключ» кадастровый номер: 78:32:0001658:2044; правообладатели: владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РЕКОРД – недвижимость». | **6 527 520 (Шесть миллионов пятьсот двадцать семь тысяч пятьсот двадцать)** |

## 9.3 РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

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

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

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

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

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

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

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

***Таблица 16 Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки:***

| Объект оценки | Справедливая стоимость, руб. |
|---|---|
| Жилое помещение (квартира), расположенная по адресу: г. Санкт-Петербург, Рижский проспект, д. 70, литера Р, кв. 63; квартира расположена на 4 этаже, общая площадь 20,0 кв.м; отделкой «под ключ» кадастровый номер: 78:32:0001658:2044; правообладатели: владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РЕКОРД – недвижимость». | **6 527 520 (Шесть миллионов пятьсот двадцать семь тысяч пятьсот двадцать)** |

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

## СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ


**1. Нормативные документы**

- Гражданский кодекс РФ. Ч. I - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996 г.;
- Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ со всеми изменениями и дополнениями;
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200):
- - Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)
- - Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»
- - Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»
- - Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»
- - Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»
- - Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»
- Специальные стандарты оценки:
- - ФСО-7 Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости» Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.
- - ФСО-9 Федеральный стандарт оценки № 9 «Оценка для целей залога» Приказ МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.
- "Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н).
- Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «Региональная ассоциация оценщиков» (СРО «РАО»).

**2.Справочная литература**

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

**3. Методическая литература**

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

# ПРИЛОЖЕНИЯ

## ПРИЛОЖЕНИЕ №1

**Используемая терминология**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

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

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

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

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

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

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

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

5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

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

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

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

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

## ПРИЛОЖЕНИЕ №2

**Копии документов, подтверждающие проведение оценки**

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

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

«16» апреля 2018 г.
дата выдачи свидетельства

№ 01084
номер свидетельства

**Хлынина**
**Наталья Владимировна**

**ИНН** 772380162517

109451, г Москва, Белореченская ул. Дом 45 корп 1, кв.90

Паспорт: 4506, 922062, выдан ОВД Крюково УВД Зеленоградского округа города Москвы, 16.10.2003, код подразделения 772-104

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. Ставропольская, 2[illegible]

**САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ**
**РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ**

Россия, 350059, Краснодарский край
г. Краснодар, 1-й проезд им. Филатова, д.2/1

тел/факс: 8 (800) 500-61-81
E-mail: sro.raoyufo@gmail.com
www.srorao.ru

# ВЫПИСКА
# ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Настоящая выписка из реестра СРО РАО выдана по заявлению
ООО «ЦНЭС»
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)
о том, что Хлынина Наталья Владимировна
(Ф.И.О. оценщика)
является действительным членом, и включен(а) в реестр членов СРО РАО
«16» апреля 2018 года за регистрационным номером № 01035

Приостановка права осуществления оценочной деятельности: НЕТ

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

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

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

**ДОГОВОР № 0991R/776/20586/23**
**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

г. Москва 12.12.2023 г.

Настоящий Договор заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности.

Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.

Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.

