



ООО «АБК-КОНСАЛТ»

197342, Россия, г. Санкт-Петербург, Выборгская наб., д. 61, офис 422
тел/факс 335-11-20; тел 335-11-21

Утверждаю:
Генеральный директор
ООО «АБК-Консалт»



/Коростелева Т.Н./

10 августа 2015 года

ОТЧЁТ № 165/15

об оценке рыночной стоимости тринадцатикомнатной квартиры



Адрес объекта оценки: г. Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, д. 5, кв. 2

Дата проведения оценки: 31 июля 2015 года

Дата составления отчёта: 10 августа 2015 года

Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «БАЛТИНВЕСТ УК» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «БАЛТИНВЕСТ - Российская недвижимость»

Санкт-Петербург

2015

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	5
3. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ	6
3.1. ОСОБЫЕ ДОПУЩЕНИЯ	6
4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	7
5. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	7
6. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	8
7. ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	9
8. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ЗДАНИЯ	12
9. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
9.1. ПОЗИЦИОНИРОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
10. АНАЛИЗ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РОССИИ ПО ИТОГАМ I ПОЛУГОДИЯ 2015 ГОДА	14
11. ИТОГИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ В ЯНВАРЕ-ИЮНЕ 2015 ГОДА	16
12. АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ	21
13. ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ДВУХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	29
14. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПОМОЩЬЮ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	30
15. ВЫВОД ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	34
16. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ	35
17. ПОДПИСЬ ОЦЕНЩИКА	36
18. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ	37
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	38
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	40
ПРИЛОЖЕНИЕ 3	47
ПРИЛОЖЕНИЕ 4	52
ПРИЛОЖЕНИЕ 5	54
ПРИЛОЖЕНИЕ 6	59
ПРИЛОЖЕНИЕ 7	68

Дата: «10» августа 2015 г.

Исх. № 165/15

Генеральному директору ООО «БАЛТИНВЕСТ УК»
Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости
«БАЛТИНВЕСТ – Российская недвижимость»
г-ну Демидову А.И.

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Тема: Определение рыночной стоимости квартиры

Уважаемый Андрей Игоревич!

В соответствии с Договором на проведение оценки №119-БО от 30.10.2009 г., заключённым между ООО «БАЛТИНВЕСТ УК» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «БАЛТИНВЕСТ – Российская недвижимость» и ООО «АБК-Консалт», мы произвели оценку рыночной стоимости квартиры, расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, д. 5, кв. 2, по состоянию на 31 июля 2015 года.

Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта недвижимости для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах», в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки (ФСО № 1-3, 7), Стандартами и правилами оценочной деятельности СМАО.

При оценке мы исходили из предположения, что объект оценки не заложен и не обременен долговыми обязательствами и ограничениями на возможное использование.

Обращаем Ваше внимание, что настоящее письмо не является отчётом об оценке, а только предваряет отчёт, приведённый далее.

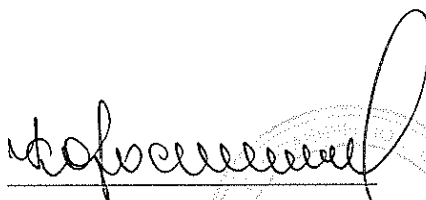
На основании информации, представленной и проанализированной в приведённом ниже отчёте, мы пришли к заключению, что рыночная стоимость квартиры, расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, д. 5, кв. 2, по состоянию на 31 июля 2015 года составляет округленно (НДС не облагается):

147 400 000 (СТО СОРОК СЕМЬ МИЛЛИОНОВ ЧЕТЫРЕСТА ТЫСЯЧ) РУБЛЕЙ

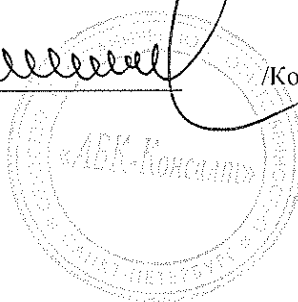
Всю информацию и анализ, использованные для оценки стоимости, Вы найдёте в соответствующих разделах отчёта. Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или методике её проведения, использованной нами, пожалуйста, обращайтесь непосредственно ко мне.

