

ОТЧЕТ ОБ
ОЦЕНКЕ

ОТЧЕТ №2310/456



Заказчик:

Маляров Олег Владимирович



Исполнитель:

ООО «ИНЕКС»



Оценщик:

Бакай Александр Анатольевич

Объект оценки:

Объект недвижимости: квартира, общей площадью 45,1 кв.м, этаж: 4, кадастровый (или условный) номер: 78:15:0843302:4828, местоположение: Санкт-Петербург, ул. Козлова, д. 15, корп. 1, литера. А, кв. 76

Дата оценки:

16 октября 2023 г.

Дата составления:

16 октября 2023 г.

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с Договором на оказание услуг №2310/456 от 16 октября 2023 г., который составили между собой ООО «ИНЕКС», в лице Генерального директора Борзова Григория Александровича, действующего на основании Устава, и Маляров Олег Владимирович была выполнена работа по определению стоимости (рыночная и ликвидационная) объекта оценки: Объект недвижимости: квартира, общей площадью 45,1 кв.м, этаж: 4, кадастровый (или условный) номер: 78:15:0843302:4828, местоположение: Санкт-Петербург, ул. Козлова, д. 15, корп. 1, литера. А, кв. 76 по состоянию на 16 октября 2023 г.

Оценка имущества производилась в соответствии с действующим в Российской Федерации законодательством, на основании Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки «(ФСО I)», Федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II)», Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», Федерального стандарта оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» (утв. Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200); Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» (утв. Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611), Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)» (утв. Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327), обязательных для применения на территории Российской Федерации; Свода стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Русское Общество Оценщиков», действующих на дату составления отчета об оценке.

Отчет об оценке содержит описание объекта оценки и его местоположения, собранную оценщиком фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также допущения и ограничивающие условия. Кроме того, отчет об оценке содержит выводы оценщика об итоговом значении величины стоимости объекта оценки, определяемой в соответствии с договором и заданием на оценку.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующие выводы:

Таблица 1. Заключение о стоимости объекта оценки

Итоговая величина стоимости объекта оценки: Объект недвижимости: квартира, общей площадью 45,1 кв.м, этаж: 4, кадастровый (или условный) номер: 78:15:0843302:4828, местоположение: Санкт-Петербург, ул. Козлова, д. 15, корп. 1, литера. А, кв. 76, по состоянию на 16 октября 2023 г. с учетом округления составляет:	
Рыночная стоимость объекта оценки	6 057 000 (Шесть миллионов пятьдесят семь тысяч) руб.
Ликвидационная стоимость объекта оценки	4 893 000 (Четыре миллиона восемьсот девяносто три тысячи) руб.

Обращаю Ваше внимание, что это письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет об оценке, приведенный далее. Полная характеристика объекта оценки, необходимая информация и расчеты представлены в отчете об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Благодарим Вас за обращение в нашу компанию и выражаем надежду на продолжение нашего сотрудничества в будущем.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «ИНЕКС»



/Борзов Г.А./

Оглавление

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	9
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)	11
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ И ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ	14
5.1 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	14
5.2 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	14
6. АНАЛИЗ УРОВНЯ СУЩЕСТВЕННОСТИ ИНФОРМАЦИИ	16
7. ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ И ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНКЕ	17
8. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	22
9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	23
9.1 ХАРАКТЕРИСТИКИ (ИМУЩЕСТВЕННЫЕ, КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	23
9.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИЗНОСА (ОБЕСЦЕНИВАНИЯ, УСТАРЕВАНИЯ) ЗДАНИЯ, В КОТОРОМ РАСПОЛОЖЕН ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	25
9.3 ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	26
9.4 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДОКУМЕНТОВ ДЛЯ УСТАНОВЛЕНИЯ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	28
10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА	30
11. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	31
12. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	33
12.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ	33
12.2 СОЦИАЛЬНО- ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ С КРАТКИМ ОБЪЕКТИВНЫМ АНАЛИЗОМ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ	43
12.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	53
12.4 ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ 1-ГО ПОЛУГОДИЯ 2023 ГОДА	55
12.5 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	59
12.6 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	62
12.7 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА	66
13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ	68
13.1 ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ	68
13.2 ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И МЕТОДОВ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ	71
14. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	73
14.1 ПРОЦЕСС ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	73
14.2 ВЫПОЛНЕНИЕ АЛГОРИТМА СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА В РАМКАХ МЕТОДА СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ	73

15. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ	95
16. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	96
17. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	102
17.1 Подпись оценщика.....	102
18. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ИСТОЧНИКОВ	103
19. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ОЦЕНЩИКА И ОРГАНИЗАЦИИ.....	104
20. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗОВАВШИЕСЯ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЕТА	113
21. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ (ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, А ТАКЖЕ СПРАВОЧНЫЕ МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В РАСЧЕТАХ)	116
22. ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	119

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №2310/456

г. Москва

Таблица 1.1 Основные факты и выводы

Описание объекта оценки	Тип помещения	Кол-во комнат	Этаж	Общая площадь без учета/с учетом неотапливаемых помещений, кв.м	Жилая площадь, кв.м	Площадь кухни, кв.м
	квартира	2	4	45,10 / нет данных	нет данных	нет данных
	Наличие неутвержденной перепланировки		Наличие обременений (ограничений)	Характер обременений		
	Нет данных		Есть	Ипотека		
Описание здания	Тип здания	Этажность	Год постройки	Год последнего капитального ремонта здания	Физический износ здания, %	
	Панельное здание	5	1969	Нет данных	45,00%	
Адрес объекта оценки	Субъект РФ	Район	Населенный пункт	Улица, № дома, № корпуса (строения), лит., № кв./ком./пом.		
	Санкт-Петербург	-	г. Санкт-Петербург	ул. Козлова, д. 15, корп. 1, литера. А, кв. 76		
Цели и задачи оценки	Определение стоимости (рыночная и ликвидационная) объекта оценки в качестве определяющего параметра для выдачи кредита в банке					
Заказчик оценки	Маляров Олег Владимирович					
Основание для проведения оценки	Договор на оказание услуг №2310/456 от 16 октября 2023 г.					
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Ограничением и пределом применения полученной итоговой стоимости результатов оценки является то, что отчет об оценке не может применяться для иных целей кроме указанных в Задании на оценку					
Исполнитель оценки	Форма	Наименование	Местонахождения, контактная информация	ОГРН, дата присвоения ОГРН	Сведения о договоре страхования ответственности юридического лица	
	ООО	«ИНЕКС»	Юридический адрес: 105066, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Басманный, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 9, эт. 6, ком. 3 Почтовый адрес: 105066, г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 9, эт. 6, ком. 3 Телефон: 8 (499) 495-17-40 e-mail: info@inex.company	1167746466458 от 16.05.2016 г.	ПОЛИС-ОФЕРТА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 0991R/776/20174/23. Дата направления Полиса-оферты Страхователю «22» мая 2023 г. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ: С «23» июня 2023 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «22» июня 2024 г. СТРАХОВАЯ СУММА: 100 000 000,00 (Сто миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям	

Сведения об оценщиках, выполнивших оценку	Стаж работы	Номер в реестре членов СРОО	Краткое наименование СРОО	Реквизиты документов оценщика:		
				о членстве в СРОО	Полиса обязательного страхования гражданской ответственности	о получении профессиональных знаний
Бакай Александр Анатольевич	С 2014 г	1616.77	МСНО-НП "ОПЭО"	МСНО-НП "ОПЭО". Свидетельство 01616 от 03.11.2020.	Наименование страховой компании «АО "Альфа страхование"», страховой полис(договор) №№0991R/776/20194/23, дата выдачи 05.06.2023, срок действия полиса с 05.06.2023 по 04.06.2024, страховая сумма 30 000 000	772401316086, регистрационный номер: 3388 от 10.09.2015 Специализация - "Оценка собственности: оценка стоимости предприятия (бизнеса)"
Даты	Осмotra объекта		Оценки		Составления отчета об оценке	
	16 октября 2023 г.		16 октября 2023 г.		16 октября 2023 г.	
Результаты расчета рыночной стоимости при применении	Сравнительного подхода		Доходного подхода		Затратного подхода	
	6 057 110		Не применялся		Не применялся	
Итоговое значение стоимости	Рыночная стоимость				Ликвидационная стоимость	
	6 057 000 (Шесть миллионов пятьдесят семь тысяч) руб.				4 893 000 (Четыре миллиона восемьсот девяносто три тысячи) руб.	

Оценку выполнил и подготовил Отчет об оценке оценщик _____ (Бакай Александр Анатольевич)

Отчет об оценке утвердил Генеральный директор ООО «ИНЕКС» _____ (Борзов Григорий Александрович)



2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2.1 Задание на оценку

Наименование	Описание	
Объект оценки	Объект недвижимости: квартира, общей площадью 45,1 кв.м, этаж: 4, кадастровый (или условный) номер: 78:15:0843302:4828, местоположение: Санкт-Петербург, ул. Козлова, д. 15, корп. 1, литера. А, кв. 76	
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Совпадает с объектом оценки. Объект оценки рассматривается как единое целое, то есть не имеет составных частей	
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Совпадает с объектом оценки. Объект оценки рассматривается как единое целое, то есть не имеет составных частей	
Существующие имущественные права на объект оценки	Право общей долевой собственности	
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право общей долевой собственности / Ипотека	
Правообладатель(и) объекта оценки	Маляров Олег Владимирович, доля в праве 1/2, Маляров Олег Владимирович, доля в праве 1/2	
Цель оценки (закон, подтверждающий необходимость определения стоимости если необходимо)	Определение стоимости (рыночная и ликвидационная) объекта оценки в качестве определяющего параметра для выдачи кредита в банке	
Предпосылки стоимости		
1. Предполагается сделка с объектом оценки	Будет сделка	Не будет сделки
	да	-
2. Участники сделки или пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами	Гипотетические	Конкретные
	да	-
3. Дата оценки	16 октября 2023 г.	
4. Предполагаемое использование объекта	В предположении наиболее эффективного использования	
5. Характер сделки	Добровольная в типичных условиях	Вынужденная продажа
	да	-
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке	Сотрудники банковского сектора	
Вид стоимости	Определение стоимости (рыночная и ликвидационная) объекта оценки в предпосылке о текущем использовании	
Дата осмотра объекта оценки	16 октября 2023 г.	
Особенности проведения осмотра объекта оценки	Проведен полный осмотр оцениваемого объекта без особенностей	
Период (срок) проведения работ по оценке	С даты заключения договора (16 октября 2023 г.) до даты составления отчета об оценке (16 октября 2023 г.)	
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Информация и все необходимые материалы для проведения работ по оценке недвижимого имущества были предоставлены Заказчиком в срок. Полный перечень документов, предоставленных Заказчиком, указан в разделе 9.4 настоящего отчета об оценке	

Наименование	Описание
Специальные допущения, иные существенные допущения и Ограничения оценки	Специальных допущений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в разделе 5 настоящего отчета об оценке
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации	Отчет об оценке полностью или частично, а также выдержки из настоящего отчета об оценке не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия Исполнителя
Форма составления отчета об оценке	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе, в форме электронного документа
Состав и объем документов и материалов, представляемых Заказчиком оценки	Заказчик предоставил следующие документы и материалы: Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 13.10.2023 г.
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Не требуется
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. Валюта, в которой должна быть представлена итоговая стоимость – рубль (руб.)
Специфические требования к отчету об оценке	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки	Не предусмотрены
Предпосылки о способах использования, отличных от наиболее эффективного, о вынужденной продаже	Не предусмотрены
Соблюдение требований законодательства Российской Федерации	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 3.1. Сведения о Заказчике

Наименование	Описание
Заказчик оценки	Маляров Олег Владимирович, паспорт гражданина Российской Федерации: серия: 40 13, номер: 966922, выдан: ТП №29 Отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской обл в Кировском р-не г Санкт-Петербурга, дата выдачи: 29.05.2014, код подразделения: 780-029, адрес регистрации: г. Санкт-Петербург, ул. Козлова, д. 15, корп. 1, литера. А, кв. 76

Таблица 3.2. Сведения об Исполнителе

Наименование	Описание
Полное название Исполнителя	Общество с ограниченной ответственностью «ИНЕКС»
Краткое название Исполнителя	ООО «ИНЕКС»
Юридический адрес	105066, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Басманный, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 9, эт. 6, ком. 3
Почтовый адрес	105066, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Басманный, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 9, эт. 6, ком. 3
Адрес местонахождения	105066, г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 9, эт. 6, оф. 603
ОГРН, дата присвоения	1167746466458 от 16.05.2016 г.
ИНН / КПП	9710011846 / 770101001
Банковские реквизиты	Р/счет 40702810101600004083 в ОАО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва; Кор/счет 30101810200000000593, БИК 044525593
Сведения о страховании при осуществлении оценочной деятельности	ПОЛИС-ОФЕРТА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 0991R/776/20174/23. Дата направления Полиса-оферты Страхователю «22» мая 2023 г. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ: С «23» июня 2023 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «22» июня 2024 г. СТРАХОВАЯ СУММА: 100 000 000,00 (Сто миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Настоящим ООО «ИНЕКС» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». ООО «ИНЕКС» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке

Таблица 3.3. Сведения об оценщике

Наименование	Описание
Фамилия Имя Отчество Оценщика, выполнившего Отчет	Бакай Александр Анатольевич
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член некоммерческого партнерства «Общества профессиональных экспертов и оценщиков», регистрационный номер №1616.77 от 03.11.2020 г. (Юридический и почтовый адреса саморегулируемой организации оценщиков: 125167, г. Москва, 4-я ул. 8 Марта, д. 6А)
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Негосударственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Международная академия оценки и консалтинга»; Диплом № 772401316086 от 10.09.2015 г., регистрационный номер 3388
Сведения о квалификационном аттестате	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению "Оценка недвижимости" №034336-1 от 21.10.2022 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению "Оценка движимого имущества" №034651-2 от 09.12.2022 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Договор страхования ответственности оценщика №0991R/776/20194/23 от 05.06.2023 г. Срок действия с 05 июня 2023 г. по 04 июня 2024 г. Страховая сумма – 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
Стаж работы в оценочной деятельности, лет	с 01.04.2014 года

Наименование	Описание
Адрес электронной почты	info@inex.company
Контактный телефон	8-499-495-17-40
Местонахождение Оценщика	105066, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Басманный, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 9, оф. 603
Почтовый адрес	105066, г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 9, эт. 6, оф. 603
Основание для проведения Оценщиком оценки объекта оценки	Трудовой договор
Сведения о независимости Оценщика	Настоящим оценщик, Бакай Александр Анатольевич, подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик, Бакай Александр Анатольевич, не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик, Бакай Александр Анатольевич, не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Таблица 3.4. Сведения о привлекаемых к проведению оценки специалистах

Наименование	Описание
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах	Внешние организации и квалифицированные отраслевые специалисты к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)

Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

1. выводы о правах на оцениваемую недвижимость были сделаны на основании правоустанавливающих документов на объект оценки в предположении их достоверности;

2. задание на оценку не содержит указаний о наличии имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов, кроме зафиксированных в предоставленных на объекты оценки документах. На основании этого определение стоимости оцениваемого имущества производилось в предположении отсутствия каких-либо обременений, претензий или ограничений со стороны третьих лиц;

3. в случае, если отсутствуют документально подтвержденные имущественные права третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологические загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учётом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное (согласно п. 7 ФСО № 7);

4. оценщик отражает НДС при расчете рыночной стоимости объектов оценки в соответствии с главой 21 Налогового кодекса РФ. В соответствии со ст. 149 Налогового кодекса РФ, реализация жилых домов, жилых помещений, долей в жилых домах или помещениях не подлежит обложению налогом на добавленную стоимость. Поэтому при расчете стоимости квартир НДС не учитывается;

5. целью достижения максимальной точности расчетов, в рамках данной работы использовалась вычислительная программа Microsoft Excel. Результаты расчетов представлены в округленном виде, в то время как фактический расчет осуществляется без округления с максимальной точностью. Таким образом, возможна ситуация, когда при пересчете вручную на портативном вычислительном устройстве (калькуляторе) результатов расчетов, представленных в отчете об оценке, могут возникнуть незначительные отклонения, не влияющие на достоверность результата, от максимально точных результатов расчета в программе Microsoft Excel;

6. округление осуществляется на завершающем этапе расчета. Промежуточные расчетные показатели, приведенные в тексте отчета об оценке, не следует рассматривать как точные значения, так как они показаны без учета всех дробных составляющих;

7. оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов;

8. оценщик не занимался измерениями физических параметров объекта (ов) оценки (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера;

9. при оценке выводы делались на основании допущения, что правообладатель оцениваемого объекта управляет им, исходя из своих наилучших интересов;

10. на дату оценки в помещении имеется мебель и сантехническое оборудование. Однако, поскольку объектом оценки в соответствии с заданием на оценку является недвижимое имущество, в рамках данного отчета об оценке его рыночная стоимость рассчитывается исходя из допущения о том, что она является свободной от данных видов движимого имущества;

11. оценщик отмечает, что информация, содержащаяся на снимках экрана (см. Приложение 3 настоящего отчета об оценке) по объектам-аналогам, может отличаться

от данных, полученных в ходе переговоров с собственниками и/или их представителями. В связи с этим, возможно расхождение данных, указанных в объявлениях и используемых оценщиком в расчетах. оценщик в своих расчетах использует уточненную информацию об объектах-аналогах, с указанием контактной информации собственника и/или представителя собственника, которые сообщили оценщику данную информацию. Контактная информация собственника и/или представителя собственника содержится в соответствующих разделах настоящего отчета об оценке.

Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими ограничениями:

1 выдержки из отчета и отчет об оценке не могут копироваться без письменного согласия Исполнителя;

2 копия настоящего отчета об оценке, не заверенная надлежащим образом, считается недействительной;

3 оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением случаев, оговариваемых законодательством и отдельными договорами;

4 во избежание некорректного толкования результатов оценки любые ссылки на материалы отчета об оценке, любая его трансформация, в том числе перевод отчета об оценке на иностранные языки, без соответствующей редакции и разрешения Исполнителя не допускаются;

5 все прогнозы, базируются на текущей рыночной ситуации, которая с течением времени может измениться, заключение о стоимости действительно только на дату оценки;

6 оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы;

7 оценщик не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта, если таковые не могли быть им предвидены в процессе выполнения работ;

8 сделать заключение по предоставленным документам о соответствии объекта оценки санитарным и экологическим нормам не представляется возможным. Оценщик не несёт ответственность за выявление нарушений санитарных и экологических норм.

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

1 стоимость(и) объекта оценки, определенная(ые) в отчете об оценке, за исключением кадастровой стоимости, является(ются) рекомендуемой(ыми) для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчёта, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации;

2 ни Заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет об оценке (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором на оценку и целями оценки или дополнительными соглашениями (в устной или письменной форме). Заключение о стоимости, содержащееся в отчете об оценке, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчёте.

Специальные допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки не установлены.

Оценщик имеет право при проведении оценки использовать другие допущения и ограничения, не описанные выше, необходимость в которых обусловлена информацией об Объекте оценки, получаемой оценщиком при проведении оценки, при условии, что

эти допущения и ограничения не будут противоречить требованиям действующего законодательства в области оценочной деятельности.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ И ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ

5.1 Применяемые стандарты оценочной деятельности

В соответствии со статьёй 15 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции на дату составления отчёта), оценщик обязан соблюдать требования настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также требования стандартов и правил оценочной деятельности, утверждённых саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является. Перечисленные ниже стандарты оценки обязательны к применению в соответствии со Статьёй 15 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Общие федеральные стандарты оценки

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года N 200.
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года N 200.
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года N 200.
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года N 200.
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года N 200.
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года N 200.

Специальные федеральные стандарты оценки

- Федеральном стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. N 611.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утв. приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. N 327.

Стандарты оценочной деятельности, утверждённые саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является

Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой организации Оценщиков - Ассоциация «Русское общество Оценщиков», с изменениями и дополнениями, в редакции, действующей на дату составления отчета об оценке.

В вышеуказанных стандартах даны основные определения видов стоимости объекта оценки, подходов к оценке, методов оценки, позволяющие Заказчику и оценщику достичь однозначного понимания целей и методов оценки, правильно истолковать результаты.

Методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России: в отношении объекта оценки отсутствуют.

5.2 Перечень использованных данных с указанием источников их получения

В процессе оценки оценщик собирает информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и

существенность для цели оценки. Признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации. Информация может быть получена от заказчика оценки, правообладателя объекта оценки, экспертов рынка и отрасли, а также из других источников (п. 10 ФСО III).

Таблица 5.1. Перечень использованных данных с указанием источников их получения

Название раздела	Источник получения данных, использованных в соответствующем разделе
Общие сведения	Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г; Федеральные стандарты оценки
Социально-экономический анализ	Данные Министерства экономического развития Российской Федерации, Госкомстата Российской Федерации; данные, размещенные на страницах сайтов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»
Общие сведения об объектах оценки	Количественные и качественные характеристики объекта оценки установлены: <ul style="list-style-type: none"> по результатам осмотра; на основании документов, указанных в разд. 9.4 настоящего отчета об оценке; предоставленной, информации исходя из интервьюирования Заказчика/правообладателя об оцениваемом объекте.
Анализ объекта оценки и его окружения	Информация, предоставленная Заказчиком/правообладателем объекта оценки; данные, размещенные на страницах сайтов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»
Оценка сравнительным подходом	Размещенные на сайтах информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» агентств недвижимости и частные объявления
Прочие источники информации, используемые в настоящем отчете об оценке, указаны по тексту отчета об оценке	

6. АНАЛИЗ УРОВНЯ СУЩЕСТВЕННОСТИ ИНФОРМАЦИИ

Подписавший настоящий отчет об оценке оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Факты, изложенные в отчете об оценке, верны и соответствуют действительности.

2. Содержащиеся в отчете об оценке анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета об оценке.

3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

4. У оценщика не было текущего имущественного интереса, и отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте, а также отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом.

5. Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в отчете об оценке.

6. Оценщик, используя доступные ему средства и методы, провел анализ достаточности и достоверности информации, предоставленной Заказчиком оценки.

7. Информация, представленная на бумажных носителях, не содержит ошибок, внутренних противоречий, искажений данных, поэтому у оценщика нет оснований считать такую информацию недостоверной.

8. Используемая информация является достоверной, так как данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, которые исследовал оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

9. Используемая информация является достаточной, так как использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объектов оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

10. Анализ информации, мнения и выводы, содержащиеся в отчете об оценке, соответствуют требованиям:

- Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.;

- общим стандартам оценки (ФСО №№ I-VI, утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);

- специальным стандартам оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611, ФСО №9, утв. приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. №327);

- Стандартам оценки Ассоциации «Русское общество оценщиков», с изменениями и дополнениями, в редакции, действующей на дату составления отчета об оценке.

7. ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ И ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНКЕ

Согласно положениям ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

Общие термины и определения

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.

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

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.

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются **следующие виды стоимости**:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;

4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на 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.

Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

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

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

Предпосылки стоимости включают следующее:

1) предполагается сделка с объектом оценки или использование объекта оценки без совершения сделки с ним;

2) участники сделки или пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами либо неопределенными лицами (гипотетические участники);

3) дата оценки;

4) предполагаемым использованием объекта может быть наиболее эффективное использование, текущее использование, иное конкретное использование (в частности, ликвидация);

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

4. Предпосылки о предполагаемой сделке с неопределенными лицами (гипотетическими участниками) являются рыночными предпосылками.

При проведении оценки используются **сравнительный, доходный и затратный подходы**. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

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.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

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

Единицы сравнения – типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости, в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

Срок экспозиции – это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен или арендных ставок на недвижимость.

Корректировка – представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Скорректированная цена имущества – цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки.

Основная терминология, используемая в затратном подходе

Специализированная недвижимость – недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продаётся на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением или сочетанием этих факторов.

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.

Различают следующие **виды обесценения (износа, устаревания)**:

Физический износ, представляет собой снижение стоимости объекта в результате ухудшения физического состояния и (или) утраты физических свойств из-за естественного физического старения и (или) в процессе использования (эксплуатации).

Функциональное устаревание (износ), представляет собой снижение стоимости объекта в связи с его несоответствием современным аналогам и (или) снижением технико-экономической эффективности его использования (эксплуатации): более низкая производительность, худшие параметры продукции и (или)

технологического процесса, устаревание дизайна, более высокий уровень эксплуатационных расходов и другие факторы.

Экономическое (внешнее) обесценение, представляет собой снижение стоимости объекта, вызванное факторами, внешними по отношению к объекту, экономическими и (или) локальными факторами, в частности: избыток предложения подобных объектов на рынке, снижение спроса на производимую с использованием объекта продукцию, рост издержек производства, неблагоприятное влияние изменений факторов, характеризующих окружение объекта недвижимости. Действие данного вида обесценения может быть временным или постоянным.

Накопленный износ – совокупное уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки, которое может иметь место в результате его физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

Основная терминология, используемая в доходном подходе

Денежный поток – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

Риск – обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

Операционные расходы – периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизводства им действительного валового дохода.

Капитализация дохода – преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки, путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.

Ставка (коэффициент) капитализации — это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка капитализации учитывает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости имущества за рассматриваемый период. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.

Метод дисконтирования денежных потоков – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества, в течение прогнозного периода времени.

Дисконтирование денежного потока – математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

Ставка дисконтирования – процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).

Реверсия - возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования.

8. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Последовательность проведения оценки осуществлялась в соответствии с требованиями к проведению оценки, изложенными в Федеральном стандарте оценки «Процесс оценки» (ФСО III), утв. Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200, и включала в себя следующие этапы:

- 1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор;
- 2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- 5) составление отчета об оценке объекта оценки.

Для целей настоящей оценки процесс определения рыночной стоимости объекта оценки включал следующие этапы:

- 1) Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- 2) Сбор информации для проведения анализа сегмента рынка.
- 3) Сбор и анализ правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц; информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с объектом оценки.
- 4) Анализ объекта оценки.
- 5) Анализ методологии оценки, выбор подходов к оценке.
- 6) Расчет рыночной стоимости.
- 7) Согласование результатов оценки, определение итоговых результатов.
- 8) Составление отчета об оценке.

Процесс оценки не включал финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

9.1 Характеристики (имущественные, качественные и количественные) объекта оценки

Объектом оценки является Объект недвижимости: квартира, общей площадью 45,1 кв.м, этаж: 4, кадастровый (или условный) номер: 78:15:0843302:4828, местоположение: Санкт-Петербург, ул. Козлова, д. 15, корп. 1, литера. А, кв. 76.

Количественные и качественные характеристики объекта оценки представлены в таблице ниже:

Таблица 9.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Параметр	Описание параметра
Характеристика месторасположения	
Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, ул. Козлова, д. 15, корп. 1, литера. А, кв. 76
Административный округ/район	Санкт-Петербург, Кировский, Ульянка
Ближайшая станция метро, железнодорожная станция, автобусная остановка	автобусная остановка "Улица Солдата Корзуна, 24"
Расстояние от остановки общественного транспорта	420 м
Описание района расположения объекта оценки	
Окружающая застройка	Преимущественно жилая
Наличие и описание улучшений	Парки, скверы, водоем
Близость к объектам социальной сферы (в пределах 1 км)	Школа, детский сад, отделение банка, предприятия службы быта, торговые предприятия, аптека, поликлиника/больница, медицинский центр, зона отдыха
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного двора и района в целом	Не обнаружено
Экологическая обстановка	Относительно благоприятная
Качество обустройства двора	Хорошее
Наличие и тип автомобильной парковки	Стихийная
Объекты промышленной инфраструктуры в районе расположения объекта оценки	Не обнаружено
Состояние прилегающей территории	Хорошее
Описание здания, подъезда	
Год постройки здания	1969
Износ здания, в котором расположен объект оценки	45,00%
Год последнего капитального ремонта здания	Нет данных
Запланирован капитальный ремонт\реконструкция здания	Нет
Планируется снос здания	Нет
Наличие информации об участии здания в программе «Реновация жилья»	Не участвует
Материал стен здания	Панельное здание
Тип фундамента здания	Ленточный
Тип перекрытий	Железобетонные
Состояние кровли	Хорошее
Состояние здания, в котором расположен объект оценки	Хорошее
Этажность здания	5
Состояние подъезда	Хорошее

Параметр	Описание параметра	
Техническое обустройство здания	Электроснабжение	В наличии
	Водоснабжение холодное	В наличии
	Водоснабжение горячее	В наличии
	Канализация	В наличии
	Газоснабжение	В наличии
	Отопление	В наличии
	Интернет	В наличии
	Телефония	В наличии
Наличие лифта	Отсутствует	
Наличие мусоропровода	Отсутствует	
Физические характеристики объекта оценки		
Текущее использование	жилое помещение (по назначению)	
Кадастровый (или условный) номер	78:15:0843302:4828	
Этаж расположения / этажность секции	4 / 5	
Количество комнат	2	
Общая площадь с учетом неотапливаемых помещений, кв.м	нет данных	
Общая площадь без учета неотапливаемых помещений, кв.м	45,10	
Жилая площадь, кв.м	нет данных	
Площадь вспомогательного назначения, кв.м	нет данных	
Площадь кухни, кв.м	нет данных	
Высота потолков, м	нет данных	
Количество и тип санузлов	Раздельный	
Наличие лоджии/балкона (или иных неотапливаемых помещений)	В наличии	
Вид из окна	На внутренний двор/на тихую спокойную улицу	
Общее состояние отделки	Современный ремонт	
Наличие мебели, бытовой техники при продаже	Условно свободная от мебели, бытовой техники при продаже	
Описание планировки объекта оценки		
Согласно Жилищному кодексу Российской Федерации, перепланировка — это изменение конфигурации помещения, переустройство — инженерных сетей и оборудования, которые нужно вносить в техпаспорт.		
Поэтажный план, предоставленный Заказчиком	Техническая документация не предоставлена	
Дополнительная информация	Поскольку Заказчиком не предоставлена техническая документация, установить соответствие планировки с технической документацией не представляется возможным	
Сведения об имущественных правах на объект оценки (в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки)		
Имущественные права на объект оценки	Право общей долевой собственности	
Оцениваемые имущественные права	Право общей долевой собственности	
Ограничения (обременения) прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Ипотека	
Правообладатель(и) объекта оценки	Маляров Олег Владимирович, доля в праве 1/2, Маляров Олег Владимирович, доля в праве 1/2	
Дополнительная информация		

Параметр	Описание параметра
Фотографии объекта оценки	Результаты фотофиксации объекта недвижимости представлены в Приложении 4 настоящего отчета об оценке Особенности фотоматериалов: Без особенностей
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Не выявлено

Источники информации: <https://flatinfo.ru/>, <https://dom.mingkh.ru/>, <https://yandex.ru/maps/>, расчет оценщика, анализ оценщика, данные Заказчика и визуальный осмотр.