| | |
|---|---|
| **СТРАХОВЩИК** | **АО «АльфаСтрахование» (ИНН 7713056834, КПП 772501001)**<br>Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б.<br>р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк»,<br>г. Москва, к/с 30101810200000000593.<br>БИК 044525593. |
| **СТРАХОВАТЕЛЬ** | **Оценщик Хлынина Наталья Владимировна**<br>**Адрес регистрации или ИНН: 773501910200** |
| **СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА** | Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут **1 января 2024 г.** и действует по 23 часа 59 минут **31 декабря 2024 г.** включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.<br>Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 января 2023 г. |
| **СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.** | Страховая сумма составляет: **30 001 000.00 руб. (Тридцать миллионов одна тысяча рублей 00 копеек)**<br>Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует)<br>Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы |
| **ФРАНШИЗА** | Франшиза не установлена (отсутствует) |
| **СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ** | Страховая премия по настоящему Договору составляет 9 500.00 руб. (Девять тысяч пятьсот рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 31 декабря 2023 г. в соответствии со счетом Страховщика.<br>Стороны договорились, что неуплата или неполная уплата страховой премии в установленный настоящим Договором срок является выражением воли Страхователя на отказ от настоящего Договора в соответствии со ст.958 ГК РФ. При этом настоящий Договор автоматически прекращается с 00 часов 00 минут дня, следующего за последним днем срока уплаты страховой премии, без дополнительного уведомления об этом со стороны Страховщика. Если до момента прекращения настоящего Договора существовал неоплаченный период страхования, Страхователь должен оплатить в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты прекращения настоящего Договора страховую премию за этот период пропорционально времени, в течение которого действовало страхование. В случае уплаты страховой премии в сумме меньшей или позже установленной даты оплаты, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты ее получения. При этом Страховщик удерживает часть премии за время, в течение которого действовало страхование.<br>Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях. |
| **ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ** | Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с 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;<br>при условии, что:<br>- действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшие причинение вреда, произошли с 1 января 2024 г. по 31 декабря 2024 г.;<br>- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;<br>- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации |
| **СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ** | Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.<br>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 настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения. |
| **ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ** | Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. |
| **ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ** | По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования, а кроме того:<br>- на любые требования о возмещении вреда (убытков), причиненного лицу, с которым Страхователь заключил трудовой договор / договор гражданско-правового характера) (далее - Работодатель Страхователя), по заданию которого и/или в силу служебных / должностных обязанностей перед которым Страхователь осуществляет(-л) оценочную деятельность.<br>Ни при каких обстоятельствах событие не является страховым случаем и не покрываются требования (претензии, иски), поданные на территории и под юрисдикцией США и Канады.<br>При этом под юрисдикцией США и Канады понимаются любые требования или судебные действия, осуществленные:<br>- на территории Соединенных Штатов Америки и/или Канады и на территориях, попадающих под юрисдикцию Соединенных Штатов Америки и/или Канады; и/или |

| | |
|---|---|
| | - для принудительного взыскания через суд, находящийся на территории Соединенных Штатов Америки и/или Канады и на территориях, попадающих под юрисдикцию Соединенных Штатов Америки и/или Канады.<br>Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.<br>Страховщик имеет право отказать в выплате страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п.10.17 Правил страхования. |
| **СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ** | По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:<br>реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям);<br>целесообразные расходы Выгодоприобретателя 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);<br>расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка;<br>судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма. Страховая премия. Франшиза» настоящего Договора.<br>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования. |
| **ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН** | Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б.<br>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.<br>Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования. |
| **ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ. ЮРИСДИКЦИЯ** | Российская Федерация.<br>Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).<br>Оговорка о «Юрисдикции»:<br>Настоящим Договором покрываются письменные требования (претензии), адресованные непосредственно Страхователю, а также иски, исковые или судебные требования о возмещении убытков и (или) компенсации причиненного вреда, поданные и (или) инициированные на территории Российской Федерации.<br>При этом сторонами согласовано, что возникновение у Страхователя (Лица, риск ответственности которого застрахован) обязанности возместить вред, установление размера возмещаемого вреда осуществляется в соответствии с нормами законодательства Российской Федерации. |
| **ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ** | Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии.<br>В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика. |
| **ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ** | Стороны пришли к соглашению читать пункт 3.7.7 Правил страхования в следующей редакции:<br>«3.7.7. любое требование о возмещении вреда, предъявленное каким-либо лицом или организацией против какого-либо лица или организации:<br>- которые прямо или косвенно находятся во владении Страхователя, контролируются или управляются им;<br>- которые владеют, контролируют или управляют Страхователем;<br>- с которыми(-ым) Страхователь заключил трудовой договор / договор гражданско-правового характера;<br>- по отношению к которым Страхователь является компаньоном, консультантом или экспертом;»<br>Настоящим Страхователь в соответствии с Федеральным законом РФ «О персональных данных» выражает Страховщику согласие на обработку своих персональных данных, содержащихся в документах, передаваемых Страховщику, в целях продвижения товаров, работ, услуг на рынке путем осуществления Страховщиком прямых контактов со Страхователем с помощью средств связи в целях обеспечения исполнения заключенного Договора, а также выражает Страховщику согласие на предоставление (в т.ч. Выгодоприобретателю (-ям)) информации об исполнении Страховщиком и/или Страхователем обязательств по Договору, в том числе информацию об уплате и размере страховой премии (страховых взносов), размере страховой суммы, о возникновении и урегулировании претензий, наступлении/вероятности наступления страховых случаев, выплате страхового возмещения и другую имеющую отношение к заключенному Договору информацию. Обработка персональных данных осуществляется посредством сбора, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), использования, распространения (в том числе передачи), обезличивания, блокирования, уничтожения персональных данных как на бумажных, так и на электронных носителях. Указанное согласие Страхователя действительно в течение срока действия Договора и в течение 5 (пяти) лет после окончания срока действия Договора. Настоящее согласие может быть отозвано Страхователем посредством направления Страховщику соответствующего письменного заявления.<br>Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу.<br>Перечень представителей Страховщика, ответственных за взаимодействие со Страхователем:<br>- Кушнир Ольга Владимировна, Тел. +7 4957880999, доб. 5435, kushnirov@alfastrah.ru<br>Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страховщиком:<br>- Хлынина Наталья Владимировна.<br>Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть. |
| **ПРИЛОЖЕНИЯ** | 1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика.<br>2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г. |