Рис. 1. Данные об объекте оценки, взятые с сервиса Росреестра «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» (<https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>)

Общая информация	
Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:15:0843302:4828
Дата присвоения кадастрового номера	19.09.2012
Форма собственности	Частная
Характеристики объекта	
Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, ул. Козлова, д. 15, корп. 1, литера. А, кв. 76
Площадь, кв.м	45.1
Назначение	Жилое
Этаж	4
Сведения о кадастровой стоимости	
Кадастровая стоимость (руб)	3600589.38
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	09.01.2019
Ранее присвоенные номера	
Условный номер	470005
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)	
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность № 78-78-70/114/2014-106 от 01.12.2014 Общая долевая собственность № 78:15:0843302:4828-78/041/2019-2 от 06.05.2019
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ипотека № 78:15:0843302:4828-78/011/2021-3 от 26.07.2021

9.2 Определение износа (обесценивания, устаревания) здания, в котором расположен объект оценки

Различают следующие виды обесценения (износа, устаревания): физический, функциональное устаревание (износ) и экономическое (внешнее) обесценение. Накопленный износ (без учета внешнего износа) здания определялся по формуле:

$$D_n = 1 - (1 - D_f) \times (1 - D_{\text{фун}}) \times (1 - D_v), \text{ где:}$$

D_n – накопленный износ; D_f , $D_{\text{фун}}$, D_v – физический износ, функциональное устаревание (износ) и экономическое (внешнее) обесценение.

Физический износ здания рассчитывался методом срока жизни. В рамках данного метода физический износ рассчитывается по следующей формуле:

$$И(\%) = ЭВ / ЭЖ \times 100, \text{ где:}$$

ЭВ – эффективный возраст определяется на основе хронологического возраста здания с учетом его технического состояния и сложившихся на дату оценки экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. В зависимости от особенностей эксплуатации здания эффективный возраст может отличаться от хронологического возраста в большую или меньшую сторону. В случае нормальной эксплуатации здания эффективный возраст, как правило, равен хронологическому;

ЭЖ – типичный срок экономической жизни объекта.

Типичный срок экономической жизни здания определялся согласно таблицы ниже.

Таблица 9.2. Классификация зданий в зависимости от материала стен и перекрытий

Группа зданий	Тип зданий	Фундаменты	Стены	Перекрытия	Срок службы, лет
I	Особо капитальные	Каменные и бетонные	Кирпичные, крупноблочные и крупнопанельные	Железобетонные	150
II	Обыкновенные	Каменные и бетонные	Кирпичные и крупноблочные	Железобетонные или смешанные	120
III	Каменные, облегченные	Каменные и бетонные	Облегченные из кирпича, шлакоблоков и ракушечника	Деревянные или железобетонные	100
IV	Деревянные, смешанные, сырцовые	Ленточные бутовые	Деревянные, смешанные	Деревянные	50
V	Сборно-щитовые, каркасные, глинобитные, саманные и фахверковые	На деревянных ступенях или на бутовых столбах	Каркасные, глинобитные	Деревянные	30
VI	Каркасно-камышитовые	На деревянных ступенях или на бутовых столбах	Каркасные, глинобитные	Деревянные	15

Источник: Александров В.Т. Основы ценообразования в строительстве и нормативы эксплуатации зданий и сооружений: Учебно-методическое пособие. – С.-П.: ПИНО, 1997.

Расчет физического износа представлен в таблице ниже:

Таблица 9.3. Расчет физического износа здания

Наименование здания	Год постройки	Хронологический возраст объекта, лет	Нормативный срок службы, лет	Физический износ здания
Жилой дом	1969	54	120	45,00%

Оценщик не выявил существенных признаков функционального устаревания (износа) у здания, в котором расположен объект оценки.

Оценщик не выявил существенных признаков экономического (внешнего) обесценения у здания, в котором расположен объект оценки.

Износ (обесценивание, устаревание) здания на основании расчета оценщика принимается в размере 45,00%.

9.3 Описание местоположения объекта оценки

Кировский район — административно-территориальная единица на юго-западе Санкт-Петербурга. Назван в честь С. М. Кирова. Имеет выход к берегу Невской













губы Финского залива. На севере граница района с Адмиралтейским районом проходит по реке Екатерингофке и площади Стачек, на востоке — с Московским районом — по линии железной дороги на Ломоносов и Гатчину, и на юге — с Красносельским районом — по проспекту Маршала Жукова и реке Красненькой. В состав района входят микрорайоны: Нарвская застава, Автово, Дачное, Улянка и восточная часть Лигова, а также острова Невской губы — Гутуевский, Канонерский и Белый. До революции в городскую черту входили лишь север и северо-запад современной территории района (к северу от реки Таракановки), они находились в составе Нарвской части. Земли к югу от Таракановки входили в пригородный Петергофский участок. Кировский район занимает 2 место из 18 районов Петербурга по качеству жизни.

Население

1939	2002	2009	2010	2012	2013	2014
128 499	↗338 820	↘321 231	↗334 746	↘334 478	↘331 848	↗336 811
2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
↗338 593	↗339 724	↘336 742	↘336 404	↘336 248	↘336 157	↗339 946
2023						
↘335 774						

В Кировском районе были построены три из восьми станций первой очереди Ленинградского метрополитена, открытой в 1955 году. Также в 1966—1977 годах существовала временная станция метро «Дачное». В северо-восточной части района ситуация с транспортом удовлетворительная, в то время как её западная часть находится в отдалении от станций метрополитена.

Актуальна проблема загруженности южной части 1-й линии метрополитена. Её, возможно, смягчит появление новой, 6-й линии, которая возьмёт на себя часть пассажиропотока из соседнего Красносельского района. В перспективе, через западную часть Кировского района может пройти 7-я линия метро.

-  Нарвская (1955 год)
-  Кировский завод (1955 год)
-  Автово (1955 год)
-  Ленинский проспект (1977 год)
-  Проспект Ветеранов (1977 год)
-  Александрино (в планах)
-  Проспект Маршала Жукова (в планах)
-  Путиловская (2022 год) (строится) →  Кировский завод
-  Юго-Западная (2022 год) (строится)
-  Двинская (станция метро) (в планах)
-  Гутуевская (в планах)

М7 Канонерская (в планах)

М8 Двинская 2 (в планах) → М7 Двинская

На 1 сентября 2011 года в Кировском районе 50 общеобразовательных учреждений, в том числе 4 гимназии, 6 лицеев, 12 школ с углублённым изучением предметов, 22 общеобразовательные школы, 2 центра образования, 3 коррекционных школы и одна школа-интернат. Также в районе работают три частные школы: «Взмах», «Дельта» и «Школа разговорных языков»

Экологическая ситуация в районе сложная. От Кировского района исходит 18 % выбросов вредных веществ в воздух и 30 % сливов в водоёмы. Вместе с Невским, Выборгским, Калининским, Фрунзенским и Красногвардейским, Кировский район входит в число самых грязных районов города.

Источник информации: [https://ru.wikipedia.org/wiki/Кировский_район_\(Санкт-Петербург\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Кировский_район_(Санкт-Петербург))

Рис. 2. Местоположение объекта оценки на карте города (<https://yandex.ru/maps>)

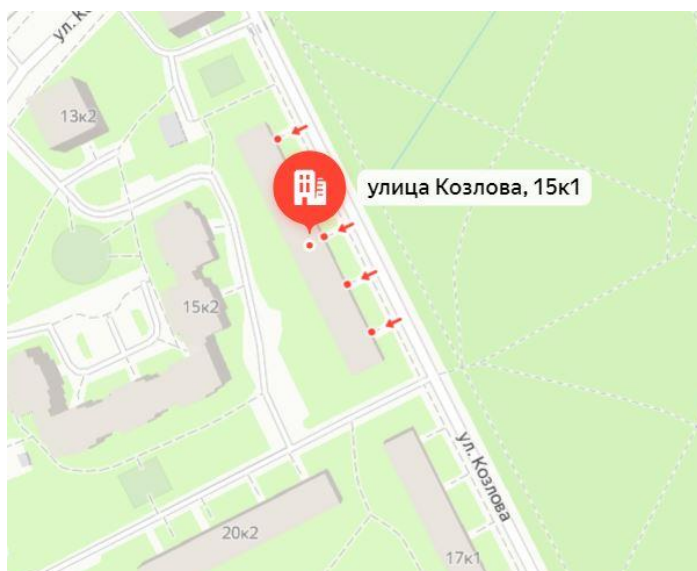
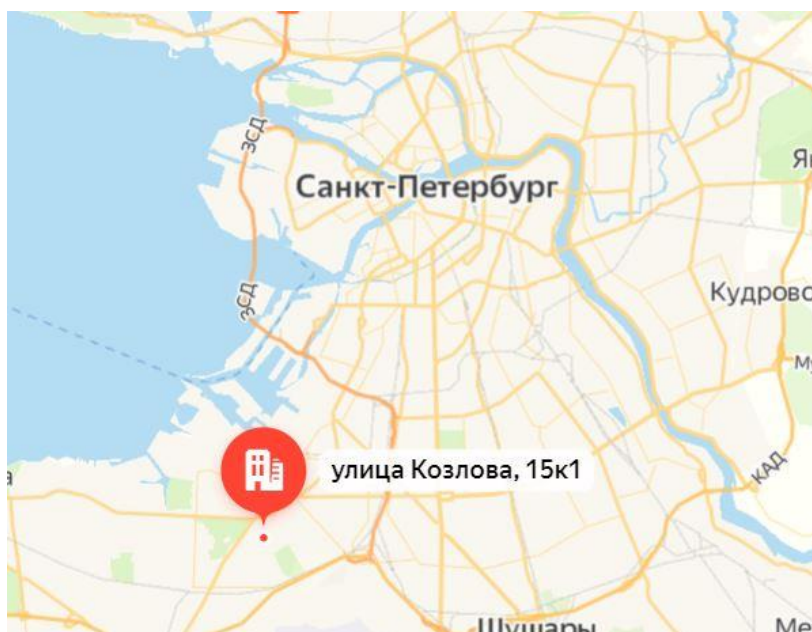


Рис. 3. Местоположение объекта оценки на карте города относительно крупных магистралей (<https://yandex.ru/maps>)



9.4 Перечень использованных документов для установления

количественных и качественных характеристик объекта при проведении оценки объекта оценки с указанием источников их получения

В ходе проведения работ по оценке, оценщику были предоставлены копии документов и информация, представленные в Приложении 2 к настоящему отчету об оценке, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Основными источниками информации при подготовке настоящего отчета об оценке стали документы и материалы, полученные от Заказчика: Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 13.10.2023 г.

10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

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

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта используются четыре основных критерия анализа:

Физическая возможность - физическая возможность реализации наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта, соответствие ресурсному потенциалу.

Юридическая допустимость – характер, срок и форма предполагаемого использования не должна противоречить законодательству и правовым ограничениям существующим, либо потенциальным.

Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить доход равный или больший суммы операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат.

Максимальная эффективность - кроме получения чистого дохода как такового, наиболее эффективное использование подразумевает наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком. Т.е. либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Объектом оценки является: Объект недвижимости: квартира, общей площадью 45,1 кв.м, этаж: 4, кадастровый (или условный) номер: 78:15:0843302:4828, местоположение: Санкт-Петербург, ул. Козлова, д. 15, корп. 1, литера. А, кв. 76.

В соответствии с ГК РФ собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания членов его семьи, размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое. Перевод помещений из жилых в нежилые производится в порядке, установленном законодательством. На основании проведенного анализа изменение текущего использования объекта представляется оценщику финансово нецелесообразным. Учитывая спрос на рынке жилой недвижимости, наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки является его текущее использование в качестве жилого помещения.

Вывод: исходя из вышеуказанных критериев анализа наиболее эффективного использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке недвижимости региона, целей оценки и предполагаемого использования результатов оценки, а также учитывая проведенный качественный анализ возможных функций использования оцениваемых объектов, оценщик пришел к выводу: наиболее эффективное использование оцениваемого объекта – жилое помещение, что подразумевает единственно возможный вариант использования объекта оценки.

11. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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. Существенными факторами, влияющими на ликвидность объекта недвижимости, являются:

- местоположение;
- физические характеристики объекта (износ, состояние инженерных коммуникаций);
- размер объекта;
- состояние рынка недвижимости в регионе.

Для определения ликвидности объекта оценки оценщик провел анализ рынка недвижимости. В результате проведенного анализа была получена следующая информация:

- объекты недвижимости для проживания пользуются стабильным спросом на рынке, что обуславливается их ограниченным предложением.
- Местоположение объекта оценки благоприятно влияет на его ликвидность. В целом, объект характеризуется хорошим местоположением как по отношению к транспортным магистралям, так и внутри района, с точки зрения доступности к объектам социальной инфраструктуры микрорайона.
- Состояние здания, в котором находится объект оценки, находится в пределах естественного износа. Состояние комнаты пригодно для проживания и не снижает ликвидность объекта.
- Площадь помещения является типичной. Как следствие, ликвидность объекта находится на рыночном уровне.

Характеризовать ликвидность можно подразделяя ее на отдельные группы в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. Значения сроков продаж взяты на основании данных информационного портала недвижимости (база объектов, статистика, анализ рынка) Статриелт – Statrielt (<https://statrielt.ru/>). 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).

Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
				А группа	Б группа	В группа
Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	3	6	4	3	4	5
Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	3	8	5	4	5	5
Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	4	11	7	6	7	7
Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	4	13	8	7	8	8
Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	1	5	3	3	3	5
Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	2	6	4	3	4	6

Примечание:

1. 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).

2. 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:

- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, 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; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; 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.

Источник информации: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/>

Вывод: принимая во внимание вышеизложенное, ликвидность объекта - средняя. Срок экспозиции составит около от 4 до 6 месяцев (среднее значение - 4 мес.).

12. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОсяЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

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

Россия, её положение в мире и основные внешнеполитические события

Российская Федерация является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощный военный и ресурсный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире.

Россия — крупнейшая страна - обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую точку мира и самыми большими запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по запасам природного газа, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое — по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий. Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка и наука, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), частично сохранила тяжёлую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную науку. Россия имеет наилучшие компетенции в атомной энергетике, в строительстве ледокольного флота. У России имеются огромные возможности развития и использования своих северных территорий и континентального шельфа Арктики, значительные перспективы - у Северного морского пути.

Лидерство стран Запада (военное, финансовое, технологическое, научное) и высокий уровень жизни исторически были достигнуты путем освоения ими колоний в Африке, Азии, Америке, Австралии, а также путем истощения собственных природных ресурсов, что обуславливает и объясняет их сегодняшнюю активность. Экспансионизм, заложенный в 1949 году в основу образования Северо-атлантического военно-политического блока НАТО во главе с США (Великобритания, Франция, Италия, Канада, Нидерланды, Дания, Норвегия, Португалия, Исландия, Люксембург, Бельгия), привёл к его расширению (Греция, Турция, ФРГ, Испания, Венгрия, Польша, Чехия, Болгария, Латвия, Литва, Румыния, Словакия, Словения, Эстония, Хорватия и Албания) и войнам по всему миру (Корея, Ливан, Вьетнам, Куба, Югославия, Ирак, Ливия, Сирия). Для продвижения интересов крупного западного капитала и расширения НАТО в ход идет экономическая и финансовая зависимость, подкуп национальных лидеров и элит, искажение истории и идеологическое разложение общества, разжигание межнациональной и религиозной нетерпимости, организация беспорядков, операции спецслужб и военные провокации, оккупация и размещение в этих странах военных баз.

Поэтому сегодняшнее военно-политическое наступление США по всему миру, с одной стороны, и ответные защитные меры России, а также Китая, Ирана, стран Ближнего Востока и Латинской Америки - с другой, на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы (проявляющихся в рецессии, инфляции, огромных госдолгах, в социальных и внутривнутриполитических конфликтах), на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне расслоения доходов от использования мировых ресурсов ведут к радикальным изменениям сложившихся международных отношений. Мир вошёл в период глобального противостояния и изменения, разделяясь на новые зоны влияния. И пока не сложится новый баланс сил, пока не установятся новые принципы и правила

международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики центральных полюсов, мировая экономика в целом будет испытывать политические, экономические и социальные изменения. В большей степени конфликтам и потрясениям становятся подвержены территории стран, находящихся между основными центрами влияния и военной силы, территории, обладающие природными ресурсами.

Сегодня самым значимым фактором риска для всех национальных экономик являются кризисные процессы, происходящие в странах Запада и, прежде всего, США: социальное расслоение и политический раскол общества, дефицит энергии и ресурсов, огромные госдолги и дефицит госбюджетов, структурный кризис экономики, инфляция и высокая вероятность дефолта.

В такой обстановке, учитывая гарантированную обороноспособность России, полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, учитывая прочность сложившейся структуры власти и высокую сплоченность российского общества, считаем, что наша страна находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и перспективной.

Основные экономические показатели России

(по данным [Росстата](#))

зеленый – положительные показатели или динамика, **красный** – отрицательные показатели или динамика

(в рублях в сопоставимых ценах)

№		21/20 +/- % г/г	22/21 +/- % г/г	1 плг.23/22 +/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	+5,6	-2,1	+1,6
2.	Инвестиции в основной капитал (15,4% от ВВП)	+8,6	+4,6	+7,6
№		21/20 +/- % г/г	22/21 +/- % г/г	1плг.23/22 +/- % г/г
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым)	-0,5	-1,0	+4,7

(в рублях в текущих ценах)

№		21/20 +/- % г/г	22/21 +/- % г/г	В-август 23/22 +/- % г/г
4.	Промышленное производство	+6,3	-0,6	+3,0
5.	Продукция сельского хозяйства	-0,4	+10,2	-2,4
6.	Строительство (объем СМР)	+6,0	+5,2	+8,8
7.	Введено в эксплуатацию общей площ. зданий, млн. кв.м.:			
	- в том числе, жилых зданий и помещений (около 83%)	+24,6	+11,0	+0,7
8.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд. пасс-км	+38,9	+1,1	+14,0
9.	Грузооборот транспорта, млрд т-км, в том числе:	+5,8	-2,6	-1,6
	- железнодорожного транспорта (доля - около 49% от общ объема г/о):	+4,3	-0,1	+1,2
	- Трубопроводного (около 45%)	+7,4	-7,3	-6,3
	- Автомобильного (около 5%)	+5,0	+1,8	+16,2
10.	Оборот розничной торговли, млрд. руб.	+7,3	-6,7	+3,7
11.	Объем платных услуг населению, млрд. руб.	+17,5	+3,6	+4,2
12.	Оборот общественного питания, млрд. руб.	+27,5	+4,7	+14,0

(в рублях в текущих ценах)

		21/20 г.	22/21г., %	янв-июль 23/22г., %
13.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, руб.:			
	- номинальная	+11,5	+12,6	+12,9
	- реальная (учитывает инфляцию)	+4,5	-1,0	+7,1
14.	Инфляция январь-июль, %			
	- промышленная		-3,3	-3,3
	- потребительская		+11,9	+5,3

(в рублях в текущих ценах)

		22/21г., %	янв-июль 23/22г., %
15.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах	в 2,6 раза (в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-6,4 р)	+0,8
	- Сельскохозяйственных, рыболовецк и лесн. хоз (доля - около 1,7% в общем объеме фин результатов)		-28,9
	- Добыча полезных ископаемых (доля - около 22,3%)		+4,0
	- Обрабатывающие производства (около 30,1%), в т.ч.:		-16,1
	- пищевых продуктов (около 2,6%)		+38,3
	- одежды		+34,9
	- производство нефтепродуктов (около 11,6%)		+5,7
	- химические производства (около 2,4%)		-72,9
	- металлургическое производство (около 5,3%)		-34,2
	- обеспечение эл. энерг., газом и паром; кондиционирование (6,0%)		+84,1
	- Строительных (доля - около 2,4%)		+95,2
	- Торговля; ремонт автотранспортных средств (доля - около 11,8%)		-41,2
	- Транспортировка и хранение (доля - около 5,6%)		+10,3
16.	Кредиторская задолженность организаций на 01.08.	+3,3	+20,8
	в т.ч. просроченная кредиторская задолженность	6,0 % от кредиторск задолж	4,5 % от кредиторск задолж
17.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.09.	+10,0	+18,9
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля ~ 52%)	+18,1	+23,4
	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам, %	0,4%	0,4%
18.	Международные резервы (ЗБР), на 22.09.23г.: 576,0 млрд. долл. США	-7,7	+4,8
19.	Фонд национального благосостояния на 01.09.23г.: 13,7 трлн. руб. или 142,8 млрд.	-18,8	+17,1

	долл. США (9,1 % от ВВП)		
20.	Государственный внешний долг , на 01.09.23г. 55,8 млрд. долл. США	-3,9	-1,4
	Другие показатели на 04.10.2023	2022	2023
21.	Ключевая ставка ЦБР с 18.09.23г. , %	+8,5	+13,0
22.	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи	58,95	99,49
23.	Нефть Brent (коэффициент для нефти Urals ~ 0,89)	93,09	89,67

Выводы и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему финансов, где России была уготована участь сырьевой колонии, привела к разорению ключевых отраслей российской экономики: машиностроения, судостроения, авиастроения, станкостроения и значительной зависимости страны от импорта продукции этих отраслей: станков, оборудования, машин, самолетов, судов, автотранспорта, электроники, комплектующих и запасных частей и пр. Поэтому типичные для капиталистической системы экономические кризисы (2009, 2020 годов) и сегодняшняя рецессия экономики стран Запада, а также геополитическая и экономическая блокада со стороны США оказывали и оказывают непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что отражается в нарушении хозяйственных связей, в нестабильности и снижении внешнеторгового оборота, ВВП, промышленного производства, внутреннего товарооборота и объемов грузоперевозок, в росте инфляции, задолженности, в снижении доходов.

В январе-августе 2023 года макроэкономические показатели России улучшаются. Отмечен рост индексов грузооборота (кроме трубопроводного транспорта, зависящего от внешней торговли), пассажирооборота, обеспечения электроэнергией и водоснабжения, общественного питания, услуг населению, производства пищевых продуктов, одежды, электроники, мебели, что косвенно или прямо демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста. Снижались цены производителей, что ведет к прекращению роста потребительских цен. Возросла средняя реальная заработная плата и стабилизировались реальные располагаемые доходы населения. Восстанавливается потребительский спрос и торговля. Вместе с тем, снизились финансовые результаты предприятий металлургии, химического производства, сельского хозяйства, растут задолженности производящего и торгового бизнеса, увеличивается задолженность населения по кредитам, увеличивается неравенство доходов населения.

Господдержка и субсидирование ипотеки положительно отражается на объемах жилищного строительства, что развивает строительную и смежные со строительством отрасли, обновляет жилищный фонд, но не обеспечивается общеэкономическим ростом и реальным ростом доходов населения. Это ведет к росту цен недвижимости и к дальнейшей закредитованности населения. Вместе с тем, это усиливает роль кредита, как инструмента повышения деловой активности населения и бизнеса.

В поддержку экономической стабильности Правительство России продолжает реализацию комплексных [федеральных программ](#) развития перспективных направлений экономики, реализует инфраструктурные проекты, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных крупных предприятий, что вселяет надежду на улучшение экономической перспективы.

Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, низкая экономическая база и перспективы развития территорий и инфраструктуры дают все возможности, чтобы сохранять финансовую устойчивость и совершенствовать отраслевую структуру экономики. Сокращение импортозависимости и

большая автономизация российской экономики в условиях ограниченности мировых природных ресурсов и кризиса долларовой системы финансов, а также высокая емкость рынков России и ближнего зарубежья, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность роста доходов бизнеса и населения, устойчивость и активность на всех рынках, включая рынок недвижимости.

Тенденции на рынке недвижимости

За период январь – июнь 2023 года в среднем по РФ отмечен рост цен жилой недвижимости:

- новых квартир - на 5%,
- квартир вторичного рынка – на 5%,
- индивидуальных домов – на 8%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 3-5%.
- Торговых помещений и зданий – на 4%,
- Административных помещений и зданий – на 2%,
- Складских помещений и зданий – на 6%,
- Производственных помещений и зданий – на 3%,

По данным Росреестра, за январь-июнь 2023 года заключено 372,68 тыс. договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на **3%** меньше, чем за тот же период 2022 года. Государство стремится поддерживать строительную отрасль и рыночную стабильность. Реализуются льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан, долгосрочные программы комплексного регионального развития территорий, программы строительства новой инженерной инфраструктуры. Способствует стабилизации рынка «первички» и сезонная активизация спроса населения и строительного бизнеса.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также стабилизируется.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, однако низкоактивен по причине общей низкой активности предпринимательства в условиях геополитической нестабильности, низких финансовых и общеэкономических показателей. Но на фоне структурных изменений в экономике наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения: пищевое производство, сельское хозяйство, производство бытовых товаров, оборудования, пластмасс, транспортных средств. Активизируется рынок складской недвижимости.

Рынок земельных участков достаточно стабилен в категории земель населенных пунктов: для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства. Востребованы земли на узловых местах: для розничной торговли, для автосервиса, для автозаправок, для складов. Эти направления бизнеса пока недостаточно развиты и имеют большую перспективу. Участки для других целей пока мало востребованы, за исключением участков, выбранных для комплексного развития территорий в рамках реализации государственных программ.

Цены продажи и аренды на рынке недвижимости балансируют: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства (обусловленным инфляционным ростом и коррекцией объемов строительно-монтажных работ) и ростом затрат на содержание объектов (которые растут в пределах инфляции в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, рост цен продажи и ставок аренды ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне низких доходов населения и бизнеса, а также на фоне низкой потребительской и деловой активности.

Перспективы рынка недвижимости

1. Большая территория страны и полная обеспеченность энергией и всеми

необходимыми минералами дают несравнимую с другими странами возможность развития промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере развития общества, экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция цен способствует здоровой конкуренции на рынке, повышению качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволит перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости. Востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома, обеспеченные развитой социальной и инженерной инфраструктурой, с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран в 2020 году показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха и спорта, что влечёт за собой развитие и строительство качественной отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

2. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов сохранения и накопления средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое. Это тем более актуально на фоне волатильности курса рубля и его девальвации.
3. В таких условиях приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим способом сохранения и накопления средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная капитальная «вторичка» в административных и исторических центрах, в новых развитых экологически чистых районах), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России
<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-08-2023.pdf>,
2. <https://cbr.ru/key-indicators/>, http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,
3. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>,

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 04.10.2023 года.

**Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве
по данным <https://rosreestr.gov.ru/>**

№		Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве		Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве, которыми предусмотрена обязанность участника долевого строительства внести денежные средства на счета эскроу			
		янв-июнь 2022	янв-июнь 2023	динамика	янв-июнь 2022	янв-июнь 2023	динамика
1.	Российская Федерация	382 847	372 679	0,97	290 094	337 664	1,16
2.	Всего по Центральному ФО	134 827	124 924	0,93	85 948	109 271	1,27
3.	Белгородская область	1 102	808	0,73	1 033	769	0,74
4.	Брянская область	1 389	1 204	0,87	1 115	1 067	0,96
5.	Владимирская область	1 462	1 285	0,88	948	1 026	1,08
6.	Воронежская область	6 175	5 084	0,82	5 821	4 816	0,83
7.	Ивановская область	832	1 118	1,34	391	943	2,41
8.	Калужская область	2 043	1 866	0,91	1 789	1 751	0,98
9.	Костромская область	541	664	1,23	522	657	1,26
10.	Курская область	734	662	0,90	707	638	0,90
11.	Липецкая область	1 203	616	0,51	1 051	605	0,58
12.	Московская область	42 430	30 724	0,72	8 637	24 999	2,89
13.	Орловская область	1 068	891	0,83	1 055	841	0,80
14.	Рязанская область	2 895	2 694	0,93	2 018	2 457	1,22
15.	Смоленская область	1 385	1 345	0,97	1 226	1 256	1,02
16.	Тамбовская область	929	1 060	1,14	916	991	1,08
17.	Тверская область	1 306	1 534	1,17	1 266	1 510	1,19
18.	Тульская область	2 802	3 904	1,39	2 044	3 272	1,60

19.	Ярославская область	2 263	2 226	0,98	1 834	2 035	1,11
20.	Москва	64 268	67 239	1,05	53 575	59 638	1,11
21.	Всего по Северо-Западному ФО	56 777	46 159	0,81	37 849	40 099	1,06
22.	Республика Карелия	722	900	1,25	680	872	1,28
23.	Республика Коми	471	803	1,70	469	803	1,71
24.	Архангельская область	2 483	2 212	0,89	613	1 874	3,06
25.	Ненецкий АО	0	0		0	0	
26.	Вологодская область	1 594	1 413	0,89	1 271	1 331	1,05
27.	Калининградская область	3 323	3 442	1,04	2 396	3 323	1,39
28.	Мурманская область	0	2		0	2	
29.	Новгородская область	612	555	0,91	537	543	1,01
30.	Псковская область	561	910	1,62	525	888	1,69
31.	Санкт-Петербург	35 690	25 885	0,73	21 872	21 350	0,98
32.	Ленинградская область	11 321	10 037	0,89	9 486	9 113	0,96
33.	Всего по Южному ФО	38 931	48 773	1,25	35 431	45 714	1,29
34.	Республика Адыгея	594	828	1,39	379	721	1,90
35.	Республика Калмыкия	212	203	0,96	206	140	0,68
36.	Краснодарский край	23 281	29 327	1,26	22 861	29 084	1,27
37.	Астраханская область	553	1 466	2,65	502	1 437	2,86
38.	Волгоградская область	2 852	4 044	1,42	2 693	3 688	1,37
39.	Ростовская область	7 978	10 031	1,26	7 364	9 440	1,28
40.	Республика Крым	3 192	2 481	0,78	1 211	852	0,70
41.							

	Севастополь	269	393	1,46	215	352	1,64
42.	Всего по Северо-Кавказскому ФО	8 174	9 407	1,15	5 483	8 247	1,50
43.	Республика Дагестан	1 164	406	0,35	241	75	0,31
44.	Республика Ингушетия	20	37	1,85	19	37	1,95
45.	Кабардино-Балкарская Республика	749	1 229	1,64	189	898	4,75
46.	Карачаево-Черкесская Республика	0	29		0	29	
47.	Республика Северная Осетия - Алания	1 273	1 221	0,96	868	1 026	1,18
48.	Чеченская Республика	11	43	3,91	0	9	
49.	Ставропольский край	4 957	6 442	1,30	4 166	6 173	1,48
50.	Всего по Приволжскому ФО	49 815	53 740	1,08	43 599	50 447	1,16
51.	Республика Башкортостан	6 370	7 681	1,21	5 572	6 756	1,21
52.	Республика Марий Эл	1 738	1 399	0,80	1 693	1 390	0,82
53.	Республика Мордовия	494	631	1,28	494	631	1,28
54.	Республика Татарстан	10 812	8 793	0,81	8 366	7 772	0,93
55.	Удмуртская Республика	4 819	4 510	0,94	4 819	4 510	0,94
56.	Чувашская Республика - Чувашия	2 632	3 354	1,27	2 537	3 318	1,31
57.	Кировская область	983	1 774	1,80	923	1 648	1,79
58.	Нижегородская область	3 310	5 860	1,77	3 182	5 387	1,69
59.							

	Оренбургская область	2 070	1 806	0,87	2 070	1 806	0,87
60.	Пензенская область	4 303	4 089	0,95	3 230	3 952	1,22
61.	Пермский край	4 337	5 440	1,25	4 276	5 412	1,27
62.	Самарская область	4 045	4 130	1,02	2 635	3 761	1,43
63.	Саратовская область	1 430	1 813	1,27	1 358	1 644	1,21
64.	Ульяновская область	2 472	2 460	1,00	2 444	2 460	1,01
65.	Всего по Уральскому ФО	30 016	38 457	1,28	26 926	37 237	1,38
66.	Курганская область	783	1 184	1,51	783	1 184	1,51
67.	Свердловская область	13 372	17 072	1,28	10 720	16 317	1,52
68.	Тюменская область	9 843	13 211	1,34	9 734	12 812	1,32
69.	Ханты-Мансийский АО - Югра	1 323	1 966	1,49	1 239	1 966	1,59
70.	Ямало-Ненецкий АО	187	720	3,85	168	720	4,29
71.	Челябинская область	4 508	4 304	0,95	4 282	4 238	0,99
72.	Всего по Сибирскому ФО	48 172	36 103	0,75	44 593	32 970	0,74
73.	Республика Алтай	99	171	1,73	99	171	1,73
74.	Республика Тыва	90	496	5,51	65	478	7,35
75.	Республика Хакасия	566	1 209	2,14	544	1 195	2,20
76.	Алтайский край	3 116	3 961	1,27	2 795	3 806	1,36
77.	Красноярский край	21 696	5 934	0,27	21 421	5 713	0,27
78.	Иркутская область	3 458	4 382	1,27	3 205	4 198	1,31
79.	Кемеровская область - Кузбасс	2 005	1 861	0,93	1 910	1 837	0,96
80.	Новосибирская область	15 612	16 197	1,04	13 199	13 897	1,05
81.	Омская область	667	1 178	1,77	515	990	1,92
82.	Томская область	863	714	0,83	840	685	0,82

83.	Всего по Дальневосточному ФО	16 135	15 116	0,94	10 265	13 679	1,33
84.	Республика Бурятия	1 042	1 398	1,34	824	1 315	1,60
85.	Республика Саха (Якутия)	5 937	1 978	0,33	1 760	1 610	0,91
86.	Забайкальский край	351	632	1,80	326	632	1,94
87.	Приморский край	5 295	5 669	1,07	4 394	5 021	1,14
88.	Хабаровский край	2 212	2 924	1,32	1 666	2 586	1,55
89.	Еврейская АО	0	0		0	0	
90.	Амурская область	641	1 730	2,70	640	1 730	2,70
91.	Камчатский край	0	0		0	0	
92.	Магаданская область	3	2	0,67	3	2	0,67
93.	Чукотский АО	0	0		0	0	
94.	Сахалинская область	654	783	1,20	652	783	1,20
95.	Всего по территориальным органам в новых субъектах РФ						
96.	Донецкая Народная Республика						
97.	Запорожская область						

12.2 Социально- экономическое положение г. Санкт-Петербург с кратким объективным анализом рынка недвижимости

Так, рост демонстрирует общепит (+11,2 % в городе и 13,4 % в области в годовом выражении) и платные услуги (+3,9 и 8,3 %), восстановились розничные продажи (+0,4 % и -0,4 %). Таким образом в 2023 году жители обоих регионов ушли от сберегательной модели поведения, которой придерживались в 2022 году.

Оптимизм потребителей логичен: по итогам пяти первых месяцев года существенно выросли не только номинальные зарплаты (+11,2 % в Петербурге и +13,4 % в Ленобласти), но и реальные с учетом официальной инфляции, которая остается невысокой (+2,8 и +3 %).

Основные показатели, характеризующие социально-экономическое положение Санкт-Петербурга и Ленинградской области, представлены ниже:

	Санкт-Петербург		Ленинградская область		Справочно: Россия в % к январю — июню 2022
	январь — июнь 2023	в % к январю — июню 2022	январь — июнь 2023	в % к январю — июню 2022	
Оборот организаций (в действующих ценах), млрд рублей	13 374,2	80,6	1885,6	99,1	98,0
Индекс промышленного производства	x	104,6	x	104,6	102,6
Объем работ по виду деятельности «строи- тельство», млрд рублей	244,6	110,1	84,6	92,2	109,2
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м	1776,0	88,4	2115,0	99,4	99,1
Объем продукции сельского хозяйства, млрд рублей	x	x	47,9	102,1	102,9
Объем услуг по транс- портировке и хране- нию ¹⁾ (в действующих ценах), млрд рублей	765,7	120,0	159,0	126,6	...
Объем услуг в сфере телекоммуникаций ¹⁾ (в действующих ценах), млрд рублей	77,0	101,7	1,1	85,4	...
Оборот оптовой торговли, млрд рублей	9357,9	73,2	367,0	88,0	100,4
Оборот розничной торговли, млрд рублей	1067,2	100,4	315,1	99,6	101,1
Оборот общественного питания, млрд рублей	94,7	111,2	11,9	113,4	114,7
Объем платных услуг населению, млрд рублей	397,0	103,9	67,8	108,3	103,8
Средняя численность работников организа- ций ¹⁾ (в январе — мае), тыс. человек	1570	100,6	405	101,6	100,5
Численность официаль- но зарегистрированных безработных на конец июня, тыс. человек	12,3	69,7	3,2	73,3	74,4
Начисленная средне- месячная заработная плата одного работника (в январе — мае)					
номинальная, рублей	90 133	111,2	63 686	113,4	112,4
реальная	x	105,1	x	106,4	106,0
Просроченная задол- женность по заработ- ной плате ¹⁾ (на 1 июля 2023 года), млн рублей	65,0	100,0 ²⁾	25,8	104,4 ²⁾	88,4 ²⁾
Индекс потребитель- ских цен (июнь 2023 года в % к декабрю 2022 года)	x	102,8	x	103,0	102,8
Численность постоян- ного населения (на 1 июня 2023 года), тыс. человек	5601,2	100,02 ³⁾	2026,6	100,1 ³⁾	99,9 ³⁾

¹⁾ Без субъектов малого предпринимательства.

²⁾ к 1 июля 2023 года.

³⁾ к 1 июня 2023 года к 1 января 2023 года.

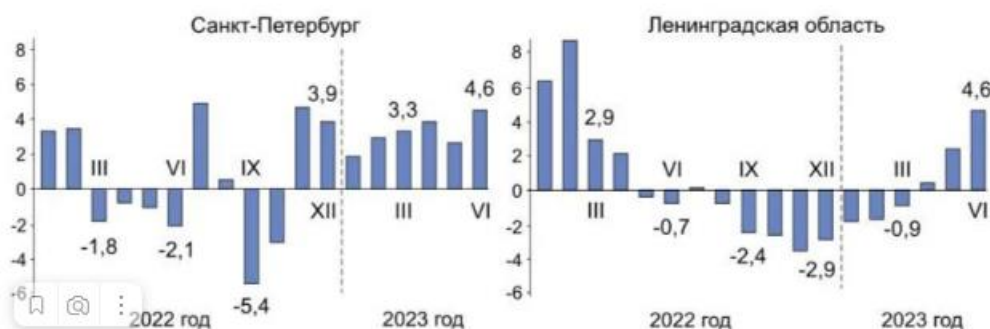
ПРОМЫШЛЕННОЕ ПРОИЗВОДСТВО

ИНДЕКС ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА в январе — июне 2023 года по сравнению с январем — июнем 2022 года составил 104,6 % как в Санкт-Петербурге, так и в Ленинградской области.

В Санкт-Петербурге наблюдался рост объемов в обрабатывающих производствах на 6,1 %. Снижение зафиксировано в добывающих отраслях — в 2,8 раза, в обеспечении электрической энергией, газом, паром — на 1,5 %, в водоснабжении, водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений — на 1,9 % относительно января — июня 2022 года.

В Ленинградской области положительная динамика отмечалась в добыче полезных ископаемых — рост на 7,8 % и в обрабатывающих производствах — на 8,7 %. Снижение объемов производства наблюдалось в энергетическом секторе, тепло- и газоснабжении — на 10,3 %, в водоснабжении, водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений — на 2,4 %.

Прирост промышленного производства (нарастающим итогом, в % к соответствующему периоду предыдущего года)



В Санкт-Петербурге на долю обрабатывающих производств приходилось 88 % объемов продукции промышленности в городе. Рост отмечался в производстве одежды — в 2,0 раза, готовых металлических изделий — на 40 %, электрического оборудования — на 37 %, компьютеров, электронных и оптических изделий — на 33 %, машин и оборудования — на 26,5 %, прочих транспортных средств и оборудования (включая судостроение, вагоностроение и т. п.) — на 17 %. Выпуск автотранспортных средств сократился в 47,6 раза, комплектующих и принадлежностей для автотранспортных средств — в 5,1 раза, снизилось производство бумаги и бумажных изделий — на 14,5 %, напитков — на 4 % относительно аналогичного периода 2022 года.

В Ленинградской области на долю обрабатывающих производств приходилось 79 % объемов областной промышленности. Возросли объемы выпуска прочих транспортных средств и оборудования (включая вагоностроение и судостроение) — в 1,7 раза, химических веществ и продуктов — в 1,5 раза, готовых металлических изделий — на 48 %, бумаги и бумажных изделий — на 26 %. Производство напитков увеличилось на 29 %, пищевых продуктов — на 7 %. Снижение объемов наблюдалось в производстве комплектующих и принадлежностей для автотранспортных средств — в 4,2 раза, машин и оборудования — на 31 %, резиновых и пластмассовых изделий — на 25 %, продукции обработки древесины — на 21 %, табачных изделий — на 8 %.

ОБЪЕМ ОТГРУЖЕННЫХ ТОВАРОВ собственного производства, выполненных работ и услуг в промышленности в январе — июне 2023 года составил в Санкт-Петербурге 1959 млрд рублей, в Ленинградской области — 910 млрд рублей.

В январе — июне 2023 года объем работ по виду деятельности «строительство» в Санкт-Петербурге увеличился на 10,1 %, в Ленинградской области снизился на 7,8 % и составил 244,6 млрд рублей в городе и 84,6 млрд рублей в области.

ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО. В январе — июне 2023 года объемы жилищного строительства снизились в Санкт-Петербурге на 11,6 %, в Ленинградской области — на 0,6 % по сравнению с январем — июнем 2022 года и составили, соответственно, 1,8 млн кв. м (39,5 тыс. квартир) в городе и 2,1 млн кв. м (28,6 тыс. квартир) в области, включая жилые дома, построенные на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства.

В Санкт-Петербурге лидерами по вводу жилья являются Приморский район — 475 тыс. кв. м и Василеостровский район — 246 тыс. кв. м введенного жилья.

Населением за счет собственных средств и с помощью кредитов банков построено 470 домов общей площадью 115,7 тыс. кв. м (6,5 % от общего ввода), что на 15,6 % меньше, чем в январе — июне 2022 года.

В Ленинградской области лидерами по вводу жилья остаются Всеволожский район, где построено 999 тыс. кв. м, Ломоносовский район — 349 тыс. кв. м. Ввод жилья в этих районах составил 64 % от общего ввода.

Населением за счет собственных средств и с помощью кредитов банков построено 10,3 тыс. домов общей площадью 1378,5 тыс. кв. м (65 % от общего ввода жилья в Ленинградской области), что на 2,4 % меньше, чем в январе — июне 2022 года.

ВВОД В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ОБЪЕКТОВ ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ И СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ. В Санкт-Петербурге в результате нового строительства и реконструкции в январе — июне 2023 года введены в действие 73 объекта, в их числе линии электропередачи напряжением до 35 кВ протяженностью 200,1 км, трансформаторные понизительные подстанции мощностью 135 тыс. кВА, газовые сети — 9,1 км, водопроводные сети — 8,6 км, канализационные сети — 11,6 км, мосты общей площадью 313 пог. м, автомобильные дороги общего пользования — 0,3 км, капитальные гаражи на 1208 машино-мест, дошкольные образовательные организации на 465 мест, три физкультурно-оздоровительных комплекса.

В Ленинградской области введены в действие 117 объектов, в том числе линии электропередачи различного напряжения протяженностью 543,2 км, трансформаторные понизительные подстанции различного напряжения мощностью 259,5 тыс. кВА, газовые сети — 5,4 км, автомобильная газозаправочная станция, общетоварные склады — 53 тыс. кв. м общей площади, шесть антенно-мачтовых сооружений для сотовой связи, капитальные гаражи на 1400 машино-мест, дошкольные образовательные организации на 670 мест, театры на 100 мест, два физкультурно-оздоровительных комплекса.

СЕЛЬСКОЕ ХОЗЯЙСТВО

В январе — июне 2023 года сельхозпроизводителями Ленинградской области и Санкт-Петербурга произведено сельхозпродукции на 47,9 млрд рублей, что на 2,1 % выше уровня января — июня 2022 года.

ЖИВОТНОВОДСТВО. На 1 июля текущего года по сравнению с уровнем аналогичного периода предыдущего года поголовье овец и коз увеличилось на 5,5 %, свиней — на 2,0 %, поголовье крупного рогатого скота и птицы уменьшилось на 1,4 % и 5,2 %, соответственно.

За первое полугодие текущего года в хозяйствах всех категорий произведено 176,2 тыс. тонн скота и птицы на убой (в живом весе), что на 5,1 % меньше, чем годом ранее.

В молочном производстве сохраняется положительная динамика. В хозяйствах всех категорий надоено 354,9 тыс. тонн молока, что на 6,7 % выше уровня января — июня 2022 года. Увеличение производства обусловлено повышением среднего надоя на одну корову в сельскохозяйственных организациях на 6,3 % (до 4986 кг), который остается одним из наиболее высоких показателей среди субъектов Российской Федерации.

Средняя яйценоскость кур-несушек в сельхозпредприятиях снизилась по сравнению с уровнем января — июня 2022 года на 1,3 % и составила 157 штук. За счет сокращения поголовья и продуктивности птицы общее количество яиц, полученных всеми категориями хозяйств, уменьшилось на 2,5 % и составило в январе — июне 2023 года 1,7 млрд штук. На фоне снижения объемов производства яиц Ленинградская область продолжает сохранять лидирующие позиции среди субъектов Российской Федерации в этом сегменте птицеводства.

РЕАЛИЗАЦИЯ ПРОДУКЦИИ. Хозяйствами всех категорий реализовано 175,3 тыс. тонн скота и птицы в живом весе (на 6,8 % меньше, чем в январе — июне 2022 года), 339,1 тыс. тонн молока (на 7 % больше), 1,6 млрд штук яиц (на 2,6 % меньше).

ТРАНСПОРТ

ПЕРЕВОЗКИ ГРУЗОВ И ПАССАЖИРОВ. В Санкт-Петербурге в I полугодии 2023 года объем коммерческих перевозок грузов автомобильным транспортом организаций всех видов деятельности (без субъектов малого предпринимательства) составил 9,0 млн тонн, что на 6,6 % меньше, чем в I полугодии 2022 года, в Ленинградской области — 1,0 млн тонн, на 10,7 % больше.

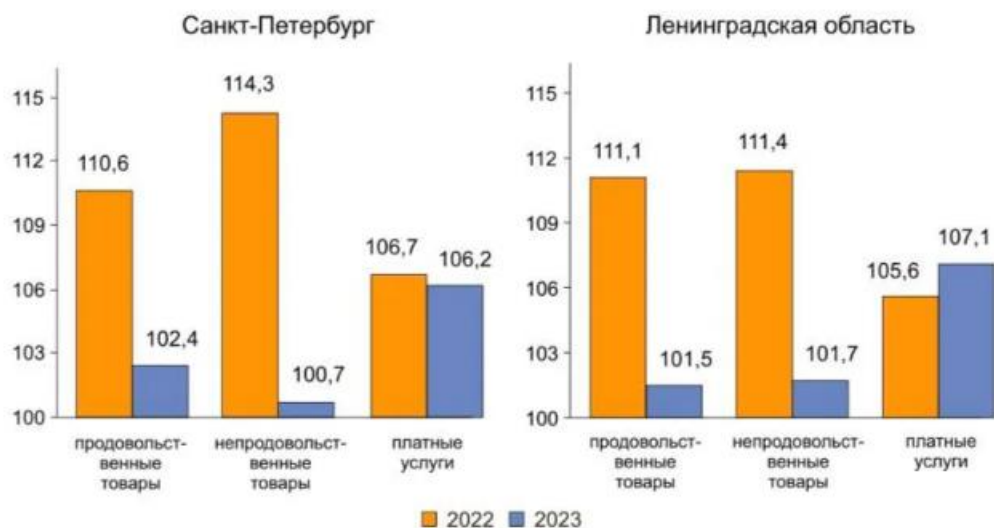
Объем перевозок пассажиров автобусами по маршрутам регулярных перевозок в Санкт-Петербурге составил 327,7 млн человек, что на 32,8 % больше, чем в I полугодии 2022 года. В Ленинградской области автобусами перевезено 34,2 млн человек, или на 15,3 % больше.

ДОРОЖНО-ТРАНСПОРТНЫЕ ПРОИСШЕСТВИЯ. По предварительным данным управления Государственной инспекции безопасности дорожного движения ГУ МВД России по Санкт-Петербургу и Ленинградской области, в I полугодии 2023 года снизилась аварийность дорожного движения по сравнению с I полугодием 2022 года. При этом тяжесть последствий ДТП (соотношение числа погибших к общему числу пострадавших в ДТП человек) в городе выросла на 0,3 п. п., в области снизилась на 0,4 п. п.

В Санкт-Петербурге зарегистрировано 1849 ДТП, на 92 случая меньше, чем за I полугодие 2022 года; в среднем в день происходило 10 происшествий. В Ленинградской области в I полугодии 2023 года зарегистрировано 830 ДТП, на 13 случаев больше, чем за I полугодие 2022 года; 5 происшествий в день.

ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЕ ЦЕНЫ

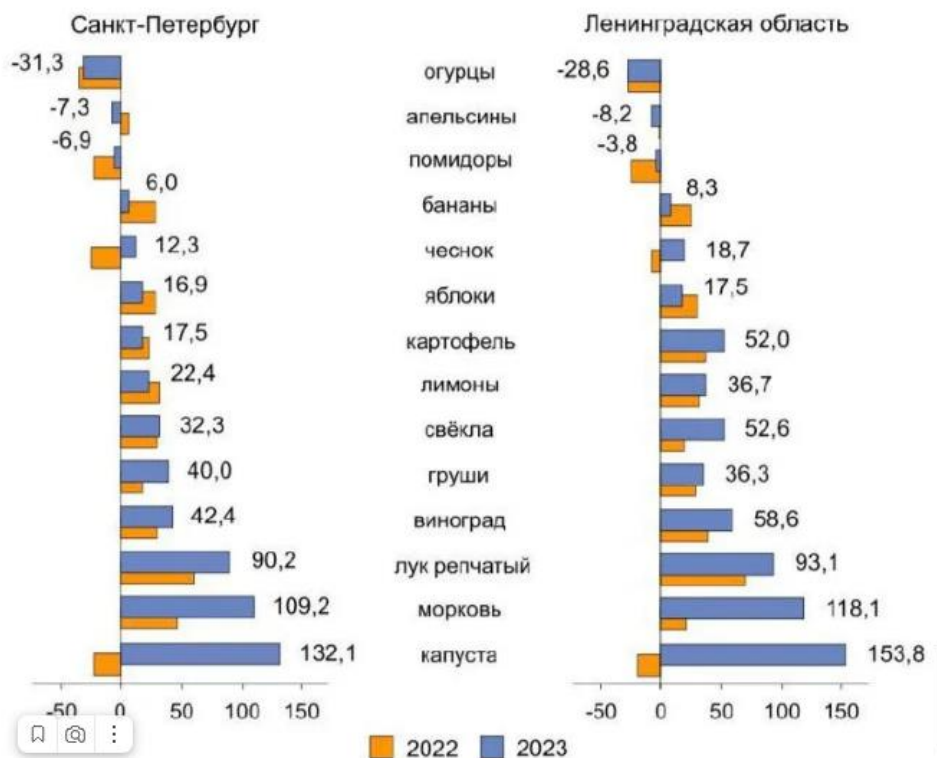
В январе — июне 2023 года рост потребительских цен существенно замедлился: в Санкт-Петербурге индекс потребительских цен составил 102,8 % против 110,7 % в январе — июне 2022 года, в Ленинградской области — 103,0 % (в январе — июне 2022 года — 109,9 %).



Прирост цен на продовольственные товары в Санкт-Петербурге составил 2,4 %, в Ленинградской области — 1,5 %.

Снижение цен наблюдалось на печень говяжью, свиную в Санкт-Петербурге на 9,8 %, в Ленинградской области — на 6,6 %, крупу гречневую — на 8,8 % и 13,2 %, масло подсолнечное — на 4,8 % и 7,3 %, шоколад — на 3,1 % и 3,7 %, майонез — на 2,9 % и 1,8 %, молоко стерилизованное — на 1,8 % и 4,9 %, яйца куриные — на 1,4 % и 1,9 %. Рост цен отмечался на сахар-песок в городе — на 6,2 %, в области — на 2,7 %, баранину (кроме бескостного мяса) — на 4,6 % и 5,7 % — соответственно, кетчуп — на 3,5 % и 5,1 %, национальные сыры и брынзу — на 3,4 % и 3,1 %, рыбу охлажденную и мороженую разделанную лососевых пород — на 2,5 % и 4,5 %, консервы овощные для детского питания — на 2,1 % и 3,1 %.

Изменение цен на отдельные виды плодоовощной продукции в июне (в % к декабрю предыдущего года)



Прирост цен на непродовольственные товары в Санкт-Петербурге составил 0,7 %, в Ленинградской области — 1,7 %.

За январь — июнь 2023 года пиломатериалы подорожали в городе на 21,2 %, в области — на 19,2 %, подержанные легковые автомобили иностранных марок — на 14,7 % и 12,2 %, соответственно, школьно-письменные принадлежности и канцелярские товары — на 8,4 % и 9,2 %, спички — на 6,4 % и 13,4 %, сухие корма для домашних животных — на 4,2 % и 6,2 %, табачные изделия — на 3,6 % и 4,7 %, при этом телерадиотовары стали дешевле — на 13,5 % и 12,4 %.

Цены на автомобильный бензин повысились в городе на 1,6 %, в области — на 2,2 %.

Значительное влияние на рост индекса потребительских цен оказал прирост цен на услуги: в Санкт-Петербурге — 6,2 %, в Ленинградской области — 7,1 %. Санаторно-оздоровительные услуги стали дороже в городе на 28,4 %, в области — на 41,7 %, услуги в сфере зарубежного туризма — на 27,3 % и 29,7 %, соответственно, проезд в поездах дальнего следования — на 25,4 % и 25,3 %, авиаперелеты — в городе и области одинаково — на 10,5 %, ветеринарные услуги — на 8,3 % и 8,9 %.

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг, применяемого для проведения межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения, в ценах июня 2023 года составила в Санкт-Петербурге 23 304 рубля (13-е место среди всех субъектов РФ), в Ленинградской области — 20 912 рублей (27-е место). По сравнению с декабрем 2022 года стоимость набора выросла в городе — на 2,4 %, в области — на 3,0 %.

ТОРГОВЛЯ

ОБОРОТ ОПТОВОЙ ТОРГОВЛИ в Санкт-Петербурге составил 9,4 трлн рублей, что на 26,8 % меньше, чем в январе — июне 2022 года, в том числе по организациям оптовой торговли 7,9 трлн рублей (на 27,2 % меньше). В Ленинградской области — 367,0 млрд рублей, что на 12,0 % меньше соответствующего периода прошлого года, в том числе по организациям оптовой торговли 280,9 млрд рублей, на 0,5 % меньше.

ОБОРОТ РОЗНИЧНОЙ ТОРГОВЛИ в Санкт-Петербурге составил 1067,2 млрд рублей, что на 0,4 % больше, чем в январе — июне 2022 года, в Ленинградской области — 315,1 млрд рублей, на 0,4 % меньше. В структуре оборота Санкт-Петербурга по-прежнему

преобладали непродовольственные товары — 63 % (в январе — июне 2022 года — 64 %), в области их доля составила 51 % (в январе — июне 2022 года — 53 %).

На 1 июля 2023 года объем товарных запасов в организациях розничной торговли составил в Санкт-Петербурге 164,4 млрд рублей, в Ленинградской области — 55,8 млрд рублей, что обеспечит работу этих предприятий в городе на 41 день, в области — на 42 дня. Объем товарных запасов по сравнению с 1 июля 2022 года уменьшился в Санкт-Петербурге на 10,9 %, в Ленинградской области — на 2,7 %.

Оборот общественного питания в Санкт-Петербурге составил 94,7 млрд рублей, что на 11,2 % больше, чем в январе — июне 2022 года, в Ленинградской области — 11,9 млрд рублей, на 13,4 % больше.

ФИНАНСЫ

ИСПОЛНЕНИЕ КОНСОЛИДИРОВАННОГО БЮДЖЕТА. На 1 июля 2023 года, по данным комитетов финансов Санкт-Петербурга и Ленинградской области, консолидированные бюджеты города и области исполнены с профицитом, соответственно, 84 и 35 млрд рублей. Доходы бюджета Санкт-Петербурга по сравнению с январем — июнем 2022 года уменьшились на 13,2 %, в Ленинградской области увеличились на 24,4 % и составили, соответственно, 544 и 149 млрд рублей.

Расходы бюджетов субъектов Российской Федерации увеличились в городе на 26,2 %, в области — на 10,2 % и составили, соответственно, 460 и 115 млрд рублей. На социально-культурные мероприятия в январе — июне 2023 года было израсходовано как в городе, так и в области 64 % от общей суммы расходов (в январе — июне 2022 года, соответственно, 68 и 66 %).

НАЛОГОВЫЕ ПОСТУПЛЕНИЯ. В январе — июне 2023 года объем налоговых поступлений в номинальном выражении по сравнению с соответствующим периодом 2022 года в городе увеличился на 44,6 %, в области — в 1,7 раза. По данным Федеральной налоговой службы, на 1 июля 2023 года Санкт-Петербург обеспечил поступление в бюджетную систему Российской Федерации 1156 млрд рублей налогов и сборов, Ленинградская область — 304 млрд рублей, из которых 44 % в городе и 43 % в области поступили в консолидированные бюджеты субъектов Российской Федерации.

ФИНАНСЫ ОРГАНИЗАЦИЙ. В январе — мае 2023 года сальдированный финансовый результат организаций Санкт-Петербурга (наблюдаемых видов экономической деятельности, без субъектов малого предпринимательства) составил 680 млрд рублей, что составляет 29,3 % от уровня января — мая 2022 года. Убыток допустили 26 % организаций; по сравнению с соответствующим периодом 2022 года число убыточных организаций увеличилось на 7,1 %, сумма убытка возросла в 2,2 раза.

В организациях Ленинградской области в январе — мае 2023 года сальдированный финансовый результат сложился в сумме 171 млрд рублей и по сравнению с аналогичным периодом 2022 года уменьшился на 15,5 %. Доля убыточных организаций в январе — мае 2023 года составила 29 %;

по сравнению с январем — маем 2022 года количество убыточных организаций увеличилось на 11,3 %, общий размер убытка снизился на 32,6 %.

Доля организаций, имеющих просроченную кредиторскую задолженность, по итогам мая 2023 года составила в городе 4 %, в области — 9 %.

ЗАРАБОТНАЯ ПЛАТА, ЗАНЯТОСТЬ

ЗАРАБОТНАЯ ПЛАТА в январе — мае 2023 года увеличилась в Санкт-Петербурге на 11,2 %, в Ленинградской области — на 13,4 % по сравнению с январем — маем 2022 года.

По сравнению со средним показателем по России (68,9 тыс. рублей) среднемесячная заработная плата в Санкт-Петербурге была выше на 30,8 %, в Ленинградской области — ниже на 7,6 %.

Реальная заработная плата в январе — мае 2023 года по сравнению с январем — маем 2022 года возросла в городе на 5,1 %, в области — на 6,4 %.

Средняя номинальная заработная плата, начисленная работникам за май 2023 года, характеризовалась следующими данными:

	Санкт-Петербург		Ленинградская область	
	рублей	в % к маю 2022	рублей	в % к маю 2022
Всего	93 366	115,7	68 727	121,0
сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	62 433	114,3	51 542	108,0
обрабатывающие производства	93 345	118,7	83 606	127,7
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	101 609	120,5	85 553	112,1
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	105 133	104,7	55 681	118,3
строительство	79 674	114,1	73 440	135,9
торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	89 388	119,4	58 564	120,7
транспортировка и хранение	94 420	127,2	90 090	136,7
деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	48 768	111,5	33 114	112,1
деятельность в области информации и связи	153 062	110,1	69 548	129,4
деятельность финансовая и страховая	136 832	113,2	77 793	114,1
деятельность по операциям с недвижимым имуществом	68 207	118,6	45 641	102,6
деятельность профессиональная, научная и техническая	109 035	106,3	87 384	106,3
деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	56 181	130,5	40 438	132,2
государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	75 947	117,5	58 921	113,0
образование	88 062	117,0	54 062	108,0
деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	93 141	108,4	57 187	102,5

деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений

84 782

101,8

61 887

116,2



предоставление прочих видов

53 379

112,2

42 489

120,3

Отношение средней заработной платы по видам экономической деятельности к среднему уровню по региону в мае 2023 года, в %



По состоянию на 1 июля 2023 года общая сумма просроченной задолженности по заработной плате в организациях наблюдаемых видов экономической деятельности (без субъектов малого предпринимательства) составила в Санкт-Петербурге 65,0 млн рублей, в Ленинградской области — 25,8 млн рублей. Основной объем задолженности образовался в городе и в области на предприятиях обрабатывающих производств и составил в Санкт-Петербурге 64,6 млн рублей, или 99,5 % от общей суммы задолженности, в Ленинградской области, соответственно, 18,8 млн рублей, или 73 %.

ЗАНЯТОСТЬ НАСЕЛЕНИЯ. Средняя численность работников организаций (без субъектов малого предпринимательства) в мае 2023 года составила в Санкт-Петербурге 1572 тыс. человек, в Ленинградской области — 405 тыс. человек и по сравнению с маем 2022 года возросла в городе на 0,4 %, в области осталась без изменений.

В июне 2023 года уровень зарегистрированной безработицы в городе и в области был ниже среднероссийского (0,7 %) и составил на конец июня 2023 года в Санкт-Петербурге 0,4 %, в Ленинградской области — 0,3 % к численности рабочей силы.

К концу июня 2023 года в государственных учреждениях службы занятости населения на учете состояли в Санкт-Петербурге 17,2 тыс. граждан, не занятых трудовой деятельностью, ищущих работу, в Ленинградской области — 4,0 тыс. человек; из них, соответственно, 12,3 тыс. (72 %) и 3,2 тыс. человек (79 %) имели статус безработного. Численность официально зарегистрированных безработных за период с января по июнь 2023 года снизилась в городе на 19 %, в области — на 21 %. В числе безработных на долю женщин в Санкт-Петербурге приходилось 64 %, в Ленинградской области — 62 %, граждане в возрасте 16 – 29 лет составляли, соответственно, 9 % и 12 %. Средняя

продолжительность зарегистрированной безработицы составила в городе 5,3 месяца, в области — 4,2 месяца.

Нагрузка не занятого трудовой деятельностью населения, состоящего на учете в государственных учреждениях службы занятости, на одну заявленную вакансию на конец июня 2023 года по сравнению с июнем 2022 года в Санкт-Петербурге снизилась с 0,9 до 0,7 человека, в Ленинградской области осталась без изменений и составила 0,1 человека.

В январе — июне 2023 года при содействии государственных учреждений службы занятости населения в Санкт-Петербурге были трудоустроены 25,3 тыс. человек, в Ленинградской области — 5,4 тыс. человек, из них доля безработных составила, соответственно, 28 % и 54 %.

ДЕМОГРАФИЯ

По предварительной оценке, на 1 июня 2023 года численность постоянного населения в Санкт-Петербурге составила 5601 тыс. человек и с начала 2023 года увеличилась на 1,2 тыс. человек, или на 0,02 % (с учетом итогов ВПН-2020). В Ленинградской области численность жителей составила 2027 тыс. человек и с начала года увеличилась на 2,8 тыс. человек, или на 0,1 % (с учетом итогов ВПН-2020).

По данным, полученным из государственной информационной системы «Единый государственный реестр записей актов гражданского состояния», оператором которой является Федеральная налоговая служба России, в январе — мае 2023 года в Санкт-Петербурге родились 19,2 тыс. детей, что на 1090 человек меньше, чем в соответствующем периоде 2022 года, в Ленинградской области — 4,9 тыс. детей, на 200 человек больше. Общий показатель рождаемости снизился в городе на 5,7 %, в области увеличился на 3,5 % и составил, соответственно, 8,3 и 5,9 родившихся на 1000 человек населения.

Число умерших в январе — мае 2023 года по сравнению с аналогичным периодом 2022 года уменьшилось в городе на 5161 человека, в области — на 2020 человек и составило, соответственно, 24,8 и 10,1 тыс. человек. Общий показатель смертности снизился в городе и области на 17,1 % и в расчете на 1000 человек населения составил, соответственно, 10,7 и 12,1 умерших.

Естественная убыль населения в январе — мае 2023 года по сравнению с соответствующим периодом 2022 года уменьшилась в Санкт-Петербурге на 4071 человека, в Ленинградской области — на 2220 человек. В январе — мае 2023 года смертность превысила рождаемость в Санкт-Петербурге в 1,3 раза (в январе — мае 2022 года в 1,5 раза), в Ленинградской области — в 2,0 раза (в январе — мае 2022 года в 2,6 раза).

По сравнению с аналогичным периодом 2022 года число зарегистрированных браков в городе уменьшилось на 20,3 %, в области увеличилось на 10,3 %, количество разводов в городе увеличилось на 4,4 %, в области — на 6,3 %.

ПРАВОНАРУШЕНИЯ

По данным ГУ МВД России по г. Санкт-Петербургу и Ленинградской области, в январе — июне 2023 года в городе зарегистрировано 32,5 тыс. преступлений, что больше, чем в январе — июне 2022 года, на 7,2 %, в области — 12,5 тысячи, на 9,7 % меньше.

Число зарегистрированных тяжких и особо тяжких преступлений увеличилось в Санкт-Петербурге на 6,3 %, в Ленинградской области на 5,2 %; их доля в общем числе зарегистрированных преступлений составила, соответственно, 30,5 % и 32,3 %.

В январе — июне 2023 года правоохранительными органами в Санкт-Петербурге были выявлены 10,4 тыс. лиц, совершивших преступления, что меньше, чем в январе — июне 2022 года, на 1,6 %, в Ленинградской области — 4,4 тыс., на 0,7 % больше.

Источник информации: <https://spbvedomosti.ru/news/financy/petrostat-opublikoval-statistiku-v-peterburge-i-lenoblasti-za-yanvar-iyul-2023/>

12.3 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый

объект

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости от состояния земельного участка, рынок недвижимости можно разделить на:

1. Застроенные земельные участки.
2. Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки.
3. Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

1. Доходная недвижимость.
2. Условно доходная недвижимость.
3. Бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

1. Уникальные объекты.
2. Редкие объекты.
3. Широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

1. Активные рынки недвижимости.
 2. Пассивные рынки недвижимости.
- В зависимости от степени готовности:

1. Незастроенные земельные участки.
2. Готовые объекты.
3. Не завершенные строительством объекты.
4. Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др.

Процесс идентификации конкретного объекта в рамках более крупного рынка называется сегментацией. Процесс сегментации рынка обычно заключается в дезагрегировании, или выделении, оцениваемой недвижимости в самостоятельный подкласс в соответствии с выявленными характеристиками оцениваемого объекта.

Субрынок делится на меньшие сегменты в результате определения различных предпочтений покупателей и продавцов относительно размера, ценового диапазона, местоположения и др.

Оценщики недвижимости изучают географические, демографические, социально-экономические, психологические и производственные характеристики рынка недвижимости в контексте общеэкономической и региональной ситуации.

Вывод: Объект оценки относится к рынку жилой недвижимости, в частности к рынку квартир. По характеру полезности – к условно доходной недвижимости, по степени представленности на рынке – к широко распространенным объектам, по экономической активности региона – к активному рынку, по степени готовности – готовые объекты недвижимости.

12.4 Обзор рынка недвижимости Санкт-Петербурга по итогам 1-го полугодия 2023 года

За год стоимость вторичного жилья в Петербурге в среднем упала на 15%. На некоторые лоты разница между первоначальной ценой и ценой продажи оказывается ниже 20% не в пользу продавцов, рассказывают участники круглого стола, который организовала Национальная палата недвижимости на тему: «Итоги рынка недвижимости в первом полугодии 2023 года».

«Цены идут на снижение, рынок становится адекватным, — отмечает генеральный директор ГК "Экотон" Галина Турчанинова. — Расскажу о реальных случаях. В ноябре 2022-го начали продавать трехкомнатную квартиру в "доме-корабле". Собственники хотели за нее 8,4 млн рублей, в итоге продали в июле за 6,6 млн. Цена упала на 21%. Долгое время у нас была в управлении "трешка" на Некрасова. Ее собственники решили продать еще до СВО, планировали за 19-20 млн, выставили за 17 млн, в итоге сейчас у нас есть аванс, но цена опустилась до 14,2 млн рублей».

Показательной, как отмечает эксперт, стала и еще одна история — пожилая женщина в мае продавала комнату в 5,3 кв. метра на ул. Мончегорская в Петроградском районе. Хотела получить за нее 1,8 млн рублей. В итоге в июле лот продали за 1,2 млн.

«Падение цен на вторичную недвижимость в Петербурге будет продолжаться пока длится спецоперация. Покупатели сейчас очень разборчивы. И, вероятно, в сентябре-октября тренд на снижение цен продолжится», — прогнозирует Турчанинова.

В то же время, как добавляет председатель Правления НПН, генеральный директор АН «Адмирал» Игорь Баярунас, во втором квартале, в период активного спроса, с рынка ушла часть ликвидных объектов.

«Многие агенты показали результат по продажам и распродали часть своих объектов. Могут объяснить это тем, что доллар пошел вверх, покупатели снова пошли на рынок. Однако уже в конце июня появилось ощущение небольшого спада. Количество обращений остается на том же уровне, но стало меньше авансов и, опять же, объектов, выставляемых в рекламу», — говорит Баярунас.

По словам эксперта, продавцы начали даже отказываться от сделок, но пока это не массовый тренд. Чаще люди согласны сделать дисконт.

Источник информации: <https://www.novostroy.su/news/market/rieltory-spad-tsen-na-peterburgskuyu-vtorichku-prodolzhitsya-osenyu-za-god-kvartiry-podesheveli-v-srednem-na-15/> После взрывного роста цен в марте и апреле прошлого года (плюс 4,8% и 8,3% соответственно) квартиры только дешевели. Причем плавно и равномерно: в пределах одного процента в месяц. В результате за год средняя цена предложения квадратного метра типового жилья в Петербурге подросла ниже инфляции: плюс 3,3%. Текущий уровень индекса «вторички» — 190 498 рублей за «квадрат».

В марте 2023 года заметнее всего подешевело жилье в Адмиралтейском, Красногвардейском и Невском районах, подорожали же готовые квартиры в Василеостровском (см. табл. 2).

Цены на новостройки менялись иначе, в зависимости от усилий власти и господдержки ипотеки. В апреле разрыв между готовым жильем и первичным рынком сократился до 7% (новостройки дороже — благодаря льготным кредитным ставкам). В апреле разрыв сократился до 7%, в феврале увеличился до 12%, в марте разница составила 10%. Разница в стоимости готового жилья с уровнем цен в спальных районах — 20%. (В «спальниках» застройщики предлагают жилье в среднем по 238,6 тысячи за кв. м.)

Риелторы и эксперты полагают, что цены на петербургскую «вторичку» или уже достигли условного «дна», или вплотную к нему приблизились. Дальнейшее снижение кажется менее вероятным — если, конечно, не случится очередного геополитического сюрприза.

В марте подешевели все типы квартир, кроме студий и однокомнатных. За год более других прибавили в цене студии (плюс 7,8%) и самые большие квартиры (плюс 5–6%).

В восьми городских районах из 13 цены за год выросли, особенно — в центре: в Адмиралтейском, Центральном и Василеостровском (табл. 2).

На 7,1% подорожали за год квартиры в кирпично-монолитных домах, на 3,3% в старом фонде, на 2,4% в сталинских; 4,3% потеряли многоэтажные панельные дома, 3,8% – панельные пятиэтажки. Предложение «панелек» за год выросло почти в полтора раза.

Доля студий в структуре рынка за год увеличилась с 8 до 12%; однокомнатных квартир – с 23 до 29%. Заметно уменьшилась доля трехкомнатных – с 31 до 23%. Квартиры с числом комнат не более трех составляют 92% предложения.

Доля Выборгского района сократилась с 25 до 14%, а Приморского – возросла почти зеркально, с 15 до 22% (табл. 9).

Подробные данные по динамике цен и структуре предложения доступны по ссылке.

Ценовой обзор не включает квартиры, расположенные на первом этаже. Данные получены в результате анализа предложений квартир на продажу на портале «Бюллетень недвижимости». Цены предложения, как правило, отличаются от цен реальных сделок.

Табл. 1. Индекс средних цен предложения на вторичном рынке жилья, Петербург (без пригородов).

Месяц	Руб./кв. м	USD/кв. м	Кол. предложений (в среднем за неделю)
Март 2022	184 386	1 812	7 326
Апрель	199 653	2 567	8 193
Май	199 280	3 119	9 128
Июнь	197 353	3 495	8 862
Июль	196 215	3 325	9 040
Август	195 594	3 241	8 308
Сентябрь	194 190	3 232	8 095
Октябрь	193 241	3 141	8 624
Ноябрь	192 321	3 159	8 485
Декабрь	191 513	2 927	8 189
Январь 2023	191 486	2 763	7 635
Февраль	190 791	2 628	7 581
Март	190 498	2 502	7 237

Данные ИИЦ «Недвижимость Петербурга»

Табл. 2. Динамика средних цен по районам, руб./кв. м

	Март 2022	Янв. 2023	Февр.	Март	За месяц	За год
Адмиралтейский	178 939	196 637	194 836	192 667	- 2169	+ 13 728
Василеостровский	192 278	203 361	201 689	203 540	+ 1851	+ 11 262
Выборгский	180 716	184 601	184 877	184 290	- 587	+ 3574
Калининский	177 949	185 275	184 799	184 727	- 72	+ 6778
Кировский	179 450	180 290	177 214	177 654	+ 440	- 1795
Красногвардейский	176 836	179 102	178 837	176 159	- 2 678	- 677
Красносельский	176 839	175 645	174 002	174 054	+ 53	- 2785
Московский	192 078	200 022	198 444	198 984	+ 540	+ 6906
Невский	182 107	181 240	182 365	180 435	- 1930	- 1672
Петроградский	181 450	196 862	190 664	189 656	- 1007	+ 8206
Приморский	196 450	206 264	206 553	206 005	- 548	+ 9554
Фрунзенский	188 321	189 145	188 328	186 816	- 1512	- 1505
Центральный	177 544	191 633	189 099	189 361	+ 261	+ 11 817

Данные ИИЦ «Недвижимость Петербурга»

Состоятельные покупатели редко пользуются ипотекой: предпочитают рассрочку от застройщика.

Всего с января по июнь 2023 года в дорогом сегменте девелоперы реализовали около 380 лотов – 33 тысячи кв. м, подсчитали аналитики Консалтингового центра «Петербургская Недвижимость». Лидером спроса остается Петроградский район: 73% сделок. На втором месте – Василеостровский: 18%. В остальных локациях фиксируются единичные сделки.

Больше половины предложения составляют квартиры в уже сданных объектах, отмечает Ольга Трошева, директор Консалтингового центра «Петербургская Недвижимость»: «При наличии ликвидного готового продукта, интерес покупателей фокусируется именно на нём. Кроме того, в первом полугодии 2023-го предложение в элитном сегменте пополнялось небольшими пулами, тогда как в прошлом году стартовали продажи более крупных проектов».

Еще одна важная тенденция: 63% сделок пришлось на собственные программы рассрочки. Доля стопроцентной оплаты сократилась втрое: с 42 до 13%. Ипотека в дорогом сегменте тоже не слишком популярна: всего лишь 24% покупателей используют банковские кредиты.

Эксперты консалтинговой компании NF Group приводят другие цифры: по их сведениям, в первом полугодии на первичном рынке элитного жилья Петербурга было реализовано около 115 квартир и апартаментов, на 27% меньше, чем за аналогичный период 2022 года. Расхождение может быть связано с использованием разных методик: в NF Group более строго подходят к определению дорогого жилья. Впрочем, в NF Group согласны с тем, что интерес покупателей смещается в сторону комплексов на высокой стадии готовности: 58% сделок было заключено с лотами в комплексах, уже введенных в эксплуатацию. Еще один важный тренд: растет доля сделок с покупателями из Москвы и регионов.

По оценкам Леонида Рысева, генерального директора компании «VIPFLAT-Элитные квартиры», спрос в элитном сегменте в первом полугодии 2023-го оказался ниже, чем в прошлом году: до мая – примерно на 10-12%, в июне – примерно на 30%. «После падения рубля многие продавцы убрали свои объекты с рынка, – комментирует Леонид Рысев. – Жилье в ЖК на ранних стадиях не интересно никому вообще – слишком высоки риски. И «горячих денег», которые срочно надо куда-то пристроить, стало ощутимо меньше».

Источник информации: <https://nsp.ru/35890-na-vtoricnom-rynke-kvartir-v-peterburge-v-pervom-kvartale-2023-goda-prodolzilos-snizhenie-cen> За год стоимость вторичного жилья в Петербурге в среднем упала на 15%. На некоторые лоты разница между первоначальной ценой и ценой продажи оказывается ниже 20% не в пользу продавцов, рассказывают участники круглого стола, который организовала Национальная палата недвижимости на тему: «Итоги рынка недвижимости в первом полугодии 2023 года».

«Цены идут на снижение, рынок становится адекватным, — отмечает генеральный директор ГК "Экотон" Галина Турчанинова. — Расскажу о реальных случаях. В ноябре 2022-го начали продавать трехкомнатную квартиру в "доме-корабле". Собственники хотели за нее 8,4 млн рублей, в итоге продали в июле за 6,6 млн. Цена упала на 21%. Долгое время у нас была в управлении "трешка" на Некрасова. Ее собственники решили продать еще до СВО, планировали за 19-20 млн, выставили за 17 млн, в итоге сейчас у нас есть аванс, но цена опустилась до 14,2 млн рублей».

Показательной, как отмечает эксперт, стала и еще одна история — пожилая женщина в мае продавала комнату в 5,3 кв. метра на ул. Мончегорская в [Петроградском районе](#). Хотела получить за нее 1,8 млн рублей. В итоге в июле лот продали за 1,2 млн.

«Падение цен на вторичную недвижимость в Петербурге будет продолжаться пока длится спецоперация. Покупатели сейчас очень разборчивы. И, вероятно, в сентябре-октября тренд на снижение цен продолжится», — прогнозирует Турчанинова.

В то же время, как добавляет председатель Правления НПН, генеральный директор [АН «Адмирал»](#) Игорь Баярунас, во втором квартале, в период активного спроса, с рынка ушла часть ликвидных объектов.

«Многие агенты показали результат по продажам и распродали часть своих объектов. Могут объяснить это тем, что доллар пошел вверх, покупатели снова пошли на рынок. Однако уже в конце июня появилось ощущение небольшого спада. Количество обращений остается на том же уровне, но стало меньше авансов и, опять же, объектов, выставляемых в рекламу», — говорит Баярунас.

По словам эксперта, продавцы начали даже отказываться от сделок, но пока это не массовый тренд. Чаще люди согласны сделать дисконт.

Источник информации: <https://www.novostroy.su/news/market/rieltory-spad-tsen-na-peterburgskuyu-vtorichku-prodolzhitsya-osenyu-za-god-kvartiry-podesheveli-v-srednem-na-15/>

После взрывного роста цен в марте и апреле прошлого года (плюс 4,8% и 8,3% соответственно) квартиры только дешевели. Причем плавно и равномерно: в пределах одного процента в месяц. В результате за год средняя цена предложения квадратного метра типового жилья в Петербурге подросла ниже инфляции: плюс 3,3%. Текущий уровень индекса «вторички» — 190 498 рублей за «квадрат».

В марте 2023 года заметнее всего подешевело жилье в Адмиралтейском, Красногвардейском и Невском районах, подорожали же готовые квартиры в Василеостровском (см. табл. 2).

Цены на новостройки менялись иначе, в зависимости от усилий власти и господдержки ипотеки. В апреле разрыв между готовым жильем и первичным рынком сократился до 7% (новостройки дороже — благодаря льготным кредитным ставкам). В апреле разрыв сократился до 7%, в феврале увеличился до 12%, в марте разница составила 10%. Разница в стоимости готового жилья с уровнем цен в спальных районах — 20%. (В «спальниках» застройщики предлагают жилье в среднем по 238,6 тысячи за кв. м.)

Риелторы и эксперты полагают, что цены на петербургскую «вторичку» или уже достигли условного «дна», или вплотную к нему приблизились. Дальнейшее снижение кажется менее вероятным — если, конечно, не случится очередного геополитического сюрприза.

В марте подешевели все типы квартир, кроме студий и однокомнатных. За год более других прибавили в цене студии (плюс 7,8%) и самые большие квартиры (плюс 5–6%).

В восьми городских районах из 13 цены за год выросли, особенно – в центре: в Адмиралтейском, Центральном и Василеостровском (табл. 2).

На 7,1% подорожали за год квартиры в кирпично-монолитных домах, на 3,3% в старом фонде, на 2,4% в сталинских; 4,3% потеряли многоэтажные панельные дома, 3,8% – панельные пятиэтажки. Предложение «панелек» за год выросло почти в полтора раза.

Доля студий в структуре рынка за год увеличилась с 8 до 12%; однокомнатных квартир – с 23 до 29%. Заметно уменьшилась доля трехкомнатных – с 31 до 23%. Квартиры с числом комнат не более трех составляют 92% предложения.

Доля Выборгского района сократилась с 25 до 14%, а Приморского – возросла почти зеркально, с 15 до 22% (табл. 9).

Подробные данные по динамике цен и структуре предложения доступны по ссылке.

Ценовой обзор не включает квартиры, расположенные на первом этаже. Данные получены в результате анализа предложений квартир на продажу на портале «Бюллетень недвижимости». Цены предложения, как правило, отличаются от цен реальных сделок.

Табл. 1. Индекс средних цен предложения на вторичном рынке жилья, Петербург (без пригородов).

Месяц	Руб./кв. м	USD/кв. м	Кол. предложений (в среднем за неделю)
Март 2022	184 386	1 812	7 326
Апрель	199 653	2 567	8 193
Май	199 280	3 119	9 128
Июнь	197 353	3 495	8 862
Июль	196 215	3 325	9 040
Август	195 594	3 241	8 308
Сентябрь	194 190	3 232	8 095
Октябрь	193 241	3 141	8 624
Ноябрь	192 321	3 159	8 485
Декабрь	191 513	2 927	8 189
Январь 2023	191 486	2 763	7 635
Февраль	190 791	2 628	7 581
Март	190 498	2 502	7 237

Данные ИИЦ «Недвижимость Петербурга»

Табл. 2. Динамика средних цен по районам, руб./кв. м

	Март 2022	Янв. 2023	Февр.	Март	За месяц	За год
Адмиралтейский	178 939	196 637	194 836	192 667	- 2169	+ 13 728
Василеостровский	192 278	203 361	201 689	203 540	+ 1851	+ 11 262
Выборгский	180 716	184 601	184 877	184 290	- 587	+ 3574
Калининский	177 949	185 275	184 799	184 727	- 72	+ 6778
Кировский	179 450	180 290	177 214	177 654	+ 440	- 1795
Красногвардейский	176 836	179 102	178 837	176 159	- 2 678	- 677
Красносельский	176 839	175 645	174 002	174 054	+ 53	- 2785
Московский	192 078	200 022	198 444	198 984	+ 540	+ 6906
Невский	182 107	181 240	182 365	180 435	- 1930	- 1672
Петроградский	181 450	196 862	190 664	189 656	- 1007	+ 8206
Приморский	196 450	206 264	206 553	206 005	- 548	+ 9554
Фрунзенский	188 321	189 145	188 328	186 816	- 1512	- 1505
Центральный	177 544	191 633	189 099	189 361	+ 261	+ 11 817

Данные ИИЦ «Недвижимость Петербурга»

Состоятельные покупатели редко пользуются ипотекой: предпочитают рассрочку от застройщика.

Всего с января по июнь 2023 года в дорогом сегменте девелоперы реализовали около 380 лотов – 33 тысячи кв. м, подсчитали аналитики Консалтингового центра «Петербургская Недвижимость». Лидером спроса остается Петроградский район: 73% сделок. На втором месте – Василеостровский: 18%. В остальных локациях фиксируются единичные сделки.

Больше половины предложения составляют квартиры в уже сданных объектах, отмечает Ольга Трошева, директор Консалтингового центра «Петербургская Недвижимость»: «При наличии ликвидного готового продукта, интерес покупателей фокусируется именно на нём. Кроме того, в первом полугодии 2023-го предложение в элитном сегменте пополнялось небольшими пулами, тогда как в прошлом году стартовали продажи более крупных проектов».

Еще одна важная тенденция: 63% сделок пришлось на собственные программы рассрочки. Доля стопроцентной оплаты сократилась втрое: с 42 до 13%. Ипотека в дорогом сегменте тоже не слишком популярна: всего лишь 24% покупателей используют банковские кредиты.

Эксперты консалтинговой компании NF Group приводят другие цифры: по их сведениям, в первом полугодии на первичном рынке элитного жилья Петербурга было реализовано около 115 квартир и апартаментов, на 27% меньше, чем за аналогичный период 2022 года. Расхождение может быть связано с использованием разных методик: в NF Group более строго подходят к определению дорогого жилья. Впрочем, в NF Group согласны с тем, что интерес покупателей смещается в сторону комплексов на высокой стадии готовности: 58% сделок было заключено с лотами в комплексах, уже введенных в эксплуатацию. Еще один важный тренд: растет доля сделок с покупателями из Москвы и регионов.

По оценкам Леонида Рысева, генерального директора компании «VIPFLAT-Элитные квартиры», спрос в элитном сегменте в первом полугодии 2023-го оказался ниже, чем в прошлом году: до мая – примерно на 10-12%, в июне – примерно на 30%. «После падения рубля многие продавцы убрали свои объекты с рынка, – комментирует Леонид Рысев. – Жилье в ЖК на ранних стадиях не интересно никому вообще – слишком высоки риски. И «горячих денег», которые срочно надо куда-то пристроить, стало ощутимо меньше».

Источник информации: <https://nsp.ru/35890-na-vtoricnom-rynke-kvartir-v-peterburge-v-pervom-kvartale-2023-goda-prodolzilos-snizhenie-cen>

12.5 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

В результате анализа рынка рассматриваемого сегмента недвижимости (информация по совершенным сделкам с объектами аналогичных оцениваемому находится в закрытом доступе, поэтому оценщик приводит данные по ценам предложения. В рамках анализа рынка оценщиком проанализированы данные о предложениях на продажу подобных объектов с целью выявления среднего значения цен и дальнейшего понимания ситуации, сложившейся на открытых рынках недвижимости.