| **СТРАХОВАТЕЛЬ:** | **СТРАХОВЩИК:**<br>**АО «АльфаСтрахование»** |
|---|---|
| **Хлынина Наталья Владимировна** | **в лице Руководителя дирекции АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный блок/Управление коммерческого страхования/Дирекция страхования ответственности) Бузивского Ивана Владимировича, действующего на основании доверенности № 6483/22N от 28 июля 2022 г.** |

Договор (Первичный/Пролонгация) - 0991R/776/40915/22-01

| ПОЛИС № 0991R/776/20586/23<br>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ | АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ |
|---|---|
| г. Москва | 12.12.2023 г. |

Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/20586/23, 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»**<br>Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б.<br>ИНН 7713056834, КПП 772501001<br>р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк»,<br>г. Москва, к/с 30101810200000000593.<br>БИК 044525593. |
| **СТРАХОВАТЕЛЬ** | **Оценщик Хлынина Наталья Владимировна**<br>Адрес регистрации или ИНН: 773501910200 |
| **ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ** | Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. |
| **СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА** | Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут **1 января 2024 г.** и действует по 23 часа 59 минут **31 декабря 2024 г.** включительно.<br>Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 января 2023 г. |
| **СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.** | Страховая сумма составляет: **30 001 000.00 руб. (Тридцать миллионов одна тысяча рублей 00 коп.)**<br>Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует)<br>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;<br>при условии, что:<br>- действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшие причинение вреда, произошли с 1 января 2024 г. по 31 декабря 2024 г.;<br>- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;<br>- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации |
| **ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ** | Российская Федерация.<br>Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям). |

| **СТРАХОВАТЕЛЬ:** | **СТРАХОВЩИК:**<br>**АО «АльфаСтрахование»** |
|---|---|
| Хлынина Наталья Владимировна | в лице Руководителя дирекции АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный блок/Управление коммерческого страхования/Дирекция страхования ответственности) Бузивского Ивана Владимировича, действующего на основании доверенности № 6483/22N от 28 июля 2022 г. |

*Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке*

*Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности*

Регистрационный номер 055/2006

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 926661

Настоящий диплом выдан Ялнинной Наталье Владимировне (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с „07" октября 2005 г. по „07" апреля 2006 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Институте профессиональной оценки (наименование образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования)

по программе „Оценка стоимости предприятия (бизнеса)" (наименование программы дополнительного профессионального образования)

Государственная аттестационная комиссия решением от „07" апреля 2006 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Ялнинной Натальи Владимировны (фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса) (наименование)

Председатель государственной аттестационной комиссии

М. П.

Ректор (директор)

Город Москва 7 июя 2006

МПФ Гознак. 1996.

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 023855-1 «08» июля 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан Хлыниной Наталье Владимировне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от «08» июля 2021 г. № 207

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «08» июля 2024 г.

# ДОГОВОР № 0991R/776/20596/23
# СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

г. Москва 12.12.2023 г.

Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщиков и является договором страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности.

Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков", утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.

Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.

| | |
|---|---|
| **СТРАХОВЩИК** | **АО «АльфаСтрахование» (ИНН 7713056834, КПП 772501001)**<br>Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б.<br>р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк»,<br>г. Москва, к/с 30101810200000000593.<br>БИК 044525593. |
| **СТРАХОВАТЕЛЬ** | **Общество с ограниченной ответственностью "Центр независимой экспертизы собственности" (ООО "ЦНЭС")**<br>107023, город Москва, Малая Семёновская ул., д. 9 стр. 3, помещ. XXIV, комната №2<br>ИНН 7702019460 / КПП 771801001 |
| **СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА** | Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут **1 января 2024 г.** и действует по 23 часа 59 минут **31 декабря 2024 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 миллирда один миллион рублей 00 копеек)**<br>Лимит ответственности на один страховой случай составляет 1 001 000 000.00 (Один миллирд один миллион рублей 00 копеек)<br>*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 489 200.00руб. (Четыреста восемьдесят девять тысяч двести рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика 4-ю взносами в следующем порядке: |

| Взнос | Сумма, руб. | Оплачивается в срок до: |
|---|---|---|
| 1 | 122 300.00 (Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 коп.) рублей | 31 декабря 2023 г. |
| 2 | 122 300.00 (Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 коп.) рублей | 31 марта 2024 г. |
| 3 | 122 300.00 (Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 коп.) рублей | 30 июня 2024 г. |
| 4 | 122 300.00 (Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 коп.) рублей | 30 сентября 2024 г. |

Стороны договорились, что неуплата или неполная уплата страховой премии в установленный настоящим Договором срок является выражением воли Страхователя на отказ от настоящего Договора в соответствии со ст.958 ГК РФ. При этом настоящий Договор автоматически прекращается с 00 часов 00 минут дня, следующего за последним днем срока уплаты страховой премии, без дополнительного уведомления об этом со стороны Страховщика. Если до момента прекращения настоящего Договора существовал неоплаченный период страхования, Страхователь должен оплатить в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты прекращения настоящего Договора страховую премию за этот период пропорционально времени, в течение которого действовало страхование. В случае уплаты страховой премии в сумме меньшей или позже установленной даты оплаты, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты ее получения. При этом Страховщик удерживает часть премии за время, в течение которого действовало страхование.

Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.

| | |
|---|---|
| **ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ** | Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования. |
| **СТРАХОВОЙ РИСК** | Страховым риском по настоящему Договору является предъявление Страхователю претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате:<br>А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что:<br>- претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда;<br>- действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место с 1 января 2024 г. по 31 декабря 2024 г. (обе даты включительно);<br>- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;<br>- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной (Выгодоприобретателем) Страхователю с 1 января 2024 г. по 31 декабря 2024 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех лет с даты окончания настоящего Договора. |
| **СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ** | Страховым случаем являются события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные разделом «СТРАХОВОЙ РИСК» настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения. |
| **ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ** | Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.<br>Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной |

| | |
|---|---|
| | деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем. |
| **ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ** | По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7. Правил страхования, а кроме того:<br>Ни при каких обстоятельствах событие не является страховым случаем и не покрываются требования (претензии, иски), поданные на территории и под юрисдикцией США и Канады.<br>При этом под юрисдикцией США и Канады понимаются любые требования или судебные действия, осуществленные:<br>- на территории Соединенных Штатов Америки и/или Канады и на территориях, попадающих под юрисдикцию Соединенных Штатов Америки и/или Канады; и/или<br>- для принудительного взыскания через суд, находящийся на территории Соединенных Штатов Америки и/или Канады и на территориях, попадающих под юрисдикцию Соединенных Штатов Америки и/или Канады.<br>Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.<br>Страховщик имеет право отказать в выплате страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п.10.17 Правил страхования. |
| **СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ** | По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:<br>• реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям);<br>• 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);<br>• расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка;<br>• 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<br>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования. |
| **ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН** | Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б.<br>Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в следующие сроки после подписания Страхового Акта:<br>Сумма страхового возмещения, руб. — Максимальный срок выплаты (рабочие дни)<br>До 40 000 000 — 5 (Пять)<br>От 40 000 001 до 200 000 000 — 10 (Десять)<br>Свыше 200 000 000 — Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней<br>Днем выплаты Страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика.<br>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.<br>Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования. |
| **ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ** | Российская Федерация.<br>Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).<br>**Оговорка о «Юрисдикции»:**<br>Настоящим Договором покрываются письменные требования (претензии), адресованные непосредственно Страхователю, а также иски, исковые или судебные требования о возмещении убытков и (или) компенсации причиненного вреда, поданные и (или) инициированные на территории Российской Федерации.<br>При этом сторонами согласовано, что возникновение у Страхователя (Лица, риск ответственности которого застрахован) обязанности возместить вред, установление размера возмещаемого вреда осуществляется в соответствии с нормами законодательства Российской Федерации. |
| **ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ** | Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии.<br>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.<br>Перечень представителей Страховщика, ответственных за взаимодействие со Страхователем: - Кушнир Ольга Владимировна, Тел. +7 4957880999, доб. 5435, kushnirov@alfastrah.ru<br>Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть. |
| **ПРИЛОЖЕНИЯ:** | 1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика;<br>2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г. |
| **СТРАХОВАТЕЛЬ:**<br>**Общество с ограниченной ответственностью "Центр независимой экспертизы собственности"** | **СТРАХОВЩИК:**<br>**АО "АльфаСтрахование"** |
| в лице Генерального директора Куликова Алексея Викторовича, действующего на основании Устава | в лице Руководителя Блока АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр(Корпоративный блок) Вараксиной Натальи Владимировны, действующего на основании Доверенности № 7443/22N от 01.10.2022 г. |

*Договор Пролонгация 0991R/776/90246/20-01*
*Менеджер по договору: Кушнир Ольга Владимировна,*
*Тел. +7 4957880999, доб. 5435, kushnirov@alfastrah.ru*

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

# СВИДЕТЕЛЬСТВО
## ОБ АККРЕДИТАЦИИ

Удостоверяет, что

**ООО «Центр независимой экспертизы собственности»**
**(г. Москва)**
аккредитовано и включено в Реестр
оценщиков и оценочных фирм НП «Партнерство РОО»

**№ 0112/77-1111/03**
**ООО «Центр независимой экспертизы собственности»**

признается профессионально занимающимся предоставлением оценочных услуг в соответствии с законодательством РФ.

*15 апреля 2021 г.* *Действительно до 15.04.2024 г.*

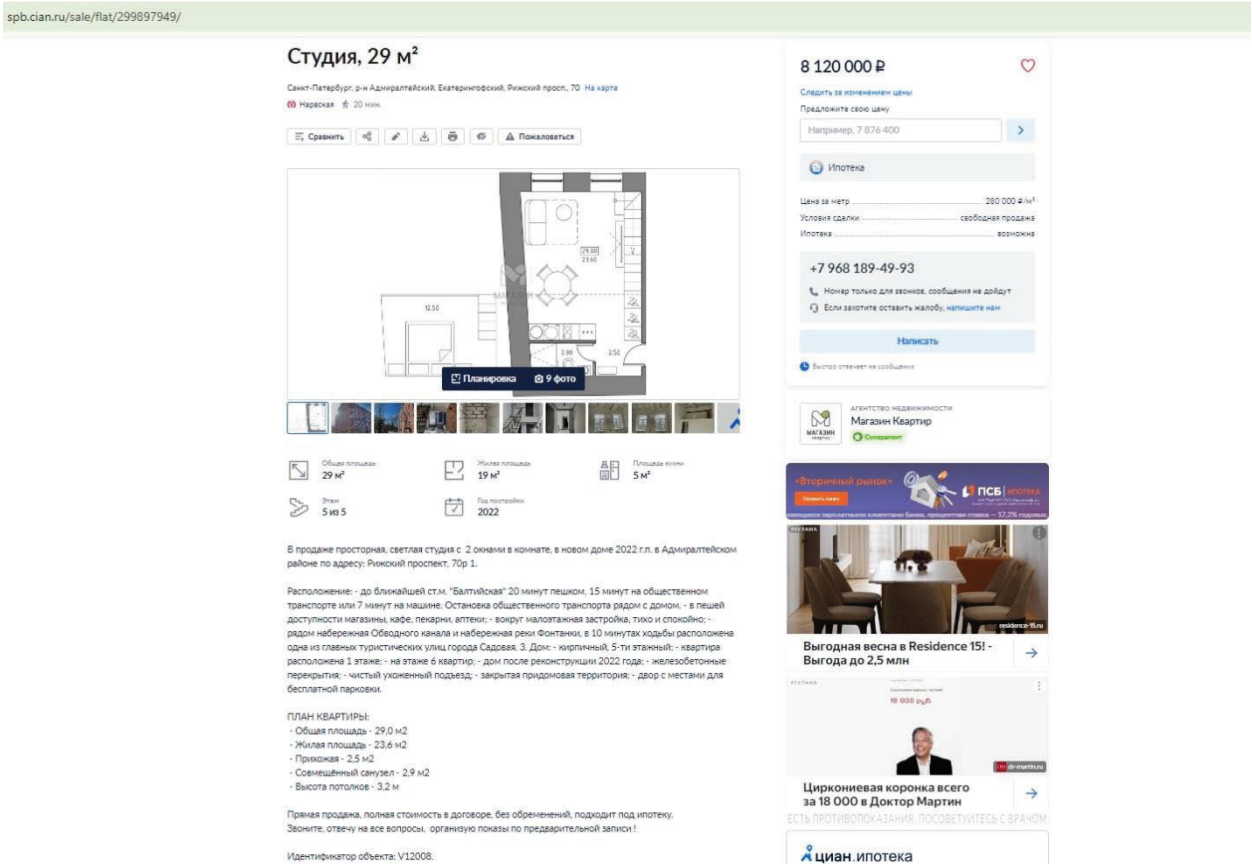
*Президент НП «Партнерство РОО»*
*Вице-Президент РОО* *И.Л.Артеменков*