Вторичный рынок объектов оценки развит хорошо. Анализ рынка проводился по электронному источнику массовой информации информационно-телекоммуникационной сети «Интернет». Мониторинг предложений по продаже подобной недвижимости представлен в таблице ниже. В результате анализа на дату оценки было выявлено большое количество предложений. На основании нижеизложенной информации, можно сделать вывод, что на рынке подобных объектов (рынок жилья: квартиры (вторичный рынок)), сопоставимой площади, в районе расположения объекта оценки предложения о продаже находятся в диапазоне от 132 222 руб. за 1 кв.м до 150 000 руб. за 1 кв.м в зависимости от ценообразующих параметров, среднее значение составляет 141 000 руб. за 1 кв.м. Разброс цен объясняется множеством ценообразующих факторов, таких как удаленность от остановок общественного транспорта, площадь, состояние отделки, этаж расположения и т.д. Необходимо отметить, что приведенный диапазон определен по предложениям о продаже аналогичных объектов, при этом на данном этапе не учитываются параметрические различия между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами (местоположение, различие в общей площади, состоянии отделки, условие торга и т.п.). Конечная стоимость оцениваемого объекта может не попасть в выделенный диапазон после введения корректировок на параметрическое различие между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами.

Альтернативные варианты использования объекта оценки не выявлены.

Таблица 0.1. Выявленные предложения по продаже прав подобной недвижимости

	<p>2-комн. кв., 45 м², 4/5 этаж</p> <p><small>Хорошая цена</small></p> <p><small>Ульянка • 5 минут пешком</small> Санкт-Петербург, р-н Кировский, Ульянка, улица Стойкости, 4</p> <p>5 950 000 Р <small>132 222 Р/м²</small></p> <p>ID: 1905997 2х комнатная квартира в окружении зелени с развитой инфраструктурой: -магазины Лента, Магнит, Семишагофф и др., -обучение: лицей 244, школы 251, 50б, детские сады 50, 14 -Спорткомплекс: ФОК Ветеранов, футбольное поле. Рядом большой парк - Александрино, в котором можно гулять,...</p>	<p></p> <p>АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ</p> <p>Адвекс </p> <p><small>Документы проверены</small></p> <p>+7 905 232-40-...</p> <p>Написать</p> <p>вчера</p>
	<p>2-комн. кв., 48,4 м², 5/5 этаж</p> <p><small>Хорошая цена</small></p> <p><small>Проспект Ветеранов • 6 минут на транспорте</small> Санкт-Петербург, р-н Кировский, Ульянка, м. Проспект Ветеранов, улица Солдата Корзуна, 15</p> <p>6 400 000 Р <small>132 231 Р/м²</small></p> <p>Продается квартира в хорошем обжитом районе, в собственности более 5 лет, один взрослый собственник, без Перепланировок, ипотека подходит! встречающая покупка! Звоните, оперативно покажем!!</p>	<p></p> <p>ID 47742646</p> <p>+7 911 751-43-...</p> <p>Написать</p> <p>неделю назад</p>
	<p>2-комн. кв., 45,4 м², 3/5 этаж</p> <p><small>Хорошая цена</small></p> <p><small>Проспект Ветеранов • 6 минут на транспорте</small> Санкт-Петербург, р-н Кировский, Ульянка, м. Проспект Ветеранов, проспект Народного ополчения, 163</p> <p>6 100 000 Р <small>134 361 Р/м²</small></p> <p>Подается отличная двухкомнатная квартира в тихом "зеленом" районе! Дом в уютном спальном районе города с развитой и устоявшейся инфраструктурой. О КВАРТИРЕ: Квартира расположена на комфортном 3 этаже пятиэтажного дома. Квартира теплая, сухая, чистая. Косметический ремонт. О РАЙОНЕ: Очень...</p>	<p></p> <p>АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ</p> <p>Century 21 Гарант </p> <p><small>Документы проверены</small></p> <p>+7 981 861-64-...</p> <p>Написать</p> <p>вчера</p>
	<p>2-комн. кв., 45,4 м², 5/5 этаж</p> <p><small>Хорошая цена</small></p> <p><small>Проспект Ветеранов • 7 минут на транспорте</small> Санкт-Петербург, р-н Кировский, Ульянка, м. Проспект Ветеранов, улица Стойкости, 11</p> <p>6 500 000 Р <small>143 172 Р/м²</small></p> <p>Продается 2-х комнатная квартира площадью 45 м2! В квартире выполнен косметический ремонт! Две комнаты правильной формы и раздельный санузел. Окна выходят в тихий зеленый двор, балкон застеклен. Чистая ухоженная парадная. Рядом во дворе детский сад, в пешей доступности школы, магазины, детские ...</p>	<p></p> <p>АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ</p> <p>ОБЪЕКТ </p> <p><small>Документы проверены</small></p> <p>+7 967 537-15-...</p> <p>Написать</p> <p>неделю назад</p>
	<p>2-комн. кв., 48,3 м², 3/5 этаж</p> <p><small>Хорошая цена</small> <small>Проверено в Росреестре</small></p> <p><small>Проспект Ветеранов • 6 минут на транспорте</small> Санкт-Петербург, р-н Кировский, Ульянка, м. Проспект Ветеранов, проспект Народного ополчения, 183</p> <p>6 950 000 Р <small>143 892 Р/м²</small></p> <p>Продается уютная ухоженная квартира в тихом районе с развитой инфраструктурой. Окна выходят в зеленый двор с детской и спортивной площадкой. Квартира полностью готова к проживанию, не требует вложений. Большие комнаты 16,7 и 17,6м, раздельный санузел. В комнатах прекрасный встроенный шкаф ...</p>	<p></p> <p>РИЕЛТОР</p> <p>ID 7472772</p> <p>+7 905 221-27-...</p> <p>Написать</p> <p>неделю назад</p>
	<p>2-комн. кв., 48,3 м², 3/5 этаж</p> <p><small>Хорошая цена</small> <small>Проверено в Росреестре</small></p> <p><small>Проспект Ветеранов • 7 минут на транспорте</small> Санкт-Петербург, р-н Кировский, Ульянка, м. Проспект Ветеранов, проспект Народного ополчения, 183</p> <p>6 950 000 Р <small>143 892 Р/м²</small></p> <p>Продам уютную 2-к.кв. 48,3м² в тихом, зелёном районе. АГЕНТ ЕСТЬ!!! О квартире: Две комнаты 17,4м² и 16,7м². В одной комнате встроенный гардероб во всю стену с зеркальными дверями. Во второй комнате встроенная кладовая, выход на балкон и два окна, что позволяет при желании сделать перепланировку др...</p>	<p></p> <p>СОБСТВЕННИК</p> <p>ID 95974819</p> <p>+7 967 538-34-...</p> <p>Написать</p> <p>2 недели назад</p>



2-комн. кв., 45 м², 5/5 этаж

📍 Проспект Ветеранов • 7 минут на транспорте
Санкт-Петербург, р-н Кировский, Улянка, м. Проспект Ветеранов, улица Стойкости, 12

6 650 000 Р

147 778 Р/м²

Код объекта: 827977. Успей купить уютную, ухоженную двухкомнатную квартиру с красивым видом из окон. Площадь 45,0 кв.м. Комнаты 15,5 и 13,4 м, изолированные. Во всех комнатах установлены стеклопакеты. Санузел раздельный. В туалете установлен гигиенический душ. На кухне остается кухонный гарнитур. На полу в кухне и прихожей керамогранит. В комнатах качественный ламинат. Натяжные потолки в отличном состоянии. Балкон застеклен; установлены стеклопакеты. Проводка и сантехника новая. Трубы...



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Владис Авора 🏆

Документы проверены

+7 969 202-88-...

Написать



5 часов назад



2-комн. кв., 45,4 м², 4/5 этаж

Хорошая цена Проверено в Росреестре

📍 Проспект Ветеранов • 25 минут на транспорте
Санкт-Петербург, р-н Кировский, Улянка, м. Проспект Ветеранов, проспект Народного ополчения, 181

6 800 000 Р

149 780 Р/м²

В продаже светлая, уютная семейная двухкомнатная квартира в Кировском районе СПб. Квартира расположена на 4 этаже 5-ти-этажного дома. Общая площадь 45,4 кв.м., квадратная кухня 5,5 кв.м., раздельные комнаты 19,4 и 10,2 кв.м., раздельный с/у, балкон остеклен- 3,9 кв.м, в коридоре...



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

ТРИ-Н ГРУПП 🏆

Документы проверены

+7 968 195-09-...

Написать

10 минут назад



Прекрасная 2-ка в спальном районе

2-комн. кв., 45 м², 3/5 этаж

Хорошая цена Проверено в Росреестре

📍 Улянка • 5 минут пешком
Санкт-Петербург, р-н Кировский, Улянка, проспект Народного ополчения, 163

6 750 000 Р

150 000 Р/м²

Арт. 48230153. Продаётся просторная двухкомнатная квартира! Общей площадью в 45 кв.м О квартире: Квартира расположена на 3-ем этаже 5-ти этажного дома, выполнен качественный ремонт от собственник...



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

ТРЕНД 🏆

Документы проверены

+7 981 875-59-...

Написать

2 часа назад

Источник информации: <https://spb.cian.ru>

12.6 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

12.6.1 Анализ основных факторов, влияющих на спрос и предложение

Основными факторами, регулирующими рынок любых товаров и услуг, является спрос и предложение, в результате взаимодействия которых создаётся рынок продавцов или рынок покупателей.

Спрос - количество объектов недвижимости, которые покупатели желают и способны приобрести по данной цене в данный период времени.

Спрос на объекты недвижимости в каждом регионе формируется под влиянием многочисленных факторов: экономических, социальных и демографических, и частных.

Рост спроса вызывает усиление активности на рынке. Объединительным условием роста является расширение экономических возможностей потенциальных потребителей, рост их доходов, который приводит к усилению активности на рынке земли. Аналогично снижению платежеспособности спроса введет к депрессии на рынке.

Важным фактором роста спроса на рынке недвижимости является рост численности населения, но сам по себе рост численности населения не вызывает активности на рынке недвижимости. Необходимо увеличение платежеспособности населения.

Предложение - это количество объектов недвижимости, выставляемых на рынок по определённым ценам.

Цена - количество денег, уплаченных за единицу объекта недвижимости в осуществленных сделках.

Цена на недвижимость, как и на любой товар, определяется спросом и предложением. По мере понижения цены на рынке увеличивается спрос на недвижимость, а с ростом цен - снижается.

Состояние спроса и предложения в зависимости от изменения рыночных условий определяется понятием эластичности. Эластичность спроса показывает, на сколько процентов изменится спрос при увеличении цен на недвижимость на один процент. Эластичность предложения показывает, как увеличится предложение, если цены на недвижимость увеличатся на один процент.

Спрос и предложение на объекты недвижимости формируются под влиянием многочисленных факторов, которые можно разделить на четыре группы.

Первая группа — экономические факторы, зависящие от макроэкономического состояния и экономической ситуации в регионе.

На величину спроса прежде всего влияют:

- уровень занятости населения;
- величина доходов и цен;
- доступность внешних источников финансирования (степень развития ипотеки, стоимость кредита);
- издержки по оформлению и регистрации сделок.

На величину предложения оказывают влияние:

- число предлагаемых объектов;
- затраты на освоение и производство строительных работ;
- налоги с продаж.

Вторая группа — социальные и демографические факторы:

- численность и плотность населения в данном регионе;
- возрастной и профессиональный состав;
- миграция населения, размер семьи и др.

Третья группа — факторы, обусловленные государственным регулированием рынка недвижимости:

- правовое регулирование рынка недвижимости на федеральном и региональном уровне;
- территориально-экономическое зонирование;

- политика государства в области налогообложения, ценообразования, кредитования, инвестиций.

Четвертая группа — факторы, отражающие физические характеристики объекта и влияние окружающей среды (местоположения):

- природно-климатические условия, продолжительность времен года, водный режим;
- физические характеристики объекта;
- подверженность района местоположения объекта негативным воздействиям:
 - природных факторов: затопления, засуха, оползни, землетрясения, сильные ветры, чрезмерная влажность,
 - экологических факторов: изменение химических свойств атмосферы, почвы и воды, электромагнитное и радиационное излучение, повышенный уровень шума, изменение естественной освещенности и др.,
 - несовместимых вариантов землепользования, например, промышленная зона, находящаяся рядом с жилой застройкой.

Источники информации:

<http://www.econcenters.ru/nocens-782-1.html>, <http://www.cons-s.ru/articles/68>

12.6.2 Анализ основных факторов, влияющих на цены сопоставимых объектов

Основные ценообразующие факторы, влияющие на цены сопоставимых объектов представлены в таблице ниже.

Таблица 0.2. Основные ценообразующие факторы, влияющие на цены сопоставимых объектов недвижимости

Ценообразующие факторы	Влияние фактора на стоимость объекта
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	
Передаваемые имущественные права	<p>Поправка на права вносится в тех случаях, когда объект оценки и объект-аналог предоставляются своим текущим пользователям на разных вещных правах. С теоретической точки зрения следует избегать подбора в качестве аналогов объектов, предоставленных на другом праве, но в силу ограниченности выбора объектов аналогов зачастую на практике выбраковка таких объектов не происходит.</p> <p>Поправка на права представляет собой разницу между чистым доходом, который возможно получить при полной собственности и при других правах, и численно равна текущей стоимости этих потерь за весь рассматриваемый период.</p>
Ограничения (обременения) прав	В случае наличия обременений стоимость объекта может значительно изменяться в зависимости от вида обременения
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	
Нетипичные условия финансирования	Поправка на условия финансирования должна отражать различия в цене, вызванные неодинаковым соотношением собственных и заемных средств при совершении сделки. Привлечение заемных средств осуществляется в двух случаях: когда не хватает имеющихся собственных средств для совершения сделки, и когда существует необходимость повысить доходность собственных средств инвестора (собственника), не внося изменения в сам объект, порядок его эксплуатации и т.п. Эффект изменения доходности собственных средств за счет привлечения заемных носит название эффекта финансового рычага.
Условия продажи	
Нетипичные условия сделки	Вид сделки является важным фактором, способным повлиять на стоимость недвижимости. Необходимо знать, как продается объект — чистой ли это продажа или «альтернатива». «Альтернатива» означает необходимость поиска жилья взамен того, которое продается. Объекты с «альтернативой» менее привлекательны на рынке т.к. потенциальные покупатели не хотят быть связанными ожиданием подбора удобных вариантов для всех членов цепочки. Поэтому стоимость недвижимости при продаже с «альтернативой» будет ниже цены аналогичного жилья при чистой продаже. Предложения с «альтернативой», т.е. для обмена, отличаются более высоким сроком экспозиции, который практически невозможно определить без наличия информации по всей цепочке обменных операций. Обычно выбираются аналоги с одинаковыми условиями
Условия рынка	

Ценообразующие факторы	Влияние фактора на стоимость объекта
Время продажи/предложения	Необходимость внесения поправки на дату продажи вызвана тем, что информация о сделках с аналогичными объектами недвижимости, как правило, датируется прошлыми временными периодами. Более того, часты случаи, когда дату совершения сделки с объектом-аналогом и дату оценки разделяет значительный временной период. Следовательно, поправка на дату продажи представляет собой приведение к моменту оценки цен сделок на объекты-аналоги. Скорректированная же стоимость объекта-аналога численно равна будущей стоимости указанной цены продажи объекта-аналога.
Скидка к цене предложения	По сложившейся рыночной практике продавцы и покупатель окончательно договариваются и совершают сделку купли-продажи по цене, несколько меньшей, чем цена, указанная в рекламном объявлении. Если цена рекламного предложения близка к рыночной стоимости или даже ниже рыночной, то такие квартиры продаются с нормальным сроком реализации и в первую очередь. Если же продавец значительно завысит цену рекламного предложения, то его квартира «зависает» без звонков со стороны потенциальных покупателей до того времени, когда цена будет снижена до реального уровня с учетом небольшой скидки на торг. Поэтому в экспозиции рекламных объявлений сайтов есть предложения излишне завышенные (такие помещения никогда не продадутся по завышенной цене).
Вид использования	
Вид использования	<p>Рыночная стоимость объекта недвижимости определяется его наиболее эффективным использованием. Если использование сопоставимого объекта не соответствует наиболее эффективному использованию объекта оценки, необходимо выполнить корректировку цены сопоставимого объекта. Для этого требуется предварительно выявить конечный вид использования, для которого сопоставимый объект был приобретен.</p> <p>Все объекты недвижимости условно можно разделить на 2 вида: жилые помещения и нежилые помещения.</p> <p>В статье 130 ГК РФ указывается то, что помещения могут быть жилыми и нежилыми. В новой ст. 141.4 ГК РФ поясняется, что жилым помещением является обособленная часть здания или сооружения, пригодная для постоянного проживания граждан. Нежилое помещение – также обособленная часть здания или сооружения, но пригодная для других целей, не связанных с проживанием граждан.</p>
Местоположение объекта	
Адрес расположения	<p>Поправка на местоположение объекта недвижимости связана с тем, что часто район расположения объекта недвижимости является главным ценообразующим фактором недвижимого имущества.</p> <p>Стоимость абсолютно одинаковых объектов, расположенных в разных районах города, может отличаться на весьма значительную величину. Связано это с тем, что понятие местоположение весьма обширно и включает в себя конкурентное окружение, инженерную, социальную и транспортную инфраструктуры, престижность и т.п.</p> <p>Эта поправка представляет собой отражение влияния место расположения на разницу в стоимости одинаковых объектов и численно равна разнице в средних стоимостях соответствующих территорий или капитализированной разнице в средних доходах. Под словом территория могут пониматься районы города, исторические сложившиеся районы и т.п.</p>
Метро, расстояние от метро (минут пешком)	
Транспортная доступность от центра города	
Физические характеристики	
Общая площадь объекта оценки	Абсолютная величина рыночной стоимости оказывает обратное воздействие на уровень ликвидности – чем выше стоимость и размер объекта, тем меньше становится платежеспособный спрос на него в связи с уменьшением числа потенциальных покупателей. С увеличением размера площади объектов недвижимости стоимость площади уменьшается.
Материал стен здания, в котором расположен объект оценки	<p>Типа дома, в котором расположен объект оценки, также оказывает влияние на стоимость квартиры. Чем современнее и экологичнее материалы, из которого построен дом, тем более привлекательной для покупателей является квартира в нем. Традиционно, дома построенные из монолитного железобетона или кирпича ценятся на вторичном рынке выше, чем здания, построенные из панелей или бетонных блоков. Дома с панельными стенами отличает низкая тепло- и звукоизоляция. Жилые здания из монолитного железобетона считаются наиболее качественными. Помимо хороших эксплуатационных характеристик самого материала, преимуществом является возможность свободной планировки квартиры. В свою очередь кирпичные стены такой возможности не дают. Определены следующие физические интервалы исследуемого фактора:</p> <p>Кирпичные здания: фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - преимущественно кирпичные</p> <p>Монолитные здания: фундамент, перекрытия и покрытия - из монолитного железобетона. Стены - из монолитного железобетона, кирпичные или блочные - утепленные</p> <p>Панельные здания: фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - крупнопанельные из ячеистого железобетона</p>

Ценообразующие факторы	Влияние фактора на стоимость объекта
	<p>Смешанного типа: фундамент - каменный. Стены - каменные из легких материалов. Балки перекрытия и покрытия - металлические или деревянные. Крыша - скатная деревянная</p> <p>Деревянные здания: фундамент - каменный. Перекрытия - деревянные или по металлическим балкам. Стены, перегородки, крыши – деревянные.</p>
Состояние здания, в котором находится объект оценки	<p>Техническое состояние здания определяется состояние его конструктивных элементов. Состояние имущества оказывает неоспоримое влияние на его стоимость. Так, очевидно, что стоимость помещений в зданиях, которые практически выработали свой ресурс, т.е. чье состояние конструктивных элементов приближен к максимально допустимому высокому уровню износа, гораздо ниже, чем стоимость объектов недвижимости, находящихся в зданиях в удовлетворительном состоянии или вновь возведенных зданиях в хорошем состоянии.</p>
Этаж расположения объекта оценки	<p>Этаж— часть пространства здания между двумя горизонтальными перекрытиями (между полом и потолком), где располагаются помещения; уровень здания над (или под) уровнем земли.</p> <p>Этаж, на котором находится квартира, может влиять на ее конечную стоимость, считают профессиональные участники рынка. Причем расположение может как существенно понизить, так и повысить цену объекта. Однако даже при наличии такой зависимости цены внутри сегментов ведут себя по-разному. Если в эконо-классе квартиры на крайних этажах (первые или последние), как правило, оценивают с понижающим коэффициентом, то в категориях бизнес-класса и элитного такой зависимости нет. Корректировка на этаж, на котором расположена квартира – величина, отражающая коэффициент удорожания объекта зависимости от этажа расположения и количества этажей в доме.</p> <p>Фактор учитывает расположение на этаже в связи с вызываемым неудобствами: например, перекрытия граничат с подвалом/цоколем, а для проживающих в крайнем этаже (граничащим с кровлей) неудобством могут стать протечки кровли. В рамках исследования определены следующие интервалы факторов:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Средний – этаж, не граничащий с кровлей, техническим этажом или подвальным/цокольным этажом. – Верхний с полноценным техническим этажом – жилой этаж, граничащий с техническим этажом, который в случае протопления с кровли воспримет его на себя. Под техническим этажом понимается помещение для размещения коммуникаций и инженерных систем, как правило с возможностью расположения человека «в полный рост». – Первый этаж – первый по счету этаж здания снизу, расположенный полностью над уровнем земли. – Цокольный этаж - этаж, при отметке пола помещений расположенный ниже планировочной отметки земли на высоту не более половины высоты помещений. – Мансардный этаж – «Этаж мансардный (мансарда) – это этаж в чердачном пространстве, фасад которого полностью или частично образован поверхностью (поверхностями) наклонной или ломаной кровли, при этом линия пересечения плоскости крыши и фасада должна быть на высоте не более 1,5 м от уровня пола мансардного этажа (по определению СНиП №Жилые здания»).
Наличие лифта	<p>Наличие лифта увеличивает стоимость помещения, находящегося в здании, так как он упрощает жизнь жильцам, которые будут им пользоваться. Например, когда человеку нужно поднять на высокий этаж большой груз. Лифт является помощником для людей с ограниченными физическими возможностями. Применение подъемника является практичным, когда человек устал после рабочего дня и хочет как можно быстрее попасть домой.</p>
Тип и количество санузлов	<p>Туалет/санузел - место для санитарных и гигиенических процедур. Обычно под санузлом понимается помещение, где человек может справить свои естественные физиологические потребности и привести себя в порядок после данной процедуры. Количество санузлов, а также возможность воспользоваться одновременно туалетом и душем/ванной повышает удобство проживания, особенно если жильцов более 1. В ходе исследования выявлены следующие интервалы шкалы фактора:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Более 2 санузлов, с привязкой к количеству спален – данный интервал характерен для объектов повышенной комфортности – класса «элита» и «бизнес». – Два санузла – подразумевается наличие 2 санузлов совмещенных или раздельных (при этом один раздельный санузел формируется из двух помещений – ванны и туалета). – Раздельный или совмещённый санузел – выявлено, что для типовых объектов влияние раздельного и совмещенного санузла не показало разницы в стоимости, при этом наличие санузла в принципе безусловно оказывает существенное влияние на цену объекта. – Отсутствует в квартире – данный интервал характерен для реконструированных общежитий и схожих с ними объектов, при этом санузел может отсутствовать в здании или организован в секции/на этаже/в здании. <p>Наличие раздельного или нескольких санузлов для жильцов является более предпочтительно, чем совмещенного. Основная проблема совмещенного санузла - это</p>

Ценообразующие факторы	Влияние фактора на стоимость объекта
	неудобство пользования санузелом несколькими жильцами. Наличие отдельного или нескольких санузлов в жилом помещении увеличивает стоимость помещения.
Наличие балконов/лоджий/иных неотапливаемых помещений	<p>Данный фактор учитывает наличие летних помещений в квартире многоквартирного дома, таких как балкон, лоджия, терраса и прочие помещения, не требующие отопления. В рамках исследования определены следующие интервалы факторов:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Балкон - открытая площадка, которая крепится к стене дома и ограждена по периметру (консольный способ крепления). – Лоджия - сооружение со схожими балкону функциями. В отличие от балкона не выступает за пределы осевых линий здания. – Терраса (оранжерея, зимний сад, пространства кровли и т.д.) – это открытая площадка. Согласно СНиП 31-01-2003 (Здания жилые многоквартирные) терраса может быть пристроена к зданию или располагаться на кровле нижестоящего этажа. <p>Если в квартире есть балкон или лоджия – установленная сумма повышается. Соответственно, чем больше площадь балкона – тем выше цена. Особо ценными считаются лоджии, которые допускают застекления.</p>
Вид из окна	<p>Данная корректировка характеризует преимущество квартиры, вид из окон которой является панорамным, либо окна которой расположены на сторону внутреннего двора, по сравнению с квартирой, окна которой выходят на улицу (проспект, шоссе и прочие шумные магистрали). Видовым жильем обычно называют помещения, из окон которых открываются виды на парковые зоны, водоемы и набережные, а также местные достопримечательности и различные памятники. В проектах дорогих сегментов под видовыми квартирами также зачастую подразумевается панорамное остекление.</p> <p>Определены следующие физические интервалы исследуемого фактора:</p> <ul style="list-style-type: none"> – на природные объекты – учитывается вид из окон на парки, скверы, реки (набережные), озера, леса, сады и т.д.; – панорамный вид – учитывает наличие видового обзора местности, как правило характерен для объектов, расположенных на верхних этажах (выше основной застройки), усиливается видом на притягательные, эстетичные объекты; – во двор, на улицу – один из самых распространенных интервалов для данного фактора, учитывает видовые характеристики окон, направленных во двор (в том числе двор соседнего жилого дома), т.е. в непроезжую или тупиковую часть проезда, как правило в сторону выхода из подъезда, на детскую площадку; – шумные места – вид из окон на людные места с возможным проведением массовых мероприятий или неформальных собраний: площади, незастрахованные, вызывающие шумовые и визуальные эффекты негативного воздействия и т.д.; <p>на магистраль или проезжую улицу – ориентация окон на оживленную проезжую часть, оказывающую шумовое воздействие и воздушное загрязнение</p>
Состояние (уровень) внутренней отделки	Уровень отделки - это объем затрат, произведенных на ремонт помещения, с учетом качества используемых для этого материалов, отдельных декоративных элементов. Вид отделки оказывает существенное влияние на стоимость объекта. Чем выше уровень отделки и ниже ее износ, тем больше она повышает стоимость объекта недвижимости по сравнению с аналогичным неотделанным помещением, при условии, что затраты на ее создание не превышают типичных разумных пределов. Тип отделки указывает насколько качественная отделка в квартире.
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Степень влияния данного фактора обуславливается стоимостью дополнительных компонентов, стоимость которых включена в цену предложения или арендную ставку недвижимости.
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Влияние на стоимость данных факторов зависит от конкретных условий.

12.7 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

На основании вышеизложенного оценщик делает следующие выводы относительно рынка, к которому отнесен оцениваемый объект.

Оцениваемый объект относится к рынку жилой недвижимости, в частности к рынку квартир. По характеру полезности – к условно доходной недвижимости, по степени представленности на рынке – к широко распространенным объектам, по экономической активности региона – к активному

рынку, по степени готовности – готовые объекты недвижимости. Данный рынок объектов развит хорошо. В результате анализа на дату оценки было выявлено большое количество предложений. На рынке подобных объектов в районе расположения объекта оценки предложения о продаже находятся в диапазоне от 132 222 руб. за 1 кв.м до 150 000 руб. за 1 кв.м в зависимости от ценообразующих параметров, среднее значение составляет 141 000 руб. за 1 кв.м. Разброс цен объясняется множеством ценообразующих факторов, таких как удаленность от остановок общественного транспорта, площадь, состояние отделки, этаж расположения и т.д. Необходимо отметить, что приведенный диапазон определен по предложениям о продаже аналогичных объектов, при этом на данном этапе не учитываются параметрические различия между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами (местоположение, различие в общей площади, состоянии отделки, условие торга и т.п.). Конечная стоимость оцениваемого объекта может не попасть в выделенный диапазон после введения корректировок на параметрическое различие между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами.

13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

13.1 Общее описание основных подходов и методов оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

В рамках сравнительного подхода к оценке выделяют два метода:

- **метод сравнения продаж;**
- **метод валового рентного мультипликатора.**

Метод сравнения продаж

Метод сравнения продаж, называемый также рыночным методом, методом рыночной информации, методом прямого сравнения, является наиболее широко применяемым методом оценки. Сущность метода заключается в том, стоимость собственности определяется путём сопоставления цен недавних продаж подобных объектов.

При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних продажах подобных объектов, метод сравнения продаж позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- 1) подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации о всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- 2) определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- 3) сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравниваемых;
- 4) приведение ряда скорректированных показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости объекта оценки.

Метод валового рентного мультипликатора

Валовой рентный мультипликатор (ВРМ) – это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу или к действительному доходу.

Для применения данного метода необходимо:

- 1) оценить рыночный валовой доход, генерируемый объектом;
- 2) определить отношение валового дохода от оцениваемого объекта к цене продаж по сопоставимым продажам аналогов;
- 3) умножить валовой доход от оцениваемого объекта на усредненное значение ВРМ по аналогам.

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

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

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

Основные этапы доходного подхода:

- 1) выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;

- 2) определение денежного потока.

В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период.

- 3) определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;

- 4) приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализации денежного потока по ставке капитализации.

В рамках доходного подхода применяются различные методы:

- основанные на прямой капитализации.
- основанные дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Метод прямой капитализации

Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

Основные этапы доходного подхода:

1) выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;

2) определение денежного потока.

В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период.

Метод дисконтирования будущих денежных потоков (доходов)

В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:

— определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);

— прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;

— определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;

3) определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;

4) приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

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

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

1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

2) надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

1) определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;

2) расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;

3) определение прибыли предпринимателя;

4) определение износа и устареваний;

5) определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;

6) определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

- **метод затрат воспроизводства или затрат замещения;**
- **метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.**

Метод затрат воспроизводства или затрат замещения

Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

1) расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);

2) определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;

3) вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки.

Элементы затрат воспроизводства и замещения могут различаться в зависимости от вида объекта оценки и допущений оценки и обычно включают прямые и косвенные затраты, возникающие в процессе воспроизводства или замещения объекта на дату оценки. При расчете затрат воспроизводства и затрат замещения могут учитываться затраты на привлечение финансирования на период строительства и прибыль предпринимателя

Метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки

Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента.

Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру **согласования их результатов**. Согласование - это анализ альтернативных заключений, полученных с применением подходов оценки, с целью определения единственного (согласованного) значения оцениваемой стоимости. Для согласования результатов необходимо определить веса, в соответствии с которыми стоимости, рассчитанные по различным подходам, сформируют итоговую рыночную стоимость имущества.

13.2 Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов

Отказ от использования методов затратного подхода

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки.

В данном случае оценивается объект, который является встроенной частью здания. В распоряжении оценщика отсутствуют документально подтвержденные данные о проектных характеристиках здания и площади земельного участка, выделенного для размещения жилого дома. Кроме того, согласно п 24 ФСО №7 затратный подход рекомендуется

применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений.

Проанализировав объем и качество доступной информации, необходимой для проведения оценки затратным подходом, оценщик пришел к выводу о невозможности применения в рамках настоящей оценки затратного подхода для определения рыночной стоимости объекта оценки.

Отказ от использования методов доходного подхода

Доходный подход для определения стоимости объекта не использовался ввиду того, что приобретение жилого помещения для последующей сдачи ее в аренду не типично на рынке. Большая доля аналогичных объектов объекту оценки приобретается лицами для собственного проживания. Поэтому цены на рынке формируются не уровнем возможной доходности, а уровнем платежеспособного спроса на подобные объекты недвижимости.

Даже если предполагать возможность сдачи объекта в аренду, рынок аренды подобного жилья сформирован не в полном объеме, арендные ставки зависят от многих факторов, учесть которые в силу их разнообразия полностью невозможно. Так же цены предложения существенно отличаются от фактически установленных в результате переговоров хозяина и арендатора, а скидки на торг зависят зачастую от личных (субъективных) предпочтений.

Все вышеперечисленные причины, не позволяют с достаточной достоверностью определить арендную ставку, и, следовательно, эффективный валовой доход от сдачи объекта в аренду и тем самым делают результат оценки стоимости с применением доходного подхода не достоверным.

Проанализировав объем и качество доступной информации, необходимой для проведения оценки доходным подходом, оценщик пришел к выводу о невозможности применения в рамках настоящей оценки доходного подхода для определения рыночной стоимости объекта оценки.

Применение методов сравнительного подхода

Рынок недвижимости региона расположения Объекта оценки достаточно развит. В результате анализа рынка оценщику удалось выявить достаточное количество предложений по продаже помещений, сопоставимых с оцениваемым объектом. Исходя из этого выбрал метод сравнительного анализа продаж для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта. *Проанализировав объем и качество доступной информации, необходимой для проведения оценки сравнительным подходом, оценщик пришел к выводу о необходимости применения в рамках настоящей оценки сравнительного подхода для определения рыночной стоимости объекта оценки. Учитывая объем и качество имеющейся информации рыночная стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода была рассчитана методом сравнения продаж.*

Вывод: при оценке рыночной стоимости объекта оценки использовался сравнительный подход и метод сравнения продаж в его составе.

14. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

14.1 Процесс определения стоимости объекта оценки

При оценке рыночной стоимости объекта оценки использовался сравнительный подход и метод сравнения продаж в его составе.

Метод сравнения продаж базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами.

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации о всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами, сравнение с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;
- приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта.

14.2 Выполнение алгоритма сравнительного подхода в рамках метода сравнения продаж

14.2.1 Выбор наиболее сопоставимых аналогов

В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

- 1) учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;
- 2) использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;
- 3) учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;
- 4) рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;
- 5) учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.

На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных Интернет - сайтов и т.п.), именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

При проведении оценки оценщику был доступен объем рыночных данных по предложениям к продаже аналогичных объектов, представленный в открытых источниках в сети Интернет (<https://www.cian.ru/>, <https://www.avito.ru/>, <http://www.realto.ru/>, <https://realty.yandex.ru/>, <https://www.domofond.ru/>, <https://domclick.ru/> и др.). На данных порталах представлены предложения о продаже аналогичных помещений, с указанием основных характеристик объектов. В распоряжении оценщика были данные по десяткам предложений сопоставимой недвижимости. Оценщик руководствовался принципом достаточности и использовал в расчетах наиболее сопоставимые объекты-аналоги. В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

Список (реестр) обнаруженных объектов, подобных объекту оценки, представлен в разд. 12.5 настоящего отчета об оценке. При выборе объектов-аналогов были отброшены максимальные и минимальные значения предложения, значительно отличающихся от средних значений, и отобраны предложения с наиболее низкой ценой предложения и максимально схожими по ценообразующим факторам, как наиболее перспективные для совершения сделки. В целях оценки оценщиком анализировалась большая совокупность аналогов. Далее на основе предварительного анализа была подготовлена выборка наиболее близких аналогов, в стоимость которых вносились последовательные поправки для достижения их сопоставимости с оцениваемыми помещениями. Для проведения сравнения было отобрано 5 объектов-аналогов, наиболее сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки.

14.2.2 Анализ возможности использования подобранных объектов аналогов для расчета рыночной стоимости объекта оценки после введения необходимых корректировок

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки.

Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако оценщик не несет ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников. Копии интернет-страниц цен предложений и характеристик объектов-аналогов приведены в Приложении 3 настоящего отчета об оценке.

Согласно статье 40 Части первой Налогового кодекса Российской Федерации № 146-ФЗ: «В случаях, когда цены товаров, работ или услуг, отклоняются в сторону повышения или в сторону понижения более чем на 20 процентов от рыночной цены идентичных (однородных) товаров (работ или услуг), налоговый орган вправе вынести мотивированное решение о доначислении налога и пени, рассчитанных таким образом, как, если бы результаты этой сделки были оценены исходя из применения рыночных цен на соответствующие товары, работы или услуги. Таким образом, использовать подобранные объекты – аналоги считается возможным в том случае, если разница между максимальным значением скорректированной цены сходного объекта и минимальным значением скорректированной цены сходного объекта составляет не более 20,0%. Данное значение отображает схожесть подобранных объектов аналогов и объекта оценки.

Таблица 14.1. Анализ возможности применения объектов-аналогов до введения корректировок

Наименование показателя	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Стоимость 1 кв.м объектов-аналогов до внесения корректировок	143 892	134 361	132 222
Максимальное значение	143 892		
Минимальное значение	132 222		
% отклонения максимального значения стоимости предложения 1 кв.м объектов аналогов от минимального значения скорректированной стоимости 1 кв.м объектов аналогов	8,11		

Вывод по результатам анализа: разница между максимальным и минимальным значением стоимости за 1 кв.м предложения объектов-аналогов меньше допустимого значения, оценщик счел возможным применение их для расчета рыночной стоимости объекта оценки в рамках данного отчета об оценке.

14.2.3 Определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости. Типичной единицей сравнения на рынке недвижимости является мера площади, поэтому для оценки объекта оценки в качестве единицы сравнения оценщик счел целесообразным

выбрать цену за 1 кв.м общей площади. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на рынке недвижимости.

14.2.4 Элементы сравнения (ценообразующие факторы), учитываемые при корректировке цен

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

Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен:

- Корректировка на торг;
- Корректировка на передаваемые права;
- Корректировка на условия финансирования;
- Корректировка на особые условия;
- Корректировки на месторасположение;
- Корректировка на физические характеристики здания и помещения.
- Корректировка на компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью

14.2.5 Определение корректировок и порядок их внесения

Для того чтобы определить рыночную стоимость Объекта оценки, необходимо провести корректировку цен объектов-аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и Объектом оценки. Корректировки применяются в случае отличия объектов-аналогов от оцениваемого. Если отличий нет, поправка не применяется, т.е. равна нулю. При отличии объектов-аналогов в лучшую сторону, вносятся понижающие корректировки, при отличии в худшую сторону – вносятся повышающие корректировки.

Также в рамках сравнительного подхода может использоваться метод последовательных корректировок. Данный метод позволяет при наличии достаточного числа объектов сравнения сгладить возможные выбросы и получить достаточно достоверную информацию о величине рыночной стоимости за оцениваемый объект.

Таким образом, в настоящем отчете об оценке использовался метод последовательных корректировок, поскольку отображает ситуацию, сложившуюся на рынке на дату оценки.

Метод последовательного внесения корректировок реализуется путем последовательного внесения корректировок в цены объектов-аналогов по элементам сравнения. Форма внесения поправок может быть:

- в абсолютных величинах (денежные поправки в рублях, долларах, евро);
- процентах от стоимости сравниваемых объектов;
- долях единицы;
- смешанный метод.

Денежные поправки, или поправки, выраженные в деньгах - это суммы, прибавляемые (вычитаемые) из цены продажи объекта-аналога, отражающие отличия объекта оценки и его аналога, которые вносятся в виде денежных сумм

Поправки в долях единицы изменяют цену недвижимости на определенный коэффициент и вносятся путем умножения на этот коэффициент корректируемой цены аналога.

Процентные поправки вносятся путем умножения цены продажи/предложения единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже - понижающий. Процентные поправки используются, когда трудно определить точные суммы денег, но рыночные данные говорят о существовании процентных различий от стоимости сравниваемых объектов

Смешанный метод – используются корректировки и в виде денежных сумм и в виде процентов.

Если же определены и абсолютные и относительные поправки, то сначала по данному порядку вносят относительные поправки, а затем абсолютные.

В настоящем отчете об оценке использовались корректировки в виде денежных сумм и в виде процентов (смешанный метод).

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому.

Приняв определённую последовательность, шаг за шагом применяют корректировки к цене продажи сравнимых объектов.

Оценщик применил в данной работе метод последовательных корректировок. При применении последовательных корректировок каждая последующая корректировка должна выполняться на базе результата предыдущей.

При расчёте в цены объектов-аналогов все корректировки вносятся от объекта-аналога к объекту оценки, таким образом, происходит «сглаживание отличий» в ценах.

Корректировки со знаком «-» являются понижающими, т.е. применяются к сопоставимым объектам в том случае, если оцениваемый объект хуже по тем или иным показателям сравнения.

Корректировки со знаком «+» являются повышающими, т.е. применяются к объектам-аналогам в том случае, если оцениваемый объект лучше по тем или иным показателям сравнения.

При отсутствии различий по элементам сравнения между оцениваемым объектом и объектом-аналогом корректировки не применяются, т.е. корректировка равна «0».

Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода метода сравнения продаж представлен в таблице ниже.

Таблица 14.2. Расчет рыночной стоимости сравнительным подходом

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги		
			Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Источник получения информации			https://spb.cian.ru/sale/flat/278398819/	https://spb.cian.ru/sale/flat/286615436/	https://spb.cian.ru/sale/flat/290837757/
Цена предложения	руб.		6 950 000	6 100 000	5 950 000
Общая площадь	кв.м	45,10	48,3	45,4	45,0
Стоимость предложения за единицу площади	руб./кв.м		143 892	134 361	132 222
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав					
Передаваемые имущественные права		Право общей долевой собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	руб.		0	0	0
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		143 892	134 361	132 222
Ограничения (обременения) прав		Не учитываются	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		143 892	134 361	132 222
Условия продажи					
Нетипичные условия сделки		Чистая продажа	Альтернативная сделка (альтернатива не подобрана)	Альтернативная сделка (альтернатива не подобрана)	Чистая продажа
Корректировка	%		5	5	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		151 087	141 079	132 222
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки					
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		151 087	141 079	132 222
Условия рынка					
Уторговывание			Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено
Корректировка	%		-5	-5	-5
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		143 533	134 025	125 611
Дата предложения (дата проведения оценки)		16 октября 2023 г.	Октябрь 2023	Октябрь 2023	Октябрь 2023
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		143 533	134 025	125 611
Вид использования					
Тип помещения		квартира	квартира	квартира	квартира
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		143 533	134 025	125 611
Местоположение объекта					
Местоположение		Санкт-Петербург, ул. Козлова, д. 15, корп. 1, литера. А, кв. 76	Санкт-Петербург, р-н Кировский, Ульянка, просп. Народного ополчения, 183	Санкт-Петербург, р-н Кировский, Ульянка, просп. Народного ополчения, 163	Санкт-Петербург, р-н Кировский, Ульянка, ул. Стойкости, 4

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги		
			Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		143 533	134 025	125 611
Ближайшая станция метро/ж.д./общественного транспорта		автобусная остановка "Улица Солдата Корзуна, 24"	автобусная остановка "Улица Стойкости, 8 "	автобусная остановка "Платформа Ульянка"	автобусная остановка "Улица Стойкости, 8 "
Удаленность от станции метро/ж.д./автобусной остановки/МЦК		420 м	272 м	177 м	205 м
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		143 533	134 025	125 611
Физические характеристики					
Общая площадь	кв.м	45,10	48,3	45,4	45,0
Корректировка	%		1	0	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		144 968	134 025	125 611
Материал стен здания, в котором расположен объект оценки		Панельное здание	Панельное здание	Панельное здание	Панельное здание
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		144 968	134 025	125 611
Состояние здания, в котором расположен объект оценки		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		144 968	134 025	125 611
Этаж расположения объекта оценки/этажность здания (секции)		4/5 (Средний этаж)	3/5 (Средний этаж)	3/5 (Средний этаж)	4/5 (Средний этаж)
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		144 968	134 025	125 611
Наличие лифта в здании, в котором расположен объект оценки		Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		144 968	134 025	125 611
Тип и количество санузлов		Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		144 968	134 025	125 611
Наличие балкона/лоджии/иных неотапливаемых помещений		В наличии	В наличии	В наличии	В наличии
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		144 968	134 025	125 611
Вид из окна		На внутренний двор/на тихую спокойную улицу (ниже 14 этажа)	На внутренний двор/на тихую спокойную улицу (ниже 14 этажа)	На внутренний двор/на тихую спокойную улицу (ниже 14 этажа)	На внутренний двор/на тихую спокойную улицу (ниже 14 этажа)
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		144 968	134 025	125 611
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью		Условно отсутствует	Без мебели/техники	Без мебели/техники	Без мебели/техники

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги		
			Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		144 968	134 025	125 611
Состояние (уровень внутренней отделки)		Современный ремонт	Современный ремонт	Современный ремонт	Современный ремонт
Корректировка	руб./кв.м		0	0	0
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		144 968	134 025	125 611
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость					
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость			Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		144 968	134 025	125 611
Для выводов					
Коэффициент вариации	5,88%	Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от среднеарифметического. Чем больше значения коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравниваемость исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принять 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 необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений.			
Общая валовая коррекция	%		11	10	5
Весовой коэффициент			0,3100	0,3200	0,3700
Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки	руб./кв.м.	134 304	144968 * 0,31 + 134025 * 0,32 + 125611 * 0,37 = 134304		
Рыночная стоимость объекта оценки	руб.	6 057 110			
Рыночная стоимость объекта оценки (с учетом округления)	руб.	6 057 000			

14.2.6 Обоснование корректировок

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная - если по данному показателю аналог ему уступает. Представленные ниже корректировки актуальны на дату определения стоимости. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах нижней и верхней границ значений диапазонов. Общая формула для расчёта корректировок:

$$K_{\Pi} = \left(\frac{C_{\text{оо}}}{C_{\text{оа}}} - 1 \right) * 100\%$$

, где:

K_{Π} – размер корректировки;

$C_{\text{оо}}$ – расчетное значение коэффициента поправки для объекта оценки;

$C_{\text{оа}}$ – расчетное значение коэффициента поправки для объекта-аналога.

При использовании коэффициентов, сгруппированных в матрицы, значения в матрице соответствуют отношению $C_{\text{оо}}/C_{\text{оа}}$.

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Передаваемые имущественные права

Разница между оцениваемым и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды, право требования, право собственности имеют различную стоимость. На основании интервьюирования юридических фирм региона были выявлены следующие предложения по оформлению прав собственности и постановки на кадастровый учет (под ключ) имущества.

Таблица 14.3. Стоимость услуги по оформлению прав собственности и постановки на кадастровый учет имущества

Наименование организации	Стоимость услуги, руб.	Ссылка на источник
ООО «РЭК-Груп»	25 000	https://moszem.com/registraciya-nedvizhimosti/oformlenie-nedvizhimosti/
ООО «Стар-Сервис»	20 000	https://kad-reg.ru/oformlenie-nedvizhimosti.html
ООО «Центр регистрации сделок с недвижимостью»	12 000	http://crsn.ru/prices/
СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	19 000	-

Применяемые корректировки приведены в таблице ниже.

Таблица 14.4. Применяемые корректировки

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Передаваемые имущественные права	Право общей долевой собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, руб.		0	0	0
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00

Ограничения (обременения) прав

В отношении объекта оценки не учитываются обременения. Все объекты аналоги свободны от обременений. Корректировка не требуется.

Условия продажи

Нетипичные условия сделки

Вид сделки является важным фактором, способным повлиять на стоимость недвижимости. Необходимо знать, как продается объект – чистая ли это продажа или «альтернатива». «Альтернатива» означает необходимость поиска жилья взамен того, которое продается. Объекты с «альтернативой» менее привлекательны на рынке т.к. потенциальные покупатели не хотят быть связанными ожиданием подбора удобных вариантов для всех членов цепочки. Поэтому стоимость недвижимости при продаже с «альтернативой» будет ниже цены аналогичного жилья при чистой продаже. В результате консультаций с ведущими риэлтерскими компаниями Московского региона (Инком, <http://www.incom.ru/>, +7 (495) 363-10-10; Миэль, <http://www.miel.ru/>, +7 (495) 777-33-77; Бэст-недвижимость, <http://www.best-realty.ru/>, +7 (495) 125-40-79), было выявлено, что величина данной поправки составляет от 2% до 5%. Применяемые корректировки приведены в таблице ниже.

Таблица 14.5. Применяемые корректировки

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Нетипичные условия сделки	Чистая продажа	Альтернативная сделка (альтернатива не подобрана)	Альтернативная сделка (альтернатива не подобрана)	Чистая продажа
Корректировка, %		5	5	0

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

Нетипичные условия финансирования

Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчётов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типа:

- расчёт покупателя с продавцом за счёт собственных средств и на дату продажи;
- получение покупателем кредита у финансовой структуры (банк, финансовая компания и т.п.) для приобретения объекта недвижимости
- финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита.

В данном случае, оценщик исходил из допущения финансирования сделки по первому (типичному) варианту: расчёта собственными средствами или привлечение заёмных средств на дату продажи, т.к. иной информации по объектам аналогам не установлено, а первый вариант расчётов является наиболее распространённым на данном сегменте рынка недвижимости. Корректировка по данному параметру не вводилась.

Условия рынка

Корректировка на торг (уторговывание)

По сложившейся рыночной практике продавцы и покупатели окончательно договариваются и совершают сделку купли-продажи по цене, несколько меньшей, чем цена, указанная в рекламном объявлении. Если цена рекламного предложения близка к рыночной стоимости или даже ниже рыночной, то такие квартиры продаются с нормальным сроком реализации и в первую очередь. Если же продавец значительно завысит цену рекламного предложения, то его квартира «зависает» без звонков со стороны потенциальных покупателей до того времени, когда цена будет снижена до реального уровня с учетом небольшой скидки на торг. Поэтому в экспозиции рекламных объявлений сайтов порядка 30% предложений излишне завышенные (такие квартиры никогда не продадутся по завышенной цене). Корректировка вводилась на основании on-line-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей портала Statrielt (<https://statrielt.ru/>), проведенного за истекший квартал.

Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
				А	Б	В

				группа	группа	группа
Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,92	0,95	0,94	0,95	0,95	0,94
Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,92	0,94	0,93	0,94	0,94	0,93
Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,91	0,93	0,92	0,93	0,92	0,92
Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,88	0,93	0,91	0,92	0,91	0,91
Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,93	0,96	0,95	0,96	0,95	0,95
Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,92	0,95	0,94	0,95	0,94	0,94

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, 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; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; 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

Источник информации: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/>

Применяемые корректировки приведены в таблице ниже.

Таблица 14.6. Применяемые корректировки

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Уторговывание	-	Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено
Корректировка, %		-5	-5	-5

Корректировка на дату оценки

Во многих случаях от даты продажи объекта оценки прошло некоторое время, соответственно, на рынке произошли изменения, которые коснулись, прежде всего, уровня цен. Корректировка на дату продажи учитывает эти изменения, а именно – тот временной промежуток, который имел место до момента публикации информации о цене продажи. Данная поправка отражает тот факт, что цены на недвижимость изменяются с изменением экономической, политической и социальной конъюнктуры с течением времени. Корректировка вводится в стоимости тех объектов-аналогов, которые предлагаются к продаже на дату, существенно отличающуюся от даты оценки (более 60 дней). Дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта, и дата объявлений о продаже аналогов не отличаются более чем на 60 дней от даты оценки. Применяемые корректировки приведены в таблице ниже.

Таблица 14.7. Применяемые корректировки

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Дата предложения (дата проведения оценки)	16 октября 2023 г.	Октябрь 2023	Октябрь 2023	Октябрь 2023
Корректировка, %		0	0	0

Вид использования

Корректировка на тип помещения

Корректировка на тип помещения учитывает снижение стоимости апартаментов относительно стоимости квартир. Данная тенденция объясняется совокупностью факторов, напрямую влияющих на себестоимость, а значит, политику ценообразования. Девелоперы апартаментов несут меньшие расходы на получение всей разрешительной документации. К проектам апартаментов не предъявляются столь жесткие требования по инфраструктурной составляющей, как для жилой недвижимости. Благодаря другим санитарным нормам (например, по теплоизоляции, шумоизоляции, инсоляции или удаленности от промышленных объектов и т.п.), застройщик может заложить в проект большее количество апартаментов, тем самым увеличивая свою потенциальную прибыль. Из-за особого статуса в таком помещении нельзя оформить постоянную регистрацию – только временную, этот фактор отпугивает покупателей. Существуют еще и другие факторы которые снижают стоимость апартаментов относительно стоимости квартир. Согласно статье представленной на портале аналитического центра «Индикаторы рынка недвижимости»: «Эксперты оценивают разницу в цене между сопоставимыми квартирами и апартаментами в 10-15%.¹». Согласно данным портала «РБК-недвижимость»: «В рамках строительства мультиформатного комплекса, где есть и квартиры, и апартаменты, стоимость 1 кв. м апартаментов в среднем на 20% ниже, чем аналогичных квартир. Данная разница сохраняется также и на вторичном рынке, когда жилье уже перепродается не застройщиком, а покупателями-физлицами», — отметила Виктория². В связи с вышеперечисленными факторами и полученной информацией, Оценщик пришел к выводу, что отличие в ценах апартаментов и квартир составляет от 10 до 20% в стороны уменьшения стоимости апартаментов. Применяемые корректировки приведены в таблице ниже.

Таблица 14.8. Применяемые корректировки

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип помещения	квартира	квартира	квартира	квартира
Корректировка, %		0	0	0

Местоположение

Корректировка на местоположение

Поправка отражает изменение (повышение/снижение) стоимости 1 кв.м. недвижимого имущества в зависимости от местоположения. При расчете данной поправки принимаются во внимание, как правило, следующие характеристики:

- месторасположение объекта в конкретном районе (округе);
- удаленность от центра в соотношении с оцениваемым объектом;
- удаленность объекта от ближайших транспортных магистралей.

При этом принимается во внимание назначение объекта, удаленность от станций, центра города или значимых мест, ближайшее окружение, проходимость, и др. Все объекты-аналоги и объект оценки расположены в одной части района, в непосредственной близости друг от друга, и характеризуются сопоставимым удобством использования с точки зрения эксплуатации в качестве жилья, в связи с этим корректировка не требуется.

Корректировка на удаленность от остановок общественного транспорта

Удаленность от остановки общественного транспорта является одним из важнейших факторов при оценке объекта недвижимости в зависимости от его местоположения. Данный элемент сравнения определяет доступность общественного транспорта и время, затраченное на передвижение в пункт назначения. Близость к остановкам общественного транспорта характеризует объект оценки с точки зрения удобства его жильцов, не имеющих личного транспорта.

Близость определяется, как правило, временем за которое можно добраться пешком до остановки общественного транспорта. В крупных городах (Москва, Санкт-Петербург и

¹ Источник информации: <https://www.irm.ru/articles/41110.html>

² Источник информации: <https://realty.rbc.ru/news/5ef06e6f9a79478873644a73>

другие мегаполисы с численностью населения более 1 миллиона человек, метро является наиболее предпочтительным видом общественного транспорта, поскольку движение на дорогах зачастую затруднено. Как правило, самые высокие цены выставлены на квартиры, которые находятся в зданиях у метро. При этом, на стоимость квадратного метра оказывает влияние не только близость к существующей станции метро, но и к строящейся и даже запланированной. Корректировка получена по сведениям «Справочника оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости», под ред. Лейфера Л. А., авторы: Лейфер Л. А., Афанасьева (Крайникова) Т.В., Уханов П.Е., Нестерова Д.В. Нижний Новгород, 2022 г.

Расстояние в ходе анализа было разделено на несколько групп:

- до 500 м включительно;
- от 500 до 1000 м;
- от 1000 до 1500 м;
- от 1500 до 3000 м;
- более 3000 м.

Значения корректирующих коэффициентов в матрицах, относятся к серединам соответствующих диапазонов расстояния. В случае если расстояние до станции метро объекта оценки и объекта аналога относятся к различным диапазонам, но при этом различаются между собой незначительно (или значение расстояния до метро находится на границе диапазона), то не следует делать корректировку на расстояние от станции метрополитена.

Корректирующие коэффициенты на расстояние от станций метро для цен квартир, расположенных в г. Санкт-Петербург

Таблица 37

Данные для корректировки цен квартир в г. Санкт-Петербург из групп: 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье						
Расстояние до метро, м		Аналог				
		до 500	500-1000	1000-1500	1500-3000	Более 3000
объект	до 500	1,00	1,03	1,05	1,10	1,22
	500-1000	0,97	1,00	1,02	1,07	1,18
	1000-1500	0,95	0,98	1,00	1,05	1,16
	1500-3000	0,91	0,93	0,95	1,00	1,10
	Более 3000	0,82	0,85	0,86	0,91	1,00

Корректирующие коэффициенты на расстояние от станций метро для цен квартир, расположенных в городах-миллионниках

Таблица 38

Данные для корректировки цен квартир в городах-миллионниках из групп: 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье						
Расстояние до метро, м		Аналог				
		до 500	500-1000	1000-1500	1500-3000	Более 3000
объект	до 500	1,00	1,03	1,07	1,09	1,15
	500-1000	0,97	1,00	1,04	1,05	1,12
	1000-1500	0,93	0,96	1,00	1,01	1,07
	1500-3000	0,92	0,95	0,99	1,00	1,06
	Более 3000	0,87	0,90	0,93	0,94	1,00

Применяемые корректировки приведены в таблице ниже.

Таблица 14.9. Применяемые корректировки

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Удаленность от станции метро/ж.д./автобусной остановки	автобусная остановка "Улица Солдата Корзуна, 24" 420 м	автобусная остановка "Улица Стойкости, 8" 272 м	автобусная остановка "Платформа Ульяновка" 177 м	автобусная остановка "Улица Стойкости, 8" 205 м
Корректировка, %		0	0	0

Физические характеристики

Корректировка на общую площадь

При прочих равных условиях, меньшие по площади помещения имеют более высокую в пересчете на единицу цену. Таким образом, чтобы привести цены сравнимых аналогов по данной характеристике к оцениваемому объекту, в их стоимость вносилась поправка на масштаб объекта. Корректировка вводилась на основании исследования портала СтатРиелт (<https://statrielt.ru/>). Исследование рынка квартир за истекший квартал показало, что зависимость рыночной стоимости единицы площади квартиры от общей площади квартиры выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^n, \text{ где:}$$

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

S – общая площадь квартиры, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

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

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади квартиры снижается. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов. Аналогичные квартиры не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это квартиры разных сегментов рынка. Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади ($R^2=0,707$) выявило коэффициент торможения $n = -0,12$. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^{-0,12}, \text{ где:}$$

S_o – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.

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

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/>

Применяемые корректировки приведены в таблице ниже.