*Аккредитация проведена НП «Партнерство РОО» на основании соглашения о сотрудничестве от «22» ноября 2012г.*

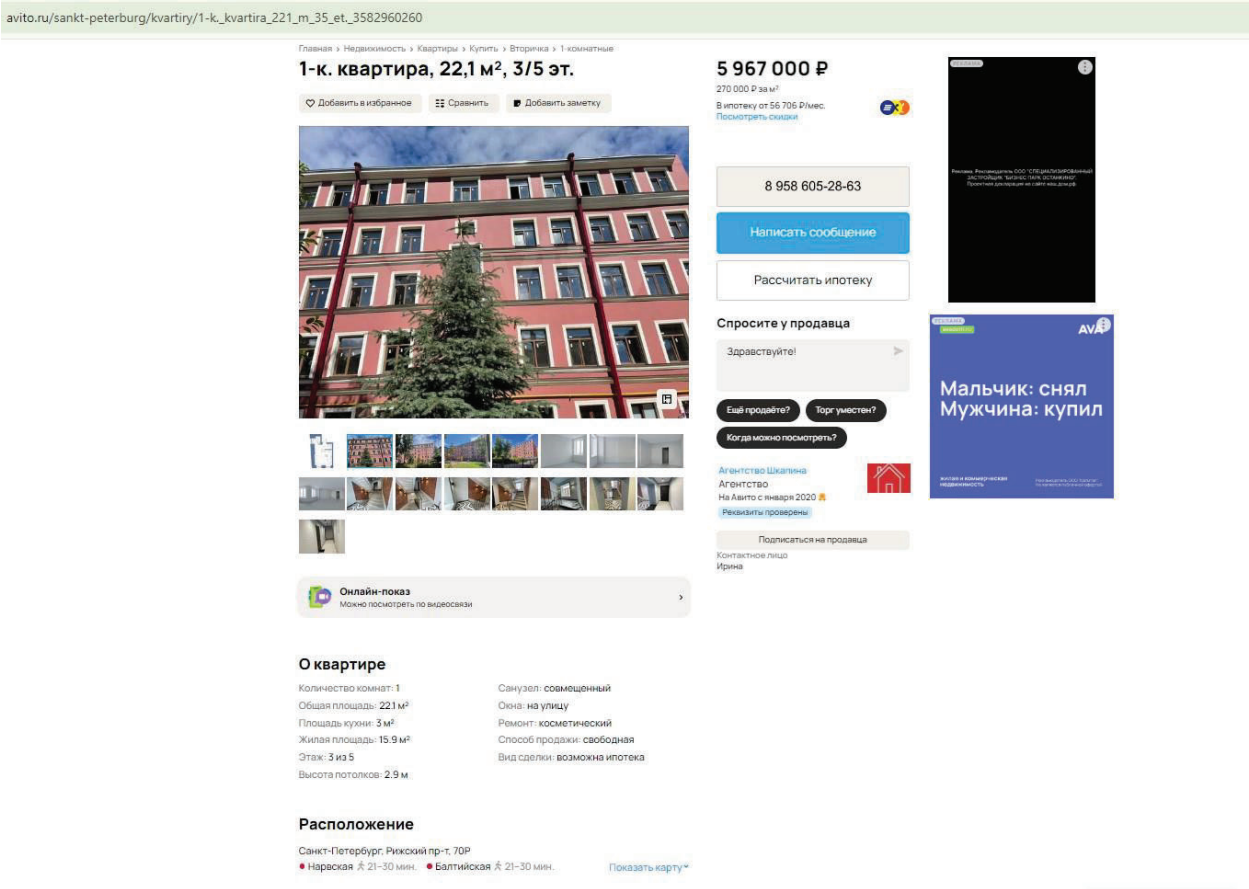
## ПРИЛОЖЕНИЕ №3

**Копии информационно-аналитического материала**

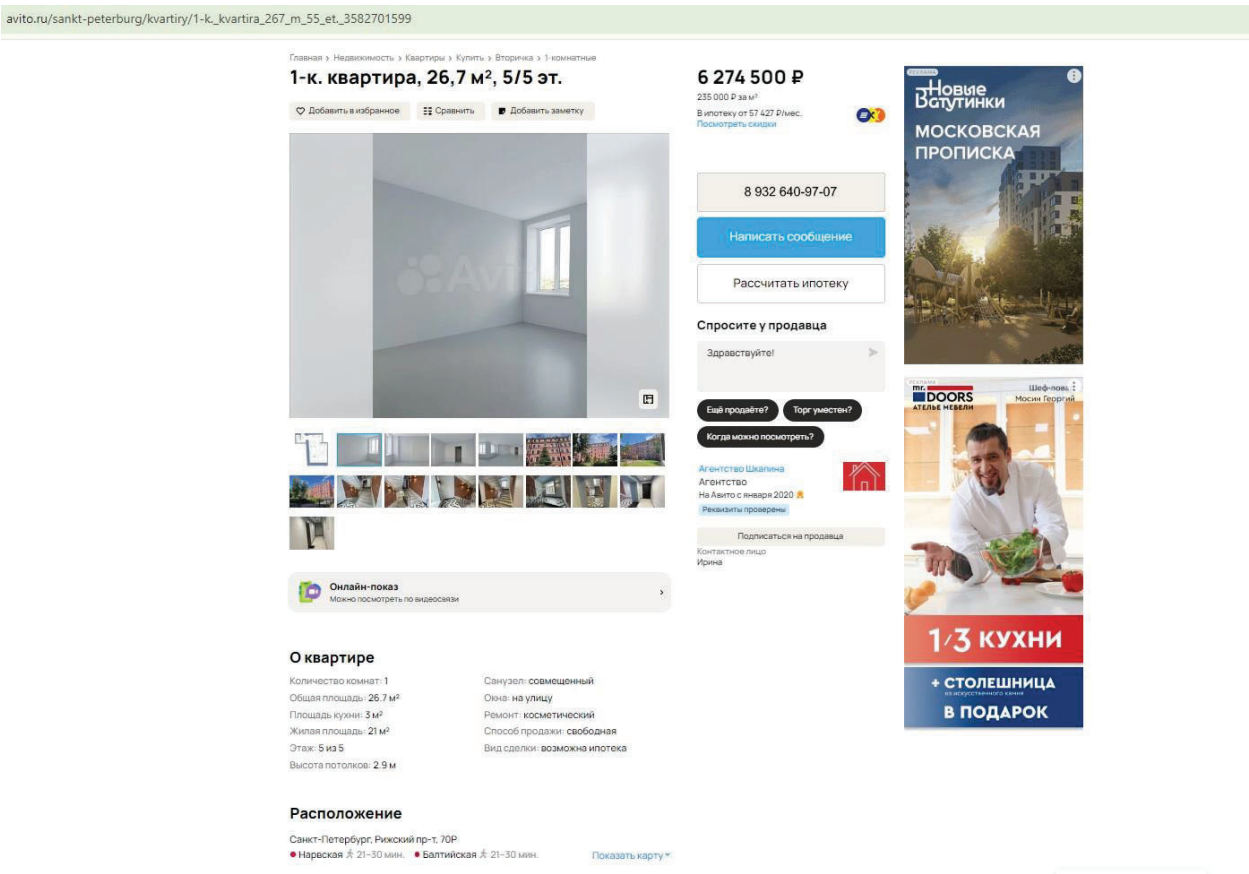
*Объекты-аналоги, принятые в сравнительном подходе*