Таблица 14.10. Применяемые корректировки

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь, кв.м	45,10	48,3	45,4	45,0
Корректировка, %		1	0	0

Материал стен здания, в котором расположен объект оценки

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Тип (конструкцию, материал стен) многоквартирного жилого дома - отношения удельных рыночных цен квартир, расположенных в разных по конструкции многоквартирных домах. Корректировка вводилась на основании исследования портала СтатРиелт (<https://statrielt.ru/>). К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), расположенных в различных по конструкции многоквартирных жилых домах.

Тип многоквартирного жилого дома	Характеристика конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Кирпичные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - преимущественно кирпичные			1,00
Монолитные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из монолитного железобетона. Стены - из монолитного железобетона, кирпичные или блочные - утепленные	1,00	1,05	1,02

Панельные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - крупнопанельные из ячеистого железобетона	0,93	0,95	0,94
Смешанного типа	Фундамент - каменный ленточный. Стены - каменные из легких материалов. Балки перекрытия и покрытия - металлические или деревянные. Крыша - скатная деревянная	0,89	0,94	0,91
Деревянные здания	Фундамент - каменный. Перекрытия - деревянные или по металлическим балкам. Стены, перегородки, крыши - деревянные	0,51	0,60	0,55

Источник информации: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/>

Применяемые корректировки приведены в таблице ниже.

Таблица 14.11. Применяемые корректировки

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Материал стен здания, в котором расположен объект оценки	Панельное здание	Панельное здание	Панельное здание	Панельное здание
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00

Состояние здания, в котором расположен объект оценки

Состояние имущества оказывает неоспоримое влияние на его стоимость. Так, очевидно, что стоимость помещений в зданиях, которые практически выработали свой ресурс, т.е. чье состояние конструктивных элементов приближен к максимально допустимому высокому уровню износа, гораздо ниже, чем стоимость объектов недвижимости, находящихся в зданиях в удовлетворительном состоянии или вновь возведенных зданиях в хорошем состоянии. Корректировка получена по сведениям «Справочника оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости», под ред. Лейфера Л. А., авторы: Лейфер Л. А., Афанасьева (Крайникова) Т.В., Уханов П.Е., Нестерова Д.В. Нижний Новгород, 2022 г.

Матрица коэффициентов

Таблица 83

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		аналог		
объект оценки		хорошее	удовл.	неудовл.
	хорошее	1,00	1,16	1,47
	удовл.	0,86	1,00	1,27
	неудовл.	0,68	0,79	1,00

Применяемые корректировки приведены в таблице ниже.

Таблица 14.12. Применяемые корректировки

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Состояние здания, в котором расположен объект оценки	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка, %		0	0	0

Корректировка на этаж расположения

Этаж расположения квартиры является одним из значимых факторов для потенциальных покупателей жилья. Наименьшим спросом пользуются квартиры на первых этажах домов. Всп речь идет о старом фонде, то главными минусами проживания на первом этаже обычно являются сырость от подвала, шум дорог, недостаток света, шум и холод от входной двери и т.п. Исключением становятся случаи, когда существует потенциальная

возможность изменения функционального назначения помещения: тогда недостаток превращается в преимущество. Последние этажи квартир, как правило, также несколько дешевле по сравнению с другими этажами. Основные минусы: возможность протечек в случае аварийного состояния крыши, облегченный доступ к квартире со стороны потенциальных злоумышленников и т.п. Исключение составляют новостройки элитного или бизнес- класса, где на верхних этажах могут располагаться пентхаусы или просто многокомнатные квартиры. Поправка на последний этаж не вносится, если над этажом, на котором расположен аналог, есть технический этаж, который фактический и является крайним. Корректировка получена по сведениям «Справочника оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости», под ред. Лейфера Л. А., авторы: Лейфер Л. А., Афанасьева (Крайникова) Т.В., Уханов П.Е., Нестерова Д.В. Нижний Новгород, 2022 г.

Этаж	Комментарии
средний этаж	средние этажи включают данные по квартирам, расположенным не на крайних этажах
первый этаж	первый надземный этаж многоквартирного жилого дома (кроме цокольного)
последний этаж	верхний жилой этаж дома, кроме мансардного и технического (при наличии)

Этаж	Комментарии
мансардный этаж	«Этаж мансардный (мансарда) — это этаж в чердачном пространстве, фасад которого полностью или частично образован поверхностью (поверхностями) наклонной или ломаной кровли, при этом линия пересечения плоскости крыши и фасада должна быть на высоте не более 1,5 м от уровня пола мансардного этажа (по определению СНиП «Жилые здания»)»
цокольный этаж	нечасто, но существуют квартиры, документально расположенные в цокольном этаже. Цокольный этаж - этаж, где уровень пола ниже отметки земли на высоту, которая не превышает половину высоты помещения. Этаж считают цокольным, если его перекрытие выше отметки земли менее 2 м

Матрица коэффициентов

Таблица 65

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

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Таблица 68

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье			
Отношение удельной цены квартиры на мансардном этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,93	0,92	0,94

Таблица 70

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье			
Отношение удельной цены квартиры на цокольном этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,87	0,84	0,89

На основании вышеизложенных данных можно составить следующую матрицу коэффициентов, показывающую зависимость стоимости объекта недвижимости от этажа расположения.

Таблица 14.13. Матрица коэффициентов

Цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		Аналог					
		Средний этаж	Последний этаж	Последний этаж (есть чердак/тех. этаж)	Первый этаж	Мансардный этаж	Цокольный этаж
Объект оценки	Средний этаж	1	1,02	1	1,08	1,08	1,15
	Последний этаж	0,98	1	0,98	1,06	1,05	1,13
	Последний этаж (есть чердак/тех. этаж)	1	1	1	1,06	1,05	1,13
	Первый этаж	0,92	0,94	0,92	1	0,99	1,06
	Мансардный этаж	0,93	0,95	0,93	1,01	1	1,07
	Цокольный	0,87	0,89	0,87	0,95	0,94	1

	этаж					
--	------	--	--	--	--	--

Применяемые корректировки приведены в таблице ниже.

Таблица 14.14. Применяемые корректировки

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Этаж расположения объекта оценки/этажность здания (секции)	4/5 (Средний этаж)	3/5 (Средний этаж)	3/5 (Средний этаж)	4/5 (Средний этаж)
Корректировка, %		0	0	0

Корректировка на наличие/отсутствие лифта

Наличие лифта увеличивает стоимость жилого помещения, находящегося в многоквартирном доме, так как он упрощает жизнь жильцам, которые будут им пользоваться. Корректировка вводилась на основании исследования портала StatRielt (<https://statrielt.ru/>). К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся отсутствием/наличием действующих и нормально эксплуатируемых лифта в многоквартирном доме.

№	Параметр, соотношение	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Лифт (отсутствие/наличие)	0,94	0,99	0,96

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/>

Применяемые корректировки приведены в таблице ниже.

Таблица 14.15. Применяемые корректировки

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наличие лифта в здании, в котором расположен объект оценки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка, %		0	0	0

Корректировка на тип и количество санузлов

На стоимость квартир оказывает существенное влияние тип санузла (совмещенный/раздельный). Корректировка приведена получена на основании исследования компании СтатРиелт. К расчету компании СтатРиелт приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, лоджия/балкон), отличающихся типом и количеством санузлов.

№	Характеристика параметра, соотношение	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Раздельный один санузел (1 ванная (душевая) и 1 туалет - отдельные комнаты)			1,00
2	Совмещенный один санузел (ванная и туалет - в одном помещении)	0,96	0,99	0,98
3	Два санузла (два туалета, ванны, душевые - отдельные)	1,02	1,05	1,03

4	Отсутствие в квартире собственного санузла (когда санузел расположен в местах общего пользования) / наличие в квартире собственного санузла (Если указанное различие не учтено корректировкой "Малосемейки / гостинки / полногабаритные квартиры)	0,87	0,89	0,88
---	---	------	------	-------------

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/>

Применяемые корректировки приведены в таблице ниже.

Таблица 14.16. Применяемые корректировки

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип и количество санузлов	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный
Корректировка, %		0	0	0

Корректировка на наличие балкона/лоджии

Данная корректировка отражает наличие балкона или лоджии, а также их количество. Наличие балкона/лоджии является дополнительным улучшением и является предпочтительным. Корректировка получена по сведениям «Справочника оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости», под ред. Лейфера Л. А., авторы: Лейфер Л. А., Афанасьева (Крайникова) Т.В., Уханов П.Е., Нестерова Д.В. Нижний Новгород, 2022 г.

Матрица корректирующих коэффициентов

Таблица 79

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

Применяемые корректировки приведены в таблице ниже.

Таблица 14.17. Применяемые корректировки

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наличие балкона/лоджии/иных неотапливаемых помещений	В наличии	В наличии	В наличии	В наличии
Корректировка, %		0	0	0

Корректировка на вид из окон

Наибольшим спросом пользуются объекты недвижимости с панорамным видом из окон, либо видом на памятники культуры. Далее идут объекты, у которых окна выходят во двор. Наименее привлекательными являются объекты с окнами, выходящими на улицу или оживленную магистраль. Корректировка вводилась на основании исследования портала Statrielt (<https://statrielt.ru/>). К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся видом из окон.

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
---	--------------------------	----------------	-----------------	------------------

1	Квартиры с видом на внутренний двор или на тихую спокойную улицу; или квартиры, расположенные выше 14 этажа			1,00
2	Квартиры, расположенные не выше 14 этажа, с окнами на шумную близко расположенную улицу, автодорогу, трамвайную линию или железную дорогу	0,93	0,98	0,96
3	Квартиры с панорамным видом города или природного ландшафта ("видовые")	1,02	1,10	1,05

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/>

Применяемые корректировки приведены в таблице ниже.

Таблица 14.18. Применяемые корректировки

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Вид из окна	На внутренний двор/на тихую спокойную улицу	На внутренний двор/на тихую спокойную улицу	На внутренний двор/на тихую спокойную улицу	На внутренний двор/на тихую спокойную улицу
Корректировка, %		0	0	0

Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью

Корректировка вводилась на основании исследования портала Statrielt (<https://statrielt.ru/>). Проанализированы удельные рыночные цены пар предложений аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся наличием (отсутствием) бытовой техники и мебели. 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. Высококачественную современную технику и элитную мебель предпочитают продать отдельно от недвижимости. При реализации такой техники и мебели совместно с недвижимостью её вынуждены продавать со значительной скидкой, то есть, как типовую.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры и комнаты в многоквартирных жилых домах с мебелью и техникой в хорошем или новом состоянии	1,02	1,05	1,04

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/>

Применяемые корректировки приведены в таблице ниже.

Таблица 14.19. Применяемые корректировки

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Условно отсутствует	Без мебели/техники	Без мебели/техники	Без мебели/техники
Корректировка, %		0	0	0

Корректировка на состояние (уровень внутренней отделки)

Поправка отражает отличие объектов сравнения по параметру, характеризующему износ объектов. Величина данной поправки определяется экспертным путем, на основе

сложившихся на дату оценки цен на стройматериалы и работы специализированных организаций. Итоговая величина данной поправки определяется как отношение стоимости объема работ, которые необходимо выполнить в каждом конкретном случае к стоимости объекта-аналога. Корректировка получена по сведениям «Справочника оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости», под ред. Лейфера Л. А., авторы: Лейфер Л. А., Афанасьева (Крайникова) Т.В., Уханов П.Е., Нестерова Д.В. Нижний Новгород, 2022 г.

- Капитальный. В капитальный ремонт квартиры входит полный спектр работ по обновлению покрытий (пола, потолка, стен), коммуникационных сетей, сантехники, работы по перепланировке и по замене оконных и дверных проемов.

Данный вид ремонта включает в себя и предварительные демонтажные работы, поэтому его стоимость в квартирах, относящихся к вторичному жилью, выше, чем при выполнении ремонта в квартире в новостройке, которая передается собственнику в состоянии «Без отделки»¹.

- Под чистовую отделку. Конструктивные элементы объекта недвижимости подготавливаются под нанесение декоративных покрытий: шпательются стены, потолок, производится чистовая стяжка (применяют специальные шпаклевочные составы, гипсокартон, подвесные конструкции и т.д.) Производится разводка систем коммуникации под установку сантехнических приборов. В оконных проемах монтируются окна, в дверных - межкомнатные и входные двери, если дом новый. Итоговые элементы (доборы, наличники) на этом этапе не делают. Также могут не устанавливаться ручки и замки на двери.

- Косметический. К данному виду ремонта прибегают при частичных повреждениях элементов отделки, которые требуют замены (например, сколы плитки, разрывы линолеума, обоев, протечки потолка и стен, трещины и т.д.). Косметический (декоративный) ремонт обычно требуется для восстановления первоначального состояния отделки. При этом масштабных работ по замене основных элементов отделки не требуется. Самый быстрый вариант ремонта по времени исполнения и самый простой в плане уровня сложности производимых работ. Материалы чаще всего используются средней или низшей ценовой категории. К такому типу ремонта можно отнести шпаклевку, оклейку бюджетных обоев, оклейку потолка обоями или его окраску. Пол дополнительно не выравнивается, как правило, настилается линолеум или укладывается ламинат и устанавливаются плинтусы. Также устанавливается счетчик электроэнергии с автоматикой, подлежат замене розетки, выключатели, некоторые виды сантехнического оборудования. Данный вид ремонт является самым недорогим.

- Современный. Основу такой отделки составляют работы, которые типичны для большинства квартир. Они, как правило, не связаны с перепланировкой. В перечень выполняемых работ, как правило, входят: разводка труб для сантехники: выравнивание пола (устройство стяжки или/и финишная подготовка наливными растворами); оштукатуривание потолка, устройство подвесных конструкций (ГКЛ) или же установка натяжного потолка; выравнивание поверхности стен, установленных перегородок растворами гипсовой штукатурки: шпатлевание стен и потолка; укладка напольного покрытия (плитка, ламинат, паркетная доска); оклеивание стен обоями или их окрашивание (в последнем случае количество слоев шпатлевки увеличивается; возможно армирование малярной сеткой); окрашивание поверхности потолка; установка и подключение сантехнических приборов (ванна, душевая кабина, унитаз, раковина); крепление плинтусов. В данном типе отделки используются современные и качественные материалы.

- Комфортный (евро). Комфортный тип представляет собой ремонт с использованием современных технологий, строительных и отделочных материалов высокого качества. Довольно часто для подобного вида ремонта разрабатывается дизайн-проект с учетом особенностей данного объекта. Как правило, комфортный ремонт служит для повышения комфортабельности вторичного жилья,¹ поэтому чаще всего выполняются: перепланировка помещений с новым зонированием жилых зон и мест общего пользования, звуко-

¹ «Без отделки» - состояние квартиры в новостройке, которая фактически не имеет отделки, а представлена исключительно конструктивными элементами – стенами, перекрытиями, возможно перегородками, оконными и дверными проемами

теплоизоляция в помещениях и на балконе/лоджии, устройство теплых полов, использование современных дизайнерских решений в оформлении и организации пространства с учетом особенностей конкретного помещения.

- Элитный (дизайнерский). Элитный ремонт подразумевает неповторимый дизайн интерьера. Элитный ремонт начинается с разработки дизайн-проекта. На объектах элитного класса применяются лучшие и дорогостоящие материалы и оборудование. Технологически это самый сложный уровень с применением инновационных технологий и оборудования при выполнении работ. Такой уровень ремонта можно доверить только профессионалам-дизайнерам самого высокого класса. Элитный ремонт применяется при желании ввести какие-то сложные дизайнерские элементы, перестроить все с нуля.

Стоимость ремонта складывается из общей стоимости всех строительных материалов и сметной стоимости отделочных работ по установке и монтажу этих материалов.

Корректировка на состояние отделки, руб./кв. м

Таблица 91

Состояние отделки объекта		объект-аналог						
		Требуется капитальный ремонт	Без отделки	Под чистовую отделку	Требуется косметического ремонта	Современный	Комфортный	Элитный
объект оценки	Требуется капитальный ремонт	0	-1480	-6520	-6324	-12656	-18096	-24544
	Без отделки	1480	0	-8000	-4844	-10025	-14971	-20833
	Под чистовую отделку	6520	8000	0	196	-4985	-9931	-15793
	Требуется косметического ремонта	6324	4844	-196	0	-5182	-10127	-15989
	Современный	11505	10025	4985	5182	0	-4945	-10807
	Комфортный	16451	14971	9931	10127	4945	0	-5862
	Элитный	22313	20833	15793	15989	10807	5862	0

Применяемые корректировки приведены в таблице ниже.

Таблица 14.20. Применяемые корректировки

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Состояние (уровень внутренней отделки)	Современный ремонт	Современный ремонт	Современный ремонт	Современный ремонт
Корректировка, руб./кв.м		0	0	0
Корректировка, %		0	0	0

Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость

Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость не обнаружены.

14.2.7 Определение коэффициентов весомости

При введении дополнительных корректировок увеличивается погрешность результата, что негативно сказывается на точности оценки. Поэтому оценщик произвел расчет средневзвешенной стоимости объекта оценки.

На этом этапе оценщику необходимо распределить веса по каждому аналогу в зависимости от внесенных корректировок по ним и обосновать их.

Полученным после внесения корректировок стоимостям-индикаторам объектов-аналогов были присвоены весовые доли, в зависимости от количества введенных

корректировок, после чего Оценщик определил стоимость одного квадратного метра общей площади объекта оценки.

Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот).

Расчет весовых коэффициентов производился по следующей формуле:

$$K_i = (1 + BK_1 + BK_2 + \dots + BK_i) / n - BK_i, \text{ где:}$$

K_i – весовой коэффициент i -го аналога;

BK_1, BK_2, BK_i – величины общей валовой коррекции для каждого из аналогов, в долях.

Далее средневзвешенное значение стоимости находится путем перемножения веса соответствующего аналога на величину скорректированной стоимости для соответствующего аналога и последующим сложением полученных величин.

14.2.8 Проверка полученных результатов

В рамках сравнительного подхода анализ достаточности и достоверности проводится после последовательного внесения корректировок до корректирования на техническое состояние объектов.

Для определения достаточности выборки оценщик использовал коэффициент вариации, который широко используется при анализе конкретных данных и представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах.

Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от среднеарифметического. Чем больше значения коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравниваемость исследуемых значений.

Для определения возможности окончательного расчета и придания веса объектам-аналогам производится проверка интервала расхождения между результатами. С этой целью определяется коэффициент вариации, как показатель степени разброса значений независимо от их масштаба и единиц измерения по формуле:

$$V = \sigma_P / z * 100\%, \text{ где:}$$

V - коэффициент вариации σ_P - стандартное отклонение.

Рассчитывается с применением функции EXEL: СТАНДОТКЛОН.

z - средняя величина.

Коэффициент вариации не должен превышать 33%. Если его значение превышает данный уровень, то гипотеза о нормальности выборки не подтверждается (Источник информации: Сивец С. А., Левыкина И. А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости).

Коэффициент вариации составляет 5,88%, что говорит о высокой точности расчетов. **Рассчитанные коэффициенты для представленной выборки не превышают 33%, т.е. совокупность однородна и выбранная информация является достаточно надежной.**

Проведем проверку расчетов на отклонение в скорректированной стоимости аналогов от среднего значения выборки.

Таблица 14.21. Анализ возможности применения объектов-аналогов после введения корректировок

Наименование показателя	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Стоимость 1 кв.м. объектов-аналогов до внесения корректировок	144 968	134 025	125 611
Максимальное значение	144 968		
Минимальное значение	125 611		
% отклонения максимального значения стоимости предложения 1 кв.м объектов аналогов от минимального значения скорректированной стоимости 1 кв.м объектов аналогов	13,35		

Вывод по результатам проверки: совокупность скорректированных цен объектов-аналогов однородна и выбранная информация является достаточно надежной, что подтверждается показателем коэффициентом вариации, находящимся в допустимом

диапазоне и в допустимых значениях находится показатель отклонения максимального значения скорректированной стоимости 1 кв.м объектов аналогов от минимального значения скорректированной стоимости 1 кв.м объектов аналогов. **Следовательно, введенные корректировки достаточно полно учитывают различия между объектами-аналогами, в связи с чем, скорректированные цены могут использоваться для оценки рыночной стоимости объекта оценки.**

15. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Для окончательного согласования результатов оценки необходимо придать весовые коэффициенты результатам оценки, полученным каждым из подходов. Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых подходов к оценке, присутствует в итоговой величине рыночной стоимости объекта оценки. Сумма весовых коэффициентов должна составлять 1 (100 %).

Весомость каждого из примененных методов зависит от качества исходной информации. Чем больше расчетных данных получено из реальных рыночных условий, тем больше соответствие промежуточных результатов и тем больше вес примененного подхода. В данной оценке при применении затратного и доходного подходов были применены расчетные данные, в то время как сравнительный подход полностью базируется на рыночной информации.

Так как рыночная стоимость оцениваемого объекта рассчитывалась в рамках лишь одного подхода – сравнительного, одного метода – метода сравнения продаж, вес для данного подхода составит 1,0.

Обобщение показателей и итоговые величины рыночной стоимости объекта оценки представлены в таблице ниже.

Таблица 15.1. Обобщение показателей рыночной стоимости объектов оценки

Наименование подхода	Значение, руб.	Удельный вес	Удельное значение, руб.
Затратный подход	Не применялся	–	–
Сравнительный подход	6 057 110	1,0	6 057 110
Доходный подход	Не применялся	–	–
Рыночная стоимость объекта оценки, округленно	6 057 000 (Шесть миллионов пятьдесят семь тысяч) руб.		

16. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В случае реализации объекта залога, определение ликвидационной стоимости необходимо для обоснования нижней границы кредита, обеспечением которого является заложенное имущество, и речь не идет о реальном факте реализации объекта. Однако для предоставления ссуды кредитору необходимо знать, по какой цене будет возможно реализовать предмет залога в сжатые сроки при невозврате выданного кредита.

При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

Основным вопросом, возникающим при расчете ликвидационной стоимости, остается вопрос перехода от стоимости имущества к ликвидационной.

В общем случае ликвидационная стоимость может быть рассчитана двумя методами:

- прямой метод основывается исключительно на сравнительном подходе. Применение данного метода реализуется либо путем прямого сравнения с аналогами, либо через статистическое моделирование (корреляционно-регрессионный анализ). Однако информация о ценах сделок в условиях вынужденной продажи труднодоступна, что обуславливает крайнюю ограниченность возможности применения данного метода. Хотя в случае наличия необходимой информации он обладает высокой степенью объективности.

- косвенный метод основывается на расчете ликвидационной стоимости объекта, исходя из величины его стоимости. Расчет ликвидационной стоимости объекта имущества при использовании косвенного метода выглядит следующим образом: рыночная стоимость объекта, за минусом скидки на факт вынужденности продажи. Таким образом, основной методологической проблемой в данном случае является определение скидки на факт вынужденности продажи (поправки, отражающей условия продажи).

Для того чтобы перейти от стоимости объекта оценки к ликвидационной стоимости, необходимо учесть два фактора:

1. Фактор стоимости денег во времени;
2. Фактор эластичности спроса по цене.

Учет фактора стоимости денег во времени

Учет фактора стоимости денег во времени базируется на принципе безубыточности реализации объекта по цене, которая ниже его стоимости. Суть принципа заключается в следующем: убытки, возникающие при реализации объекта по цене, которая ниже его стоимости, должны быть компенсированы доходами от размещения денежных средств, полученных от реализации этого объекта в меньшем объеме, но ранее.

Доход от размещения суммы, полученной в результате ускоренной реализации объекта, рассчитывается по следующей формуле:

$$Д = С_y * ((1 + R)^t - 1), \text{ где:}$$

Д – доход от размещения суммы, полученной в результате ускоренной реализации объекта;

C_y – денежная сумма, полученная в результате ускоренной реализации;

R – требуемая доходность инвестирования в объект оценки;

t – период времени, равный разнице между сроком реализации объекта по и по ликвидационной стоимости.

Поскольку доход равен разнице между денежной суммой, полученной от реализации объекта в течение среднерыночного периода экспозиции, и денежной суммой, полученной в результате ускоренной реализации объекта, то денежная сумма, полученная от реализации объекта в течение среднерыночного периода экспозиции (C_p) равна:

$$C_p = C_y + Д = C_y + C_y * ((1 + R)^t - 1) = C_y * (1 + R)^t$$

Из этой формулы мы можем вычислить коэффициент, учитывающий фактор стоимости денег во времени, как отношение денежной суммы, полученной в результате ускоренной реализации объекта, к денежной сумме, полученной от реализации объекта в течение среднерыночного периода экспозиции:

$K_{сдв} = 1 / (1 + R)^t$, где:

$$t = t_P - t_L$$

t_P - срок реализации объекта по стоимости, который равен среднему периоду экспозиции объектов, схожих с объектом оценки на сегодняшний день;

t_L - срок реализации объекта по ликвидационной стоимости.

Требуемая доходность инвестирования в объект оценки

Ставка дисконтирования – требуемая инвесторами ставка дохода на инвестиции в сопоставимые по уровню риска объекты инвестирования.

Для расчета ставки дисконтирования был использован метод кумулятивного построения. Данный метод предусматривает построение ставки дисконтирования с использованием безрисковой ставки в качестве базовой.

Ставка дисконтирования рассчитывается путем добавления к безрисковой ставке поправок на риск инвестирования в рассматриваемый сектор рынка, на низкую ликвидность и инвестиционный менеджмент. Под риском понимается степень оправданности ожиданий получения будущих доходов.

Наиболее распространенным и адекватным выбором безрисковой ставки, является годовая доходность к погашению государственных ценных бумаг. Государственные ценные бумаги являются высоколиквидными, с наиболее низким уровнем риска инвестирования. Однако наличие целого ряда государственных ценных бумаг ставит оценщика перед выбором среди этих бумаг, поскольку государственные ценные бумаги имеют различные сроки погашения, а также различные текущие значения доходности к погашению.

При выборе безрисковой ставки, оценщик исходит из следующих аргументов:

1. При прочих равных условиях, чем более длительный срок погашения имеет ценная бумага, тем ниже волатильность ее доходности.

2. Для обеспечения постоянной величины ставки дисконтирования на протяжении всего горизонта прогноза преимущество имеет выбор той ценной бумаги, срок погашения которой совпадает или дольше горизонта прогноза.

3. Ценная бумага должна быть номинирована в рублях.

Принимая во внимание то, что все расчеты, проводимые в рамках настоящего отчета об оценке, осуществляются в российских рублях, необходимо рассчитать значение безрисковой ставки в рублевом выражении. В качестве таковой оценщик принял долгосрочную ставку значения кривой бескупонной доходности государственных облигаций (данные сайта Центрального банка Российской Федерации по состоянию на дату ближайшую к дате оценки составляет 12,04%

Значения кривой бескупонной доходности государственных облигаций (% годовых)

НАВИГАЦИЯ ПО РАЗДЕЛУ:

Кривая бескупонной доходности государственных облигаций

28.05.2023 - 13.10.2023

Дата	Срок до погашения, лет											
	0,25	0,5	0,75	1	2	3	5	7	10	15	20	30
13.10.2023	11,60	12,22	12,45	12,51	12,39	12,27	12,15	12,08	12,04	12,05	12,06	12,04

Рис. 4. Значения кривой бескупонной доходности государственных облигаций (% годовых)
(источник информации: http://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/)

Риски вложения в объект недвижимого имущества подразделяются на два вида. К первому относятся систематические и несистематические риски, ко второму – статичные и динамичные.

Систематический риск связывают с появлением излишнего числа конкурирующих объектов, изменением законодательства в худшую для инвестора сторону и т.п.

Несистематический риск – это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и не зависимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты. К примеру, ухудшение физического состояния здания в котором расположен объект оценки, криминальные факторы и т.п.

Статичный риск – это риск, который можно рассчитать и переложить на страховую компанию. Размер поправки за статичный риск определяется как размер страховых отчислений за полный пакет страховки недвижимости.

Динамический риск может быть определен как прибыль или потеря определенных выгод вследствие конкуренции.

В следующей таблице представлен расчет премии за риск вложений в объект оценки.

Таблица 16.1. Расчет премии за риск вложений в объект оценки

Вид и наименование риска	Категория риска	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск												
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный						1					
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный			1								
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный			1								
Несистематический риск												
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	статичный			1								
Ускоренный износ объекта оценки	статичный			1								
Неполучение арендных платежей	динамичный					1						
Неэффективный менеджмент	динамичный			1								
Криминальные факторы	динамичный			1								
Финансовые проверки	динамичный				1							
Неправильное оформление договоров аренды	динамичный		1									
Количество наблюдений		0	1	6	1	1	1	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		0	1	12	3	4	5	0	0	0	0	0
Сумма		25										
Количество факторов		10										
Поправка на риск вложений в объект недвижимости		2,5										

Источник информации: расчеты оценщика

Премия за низкую ликвидность

Компенсация за низкую ликвидность определяется путем деления годовой безрисковой ставки на 12 месяцев и умножения на типичный срок экспозиции объектов-аналогов. В качестве показателей ликвидности для недвижимого имущества используют среднее время экспозиции в конкретном населенном пункте для объектов того же сегмента рынка, что и рассматриваемый объект, и схожих по основным характеристикам.

В соответствии с анализом ликвидности (представленном в разд. 11 настоящего отчета об оценке) срок экспозиции составит от 4 до 7 месяцев (принимаемое значение - 4 мес. на основании анализа рынка и специфических свойств объекта оценки).

Премия за инвестиционный менеджмент

Премия за риск инвестиционного менеджмента представляет собой компенсацию за риски, связанные с управлением «портфелем инвестиций». Для одних видов инвестиций необходим незначительный менеджмент, тогда как для других - большие управленческие усилия. Инвестиционный менеджмент включает выбор среди различных вариантов финансирования и принятие решения о сохранении или продаже активов, и требует дополнительной поправки к уровню дохода.

Чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. Данная поправка, в зависимости от объекта инвестиций, в практике оценочной деятельности составляет 0-5%¹.

Величина данной премии в подавляющем большинстве отчетов об оценке рассчитывается экспертно или на основании ранжирования риска по пятибалльной шкале:

- низкое значение – 1 %;
- значение ниже среднего – 2 %;
- среднее значение – 3 %;
- значение выше среднего – 4 %;
- высокое значение – 5 %.

При определении составляющей, отражающей значимость инвестиционного менеджмента при инвестициях в недвижимость, оценщик учитывал назначение и площадь объекта оценки.

Объектом оценки является помещение для проживания. Данный объект, как объект недвижимого имущества, не подразумевает необходимости значительных усилий, направленных на обеспечение его эксплуатации, в связи с чем, оценщик определил размер премии за риск инвестиционного менеджмента в размере 2% (экспертным методом).

Далее представлен подробный расчет ставки дисконтирования.

Таблица 16.2. Расчет ставки дисконтирования

Наименование показателя	Значения
Безрисковая ставка (стр. 1)	12,04%
Компенсация за риск вложений в недвижимость (дополнительный риск вложения в оцениваемый объект недвижимости по сравнению с государственными облигациями) (стр. 2)	2,50%
Компенсация за низкую ликвидность (определяется путем деления годовой безрисковой ставки на 12 месяцев и умножения на типичный срок экспозиции объектов, аналогичных оцениваемому) (стр. 3)	4,01%
Инвестиционный менеджмент при инвестициях в недвижимость требует немало усилий, составляющую прием равной (стр. 4)	2,00%
Ставка дисконтирования (стр.1+стр.2+стр.3+стр.4)	20,55%

Источник информации: расчеты оценщика

Учет фактора эластичности спроса по цене

Для учета влияния на ликвидационную стоимость объекта оценки фактора эластичности спроса по цене, целесообразно рассмотреть реализацию объекта как процесс:

1. Продавец снижает цену реализуемого объекта. При этом необходимо, чтобы потенциальные покупатели были проинформированы о снижении цены объекта.
2. Под воздействием снижения цены реализуемого объекта, как правило, происходит повышение величины спроса на этот объект.
3. Повышение величины спроса, при прочих равных условиях, сокращает период экспозиции объекта на рынке.

Тесноту взаимосвязи экономических параметров «цена» - «спрос» можно оценивать при помощи коэффициента эластичности спроса по цене. Причем, чем выше значение показателя эластичность, тем выше теснота связи показателей, и тем незначительнее величина ликвидационной стоимости будет отличаться от стоимости.

В этой связи представляется целесообразным учесть влияние фактора эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость путем введения в формулу для ее расчета поправочного коэффициента, учитывающего эластичность спроса по цене (Кэ).

С учетом характера влияния эластичности спроса по цене на величину ликвидационной стоимости объекта, представляется возможным аналитически задать зависимость значения поправочного коэффициента Кэ от величины коэффициента эластичности спроса по цене Е следующим выражением:

¹ См., Д. Фридман, Н. Ордуэй «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», Москва: «Дело ЛТД», 1995, стр. 338, Гриненко С.В. «Экономика недвижимости». Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004, Валдайцев С.В. «Оценка бизнеса и управление стоимостью предприятия», М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2001.

$$Kэ = \frac{e^{/E/} - e^{-/E/}}{e^{/E/} + e^{-/E/}}, \text{ где:}$$

$e = 2,71828$ (const).

Рассчитаем ликвидационную стоимость объекта оценки, используя вышеприведенные формулы.

Основные факторы, влияющие на эластичность спроса по цене: количество потенциальных покупателей объекта и степень специализации объекта оценки. Чем большее число потенциальных покупателей, тем выше потенциальная реакция на изменение цены данного объекта, и тем выше эластичность спроса по цене. Чем выше степень специализации объекта, тем сложнее его перепрофилировать, и тем ниже эластичность спроса по цене. Зависимость типа спроса от перечисленных факторов показана в следующей таблице.

Таблица 16.3. Зависимость типа спроса от факторов

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса
Значительное	Незначительная	Абсолютно эластичный
Значительное	Средняя	Сильно-эластичный
Значительное	Значительная	Средне-эластичный
Среднее	Незначительная	Слабо-эластичный
Среднее	Средняя	С единичной эластичностью
Среднее	Значительная	Слабо-неэластичный
Незначительное	Незначительная	Средне-неэластичный
Незначительное	Средняя	Сильно-неэластичный
Незначительное	Значительная	Абсолютно неэластичный

Источник информации: анализ оценщика

Применительно к объекту оценки, исходные параметры для расчета скидки на ликвидность можно определить следующим образом:

Таблица 16.4. Определение исходных параметров для расчета скидки на ликвидность применительно к объекту оценки

Параметры	Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта
Значительное	-	--
Среднее	+	-
Незначительное	-	+

Источник информации: расчеты оценщика

Далее приведены зависимости коэффициента эластичности спроса по цене, а также поправочного коэффициента, учитывающего эластичность.

Таблица 16.5. Определение исходных параметров для расчета скидки на ликвидность применительно к объекту оценки

Подтип спроса	Коэффициент эластичности спроса по цене	Коэффициент, учитывающий эластичность
Абсолютно эластичный	бесконечность	1
Сильно-эластичный	3	1
Средне-эластичный	1,75	0,94
Слабо-эластичный	1,25	0,85
С единичной эластичностью	1	0,76
Слабо-неэластичный	0,83	0,68
Средне-неэластичный	0,5	0,46
Сильно-неэластичный	0,16	0,16
Абсолютно неэластичный	0	0

Источник информации: расчеты оценщика

Расчет ликвидационной стоимости Объекта оценки

Ликвидационная стоимость объекта оценки рассчитывается по формуле:

$$Л = Р \times К_{сдв} \times К_{э}, \text{ где:}$$

Л – ликвидационная стоимость объекта оценки;

Р – рыночная стоимость объекта оценки;

К_{сдв} – коэффициент, учитывающий стоимость денег во времени;

К_э – коэффициент, учитывающий эластичность.

Ниже приведен расчет ликвидационной стоимости объекта оценки.

Таблица 16.6. Расчет ликвидационной стоимости объекта оценки

Наименование показателя	Обозначение	Значения
Рыночная стоимость объекта оценки	<i>Р</i>	<i>6 057 000</i>
Требуемая доходность инвестирования в объект оценки в годовом исчислении		20,55%
Требуемая доходность инвестирования в объект оценки в месячном исчислении	R	1,71%
Срок реализации объекта оценки по ликвидационной стоимости, мес.	t л	1
Срок реализации объекта оценки по рыночной стоимости, мес.	t p	4
Коэффициент, учитывающий стоимость денег во времени	К сдв	0,9503
Эластичность спроса по цене (по модулю)	E	1,25
Коэффициент, учитывающий эластичность	К э	0,85
Ликвидационная стоимость объекта оценки, руб.	<i>Л</i>	4 892 572
Ликвидационная стоимость объекта оценки, с учетом округления, руб.	<i>Л</i>	<i>4 893 000</i>

17. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В рамках данного отчета об оценке оценщик рассчитал стоимость объекта оценки одним подходом – сравнительным (методом сравнительного анализа продаж). Расчеты проводились с использованием среднерыночных данных и показателей. Расчетные показатели, используемые при проведении оценки, были проверены на соответствие рыночным данным.

По мнению оценщика, полученная информация является достаточной и достоверной, что позволяет на ее основании определить искомую стоимость объекта оценки.

Конечным этапом расчета стоимости является этап округления результатов расчета.

Указание результатов оценки без округления способно ввести в заблуждение пользователей результата оценки, так как результаты оценки не могут иметь точность больше точности использованных в расчетах исходных данных.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующие выводы:

Таблица 17.1. Итоговая величина стоимости

Итоговая величина стоимости объекта оценки: Объект недвижимости: квартира, общей площадью 45,1 кв.м, этаж: 4, кадастровый (или условный) номер: 78:15:0843302:4828, местоположение: Санкт-Петербург, ул. Козлова, д. 15, корп. 1, литера. А, кв. 76, по состоянию на 16 октября 2023 г. с учетом округления составляет:	
Рыночная стоимость объекта оценки	6 057 000 (Шесть миллионов пятьдесят семь тысяч) руб.
Ликвидационная стоимость объекта оценки	4 893 000 (Четыре миллиона восемьсот девяносто три тысячи) руб.

17.1 Подпись оценщика

В соответствии с требованиями Закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 года отчет об оценке собственноручно подписывается оценщиком и заверяется его печатью. Поскольку оценщик является сотрудником ООО «ИНЕКС» его подпись заверяется печатью данной организации.



Бакай А.А.



Действительный член некоммерческого партнерства «Общества профессиональных экспертов и оценщиков», регистрационный номер №1616.77 от 03.11.2020 г.

18. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ИСТОЧНИКОВ

Нормативные акты:

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации часть первая от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ, часть вторая от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ, и часть третья от 26 ноября 2001 г. № 146-ФЗ.

2. Налоговый Кодекс Российской Федерации часть первая от 31 июля 1998 г. № 146-ФЗ и часть вторая от 5 августа 2000 г. № 117-ФЗ.

Стандарты оценки:

1. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

2. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года N 200.

3. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года N 200.

4. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года N 200.

5. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года N 200.

6. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года N 200.

7. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года N 200.

8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. N 611.

9. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утв. приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. N 327.

10. Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой организации Оценщиков - Ассоциация «Русское общество Оценщиков», с изменениями и дополнениями, в редакции, действующей на дату составления отчета об оценке.

Книги, справочные и периодические издания

1. Асаул Анатолий Николаевич, Старинский Владислав Николаевич, Асаул Максим Анатольевич. Издательство: Проспект. Год: 2022. ISBN: 978-5-392-19654-8, 978-5-392-22877-5. Оценка объектов недвижимости. Учебник.

2. Варламов Анатолий Александрович, Комаров Станислав Игоревич. Издательство: ИНФРА-М. Год: 2023. Серия: Высшее образование. Бакалавриат. ISBN: 978-5-16-016316-1. Оценка объектов недвижимости. Учебник.

3. Мурзин Антон Дмитриевич. Издательство: Феникс. Год: 2013. Серия: Высшее образование. ISBN: 978-5-222-20299-9. Недвижимость: экономика, оценка и девелопмент. Учебное пособие.

4. Грибовский Сергей Викторович, Федотова Марина Алексеевна, Тазихина Татьяна Викторовна. Издательство: Кнорус. Год: 2024. Серия: Бакалавриат. ISBN: 978-5-406-05890-9, 978-5-406-06496-2, 978-5-406-07385-8, 978-5-406-09091-6, 978-5-406-12117-7. Оценка недвижимости. Учебник.

5. Грязнова Алла Георгиевна, Федотова Марина Алексеевна. Издательство: Финансы и статистика. Год: 2007. ISBN: 978-5-279-03235-8. Оценка недвижимости. Учебник. 2-е издание.

Дополнительная информация, использованная в данном отчете об оценке, получена из ряда других источников и архива оценщика. Ссылки на прочие источники информации и их реквизиты приведены в соответствующих разделах настоящего отчета об оценке.

19. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ОЦЕНЩИКА И ОРГАНИЗАЦИИ

Форма № 51003

Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

В Единый государственный реестр юридических лиц в отношении
юридического лица
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ИНЕКС"
полное наименование юридического лица

внесена запись о создании юридического лица

"16" мая 2016 года
(число) (месяц прописью) (год)

за основным государственным регистрационным номером (ОГРН)

1	1	6	7	7	4	6	4	6	6	4	5	8
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Запись содержит сведения, приведенные в прилагаемом к настоящему свидетельству листе записи Единого государственного реестра юридических лиц.

Свидетельство выдано налоговым органом Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве
наименование регистрирующего органа

"16" мая 2016 года
(число) (месяц прописью) (год)

Главный государственный налоговый инспектор

Мочалкина Любовь Николаевна
Подпись, Фамилия, инициалы

МН

серия 77 №017810297





г. Москва, Россия

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «05» июня 2023 г.

**ПОЛИС-ОФЕРТА ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 0991R/776/20194/23**

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

Бакай Александр Анатольевич
Дата рождения 14.08.1982
ИНН: 972701080226
Паспорт серия 4608 номер 682417
Выдан ТП В ГОР. ЩЕЛКОВО ОУФМС РОССИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛ. В ЩЕЛКОВСКОМ Р-НЕ 10.09.2009
Код подразделения 500-179

2. СТРАХОВЩИК:

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д.31, стр.«Б».
ИНН: 7713056834 КПП: 772501001
Расчетный счет: 40701810901300000355 в АО «АЛЬФА-БАНК»
Корр. счет: 30101810200000000593
БИК: 044525593
Лицензия СИ № 2239 от «13» ноября 2017 г.

3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:

3.1. Настоящим Полисом-офертой Страховщик, в соответствии со ст.436 ГК РФ предлагает Страхователю заключить Договор страхования (далее – Договор) на следующих условиях: Страховщик обязуется за обусловленную Договором плату (страховую премию) возместить лицу, в пользу которого заключен Договор (Выгодоприобретателю), в пределах определенных Договором страховых сумм и лимитов ответственности убытки, причиненные в результате наступления предусмотренного Договором события (страхового случая). Договор заключен в соответствии с «Условиями страхования по Полису-оферте» (Приложение № 1) и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденные Страховщиком «02» ноября 2015 г. (далее – Правила или Правила страхования) (Приложение № 2). Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет <https://www.alfastrah.ru/upload/iblock/3c4/3c48bc19fff1c1c9a6be25fedd66a0af.pdf> и являются его неотъемлемой частью.

3.2. Договор заключается путем направления Страховщиком Страхователю настоящего Полиса-оферты на электронную почту Страхователя или доставкой на почтовый адрес Страхователя. На основании ст. 435, 438 ГК РФ, согласие Страхователя заключить Договор на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Полиса-оферты и его акцепта. При этом акцептом настоящего Полиса-оферты (согласием на заключение Договора) считается оплата Страхователем страховой премии. Страхователь акцептует оферту путем оплаты страховой премии, указанной в настоящем Полисе-оферте и счете, в течение срока отведенного для акцепта настоящего Полиса-оферты. Настоящий Полис-оферта подлежит акцепту в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты направления Страховщиком Полиса-оферты на электронную почту, указанную Страхователем.

В случае неуплаты страховой премии в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты направления Полиса-Оферты, период акцепта оферты истекает. В случае, если страховая премия уплачивается Страхователем после истечения периода акцепта настоящего полиса-оферты, Страховщик производит возврат поступившей страховой премии Страхователю, оферта считается не акцептованной, а Договор считается не заключенным.

3.3. Осуществляя акцепт (оплачивая страховую премию) Страхователь:

а) подтверждает, что Правила на сайте Страховщика получил, ознакомился и согласен с их положениями и положениями настоящего Полиса-оферты, Условий страхования по Полису-оферте; Страховщик разъяснил условия страхования;

б) подтверждает отсутствие известных и заявленных событий в соответствии с п.20.3 Условий страхования по Полису-оферте;

в) согласен с использованием Страховщиком факсимильного воспроизведения подписи и печати Страховщика. Страхователь вправе получить дубликат настоящего Договора, заверенный подписью и печатью Страховщика.

г) подтверждает достоверность данных, указанных в разделе 1 Страхователь;

д) дает согласие на Обработку персональных данных в соответствии с п.21.3. Условий страхования по Полису-оферте.

4. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

4.1. С «05» июня 2023 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «04» июня 2024 г. (Период страхования)

5. СТРАХОВАЯ СУММА:

30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

6. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

10% от страховой суммы, указанной в разделе 5 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

7. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

7.1. 11 000,00 (Одиннадцать тысяч и 00/100) рублей
7.2. Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «05» июня 2023 г.

8. ФРАНШИЗА:

Не установлена.

9. ПРИЛОЖЕНИЯ:

Приложение № 1. Условия страхования по Полису-оферте; Приложение № 2. Правила.

СТРАХОВЩИК

АО «АльфаСтрахование»

Заместитель генерального директора, директор по корпоративному страхованию

подпись
Аппатова Ирина Анатольевна
ф.и.о.






**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 034336-1 « 21 » октября 20 22 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Бакаю Александру Анатольевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 21 » октября 20 22 г. № 273

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 21 » октября 20 25 г.

АО «СПАРС» Москва 2011 г. № 734672



Негосударственное образовательное учреждение
высшего профессионального образования
"Международная академия оценки и консалтинга"

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

772401316086

Документ о квалификации

Регистрационный номер

3388

Города

Москва

Дата выдачи

10.09.2015

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

Бакай

Александр Анатольевич

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)

НОУ ВПО "МАОК" по дополнительной
профессиональной программе "Оценка собственности:
оценка стоимости предприятия
(бизнеса)"

Решением от

10.09.2015 г. Протокол № 13

диплом предоставляет право
на ведение профессиональной деятельности в сфере
оценки собственности: оценки стоимости
предприятия (бизнеса)



Председатель комиссии **Е. И. Нейман**

Руководитель

Е.М. Трейгер

Секретарь

И.М. Захарчук

20. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗОВАВШИЕСЯ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЕТА

госуслуги

Сведения из Единого государственного реестра недвижимости

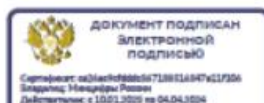
Заявление №3144922800

Предоставляются в рамках постановления Правительства Российской Федерации от 03.06.2019 № 710

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	78:15:0843302:4828

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Номер кадастрового квартала	78:15:0843302
Дата присвоения кадастрового номера	19.09.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер	Условный номер 470005
Местоположение	Санкт-Петербург, ул. Козлова, д. 15, корп. 1, литера А, кв. 76
Площадь, м²	45.1
Номер, тип этажа	Этаж 4
Назначение	Жилое помещение
Наименование	Квартира
Вид жилого помещения	Квартира
Кадастровая стоимость, руб	3600589.38
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	78:15:0843302:4635
Виды разрешенного использования	Данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере	Данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	Данные отсутствуют
Сведения о правопритязаниях	Данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования	Данные отсутствуют



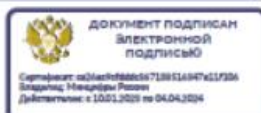
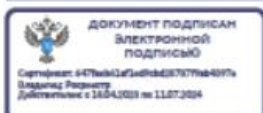
Лист 1 из 4

Данные актуальны на 13.10.2023

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	78:15:0843302:4828
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки	Данные отсутствуют
Получатель выписки	Маларов Олег Владимирович

Сведения о зарегистрированных правах

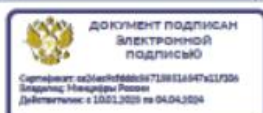
Сведения о правах	<p>Правообладатель (правообладатели): Маларов Олег Владимирович, 18.05.1969, Гражданин РФ, СНИЛС 063-246-267 49, Паспорт гражданина Российской Федерации 40 13 966922 выдан 29.05.2014 ТП № 29 отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской области в Кировском районе Санкт-Петербурга</p> <p>Вид, номер и дата государственной регистрации права: Общая долевая собственность, 1/2, 78:15:0843302:4828-78/041/2019-2, 06.05.2019</p> <p>Документы-основания: Свидетельство о праве на наследство по закону 4335646 03.09.2018</p> <p>Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права: Право на недвижимость действующее</p> <p>Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: Данные отсутствуют</p> <p>Заявленные в судебном порядке права требования: Данные отсутствуют</p> <p>Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: Данные отсутствуют</p> <p>Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: Данные отсутствуют</p> <p>Правообладатель (правообладатели): Маларов Олег Владимирович, 18.05.1969, Гражданин РФ, СНИЛС 063-246-267 49, Паспорт гражданина Российской Федерации 40 13 966922 выдан 29.05.2014 ТП № 29 отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской области в Кировском районе Санкт-Петербурга</p> <p>Вид, номер и дата государственной регистрации права: Общая долевая</p>
-------------------	--



Лист 2 из 4

Данные актуальны на 13.10.2023

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	78:15:0843302:4828
Сведения о правах	<p>собственность, 1/2, 78-78-70/114/2014-106, 01.12.2014</p> <p>Документы-основания: Договор передачи квартиры в собственность граждан КИ/0/4410 19.11.2014</p> <p>Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права: Право на недвижимость действующее</p> <p>Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: Данные отсутствуют</p> <p>Заявленные в судебном порядке права требования: Данные отсутствуют</p> <p>Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: Данные отсутствуют</p> <p>Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: Данные отсутствуют</p> <p>Правообладатель (правообладатели): Маларова Вера Сергеевна, 13.12.1932</p> <p>Вид, номер и дата государственной регистрации права: Общая долевая собственность, 1/2, 78-78-70/114/2014-106, 01.12.2014</p> <p>Документы-основания: Данные отсутствуют</p> <p>Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права: 06.05.2019 08:47:24, 78:15:0843302:4828-78/041/2019-1</p> <p>Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: Данные отсутствуют</p> <p>Заявленные в судебном порядке права требования: Данные отсутствуют</p> <p>Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: Данные отсутствуют</p> <p>Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: Данные отсутствуют</p> <p>Правообладатель (правообладатели): Санкт-Петербург</p> <p>Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность, 40000006, 02.10.1997</p> <p>Документы-основания: Данные отсутствуют</p> <p>Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права: 01.12.2014 12:00:00</p> <p>Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без</p>

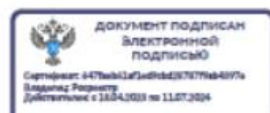


Лист 3 из 4

Данные актуальны на 13.10.2023

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	78:15:0843302:4828
Сведения о правах	необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: Данные отсутствуют Заявленные в судебном порядке права требования: Данные отсутствуют Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права: Данные отсутствуют Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: Данные отсутствуют
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Вид: Ипотека Дата государственной регистрации: 26.07.2021 Номер государственной регистрации: 78:15:0843302:4828-78/011/2021-3 Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 26.07.2021 срок: на 120 месяцев с даты фактического предоставления Кредита Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Акционерные общества "Акционерное общество «Тинькофф Банк», ИНН 7710140679, ОГРН 1027739642281 Основание государственной регистрации: Договор залога недвижимого имущества (Договор об ипотеке) 0622478949 выдан 18.07.2021 Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: Данные отсутствуют

Сведения из Росреестра, предоставленные из ЕГРН для формирования документа, заверены электронной подписью Росреестра. Сам документ заверен электронной подписью Минцифры. Пересылайте документ только с файлом подписи Минцифры в формате sig. Иначе он потеряет юридическую силу



21. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ (ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, А ТАКЖЕ СПРАВОЧНЫЕ МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В РАСЧЕТАХ)

<https://spb.cian.ru/sale/flat/278398819/>

Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Сервисы **ПИК**
+ Разместить объявление Войти

Недвижимость в Санкт-Петербурге > Продажа > Продажа 2-комнатных квартир в Санкт-Петербурге > Кировский > Улянка > метро Проспект Ветеранов > проспект Народного ополчения
Обновлено: 4 окт, 16:07 65 просмотров, 1 за сегодня

Хорошая цена

2-комн. квартира, 48,3 м²

Санкт-Петербург, р-н Кировский, Улянка, просп. Народного ополчения, 183 [На карте](#)
(М) Проспект Ветеранов (М) 6 мин.

В избранное
 Сравнить

 Пожаловаться

Планировка 11 фото

Общая площадь 48,3 м²
 Площадь кухни 5,4 м²
 Этаж 3 из 5

Год постройки 1969

Продается уютная ухоженная квартира в тихом районе с развитой инфраструктурой. Окна выходят в зеленый двор с детской и спортивной площадкой. Квартира полностью готова к проживанию, не требует вложений. Большие комнаты 16,7 и 17,6м, раздельный санузел. В комнатах прекрасный встроенный шкаф и кладовая. Оставим кухню со стиральной машиной, холодильник.

Один взрослый собственник, без обременений. Подходит под ипотеку и любые субсидии. Легкая встреча. Звоните!

[Свернуть](#)

Напишите автору

[Свяжитесь со мной](#)
[Хочу посмотреть](#)
[Ещё продаёте?](#)

6 950 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 6 741 500

Сэкономьте на ипотеке до 30%

Цена за метр 143 892 ₽/м²
 Условия сделки альтернатива
 Ипотека возможна

+7 905 221-27-19

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ

Ольга Петунина

циан.ипотека

Один запрос в 10 банков
 10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 9,99%

Недвижимость в Санкт-Петербурге > Продажа > Продажа 2-комнатных квартир в Санкт-Петербурге > Кировский > Улянка > метро Проспект Ветеранов > проспект Народного ополчения

Обновлено: вчера, 12:31 947 просмотров, 4 за сегодня

Хорошая цена

2-комн. квартира, 45,4 м²

Санкт-Петербург, р-н Кировский, Улянка, просп. Народного ополчения, 163 На карте

Проспект Ветеранов 6 мин.

В избранное Сравнить Добавить в избранное Поделиться Показать



Общая площадь
45,4 м²

Этаж
3 из 5

Жилая площадь
32 м²

Год постройки
1968

Площадь кухни
5,5 м²

Общая площадь
45,4 м²

Этаж
3 из 5

Жилая площадь
32 м²

Год постройки
1968

Площадь кухни
5,5 м²

Подъёдет отличная двухкомнатная квартира в тихом "зелёном" районе!
Дом в уютном спальном районе города с развитой и устоявшейся инфраструктурой.

О КВАРТИРЕ:

Квартира расположена на комфортном 3 этаже пятиэтажного дома.
Квартира тёплая, сухая, чистая. Косметический ремонт.

О РАЙОНЕ:

Очень уютный район для проживания, удобное расположение и транспортная доступность. В непосредственной близости дома располагается парк Александрово. Зелёный микрорайон насыщен школами, детскими садами, местами для прогулок с детьми и животными. В шаговой доступности: магазины, школа с углублённым изучением немецкого языка, физико-математический лицей, французская школа, английская гимназия, поликлиника, фитнес клуб Fitness 24, бассейн Газпром и многое другое. Два детских сада. Во дворе дома очень тихо, зелено. Имеется детская площадка, нет проблем с парковкой автомобиля. До метро Проспект Ветеранов 7 минут транспортом, в 2 минутах пешком ж/д станции Улянка. Быстрый выезд на КАД, ЗСД.

ПРО ДОКУМЕНТЫ:

2 собственника,
Ипотека Сбербанк

Поможем в одобрении ипотеки.
Звоните, показы в удобное для вас время.

Арт. 42748533

Свернуть

6 100 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 5 917 000

Сэкономьте на ипотеке до 30%

Цена за метр 134 361 ₽/м²

Условия сделки альтернатива

Ипотека возможна

+7 981 861-64-43

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Century 21 Гарант

Документы проверены



РИЕЛТОР

Наталья Полякова

5.0 - 1



циан.ипотека

Один запрос в 10 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

6 100 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 5 917 000

Сэкономьте на ипотеке до 30%

Цена за метр 134 361 ₽/м²

Условия сделки альтернатива

Ипотека возможна

+7 981 861-64-43

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Century 21 Гарант

Документы проверены



РИЕЛТОР

Наталья Полякова

5.0 - 1



циан.ипотека

Один запрос в 10 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Недвижимость в Санкт-Петербурге > Продажа > Продажа 2-комнатных квартир в Санкт-Петербурге > Кировский > Ульянка > улица Стойкости

Обновлено: 13 окт, 14:58 > 468 просмотров, 5 за сегодня

Хорошая цена

2-комн. квартира, 45 м²

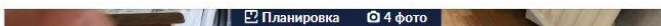
Санкт-Петербург, р-н Кировский, Ульянка, ул. Стойкости, 4 На карте

В избранное Сравнить Планировка Фото 4 фото Пожаловаться



Общая площадь 45 м² Жилая площадь 31 м² Площадь кухни 5,5 м²
Этаж 4 из 5

<https://spb.cian.ru/sale/flat/290837757/>



Общая площадь 45 м² Жилая площадь 31 м² Площадь кухни 5,5 м²
Этаж 4 из 5

ID: 1905997

2х комнатная квартира в окружении зелени с развитой инфраструктурой:

- магазины Лента, Магнит, Семишгофф и др.,
- обучение: лицей 244, школы 251, 506, детские сады 50, 14
- Спорткомплекс: ФОК Ветеранов, футбольное поле.

Рядом большой парк - Александринко, в котором можно гулять, заниматься спортом.

Как добраться до быстро из центра Санкт-Петербурга варианты:

- 15 минут на электричке с Балтийского вокзала до станции Ульянка, от Ульянки 5 минут пешком до дома.
- 15 минут на автобусе от метро Ленинский проспект (88), до дома 2 минуты.

собственник один, документы готовы.

Свернуть

Напишите автору

Свяжитесь со мной Хочу посмотреть Ещё продаёте?



5 950 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 5 771 500

Сэкономьте на ипотеке до 30%

Цена за метр 132 222 ₽/м²

Условия сделки свободная продажа

Ипотека возможна

+7 905 232-40-68

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Адвекс
Документы проверены

РИЕЛТОР
Ирина Патаруева

циан.ипотека

Один платеж в 10 банков

5 950 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 5 771 500

Сэкономьте на ипотеке до 30%

Цена за метр 132 222 ₽/м²

Условия сделки свободная продажа

Ипотека возможна

+7 905 232-40-68

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Адвекс
Документы проверены

РИЕЛТОР
Ирина Патаруева

22. ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ