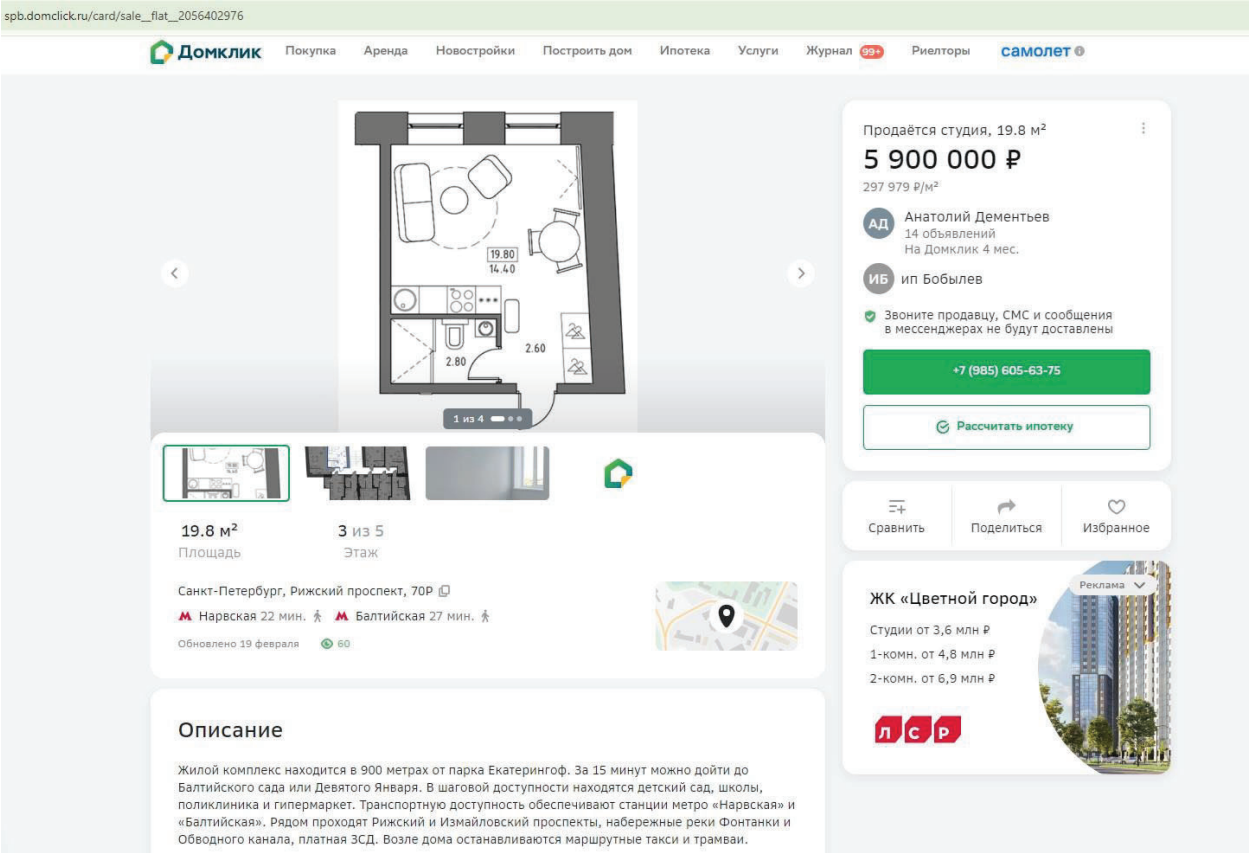

https://spb.cian.ru/sale/flat/299897949/




https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kvartiry/1-k._kvartira_221_m_35_et._3582960260




https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kvartiry/1-k._kvartira_267_m_55_et._3582701599




https://spb.domclick.ru/card/sale__flat__2056402976