С уважением,

Генеральный директор
ООО «АБК - Консалт»



/Коростелёва Т.Н./



1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Объект оценки	Тринадцатикомнатная квартира общей площадью 591,1 кв.м
Адрес	г. Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, д. 5, кв. 2
Кадастровый номер	78:31:0001225:2034 (по данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, www.rosreestr.ru)
Условный номер	78-78-01/0010/2009-053
Собетвенник объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «БАЛТИНВЕСТ – Российская недвижимость» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «БАЛТИНВЕСТ УК»
Оцениваемые имущественные права	Право общей долевой собственности (100% долей)
Сведения об обременениях (ограничениях)	<ul style="list-style-type: none">Доверительное управление.Выявленный объект культурного наследия. Обязательства по сохранению объекта.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки. Результатом оценки является итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки.
Назначение оценки	Результаты настоящей оценки будут использованы в целях, предусмотренных ст. 37 Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах»
Основание для проведения оценки	Договор на проведение оценки №119-БО от 30.10.2009 г.
Дата оценки:	31 июля 2015 года
Дата осмотра:	31 июля 2015 года
Номер и дата отчета:	№ 165/15 от 10 августа 2015 года
Рыночная стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом	Не использовался
Рыночная стоимость объекта оценки, полученная доходным подходом	Не использовался
Рыночная стоимость объекта оценки, полученная сравнительным подходом (НДС не облагается) ¹	147 400 000 (СТО СОРОК СЕМЬ МИЛЛИОНОВ ЧЕТЫРЕСТА ТЫСЯЧ) РУБЛЕЙ
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки после согласования (НДС не облагается) ¹	147 400 000 (СТО СОРОК СЕМЬ МИЛЛИОНОВ ЧЕТЫРЕСТА ТЫСЯЧ) РУБЛЕЙ
Дополнительная информация	Произведено объединение квартир № 2 и № 28 согласно утвержденного МВК Центрального района проекта (протокол № 38 от 13.12.2007 г.) и акта приемки работ от 26.02.08 г. Вновь образованной квартире присвоен № 2. В результате перепланировки общая площадь квартиры составила 591,1 кв.м, жилая – 373,5 кв.м. Наружные границы объекта не изменились.

¹ Реализация жилых домов, жилых помещений, а также долей в них не подлежит налогообложению (освобождается от налогообложения налогом на добавленную стоимость (НДС) на основании подпункта 22 пункта 3 статьи 149 Налогового кодекса Российской Федерации).

2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике оценки	<p>Общество с ограниченной ответственностью «БАЛТИНВЕСТ УК» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «БАЛТИНВЕСТ - Российская недвижимость» ИНН 7842302012 КПП 783501001 ОГРН 1047855051595. Дата присвоения ОГРН: 02.08.04г. Адрес: 197046, Санкт-Петербург, ул. Мичуринская, д. 1, литера «А», помещение 43Н</p>
Сведения об Оценщике	<p><u>Оценщик, работающий на основании трудового договора:</u> Брель Олег Григорьевич</p> <p><u>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:</u> Брель Олег Григорьевич является членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО) (№0001 от 28.06.07г в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков). № согласно реестру: 917. Дата включения в реестр: 24.10.07г. Место нахождения СМАО: 123007, Москва, Хорошевское шоссе, д. 32А.</p> <p><u>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка активов, бизнеса и инвестиций» (специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)») ПП № 418752 от «19» апреля 2002г. Выдан Межотраслевым институтом повышения квалификации кадров по новым направлениям развития техники и технологии при Санкт-Петербургском государственном техническом университете.• Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» в Санкт-Петербургском государственном инженерно-экономическом университете от 22.06.2007г. Регистрационный номер:1362. <p><u>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:</u> В соответствии со страховым полисом № 2022135-0738807/14 ОО от 07.09.2014г. гражданская ответственность Оценщика застрахована в ООО «Страховая компания «Согласие». Лимит ответственности: 50 млн. руб. Период страхования: с 08.09.2014г. по 07.09.2015г. включительно. Страховое покрытие: действует на всей территории Российской Федерации. Стаж работы в оценочной деятельности: 16 лет.</p> <p><u>Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор:</u> <u>Общество с ограниченной ответственностью «АБК-Консалт» (ООО «АБК-Консалт»):</u> ИНН 7805299516 КПП 781401001 ОГРН 1047808020259. Дата присвоения ОГРН 13.04.04г. Место нахождения: 197342, г. Санкт-Петербург, Выборгская наб., д. 61, оф. 422 тел.: +7 (812) 335-11-21, факс: +7 (812) 335-11-20 На основании Свидетельства № 465, выданного 07.11.2005 г., Общество с ограниченной ответственностью «АБК-Консалт» (ООО «АБК-Консалт») является членом некоммерческого партнерства «Сообщество оценочных компаний «СМАО».</p> <p><u>Сведения о страховании гражданской ответственности Общества с ограниченной ответственностью «АБК-Консалт» (ООО «АБК - Консалт»):</u> В соответствии со страховым полисом № 433-191-094696/14 от 18.12.2014г. гражданская ответственность Общества с ограниченной ответственностью «АБК-Консалт» (ООО «АБК-Консалт») застрахована в ОСАО «ИНГОССТРАХ». Общий лимит ответственности: 100 млн. руб. Период страхования: с 01.01.2015г. по 31.12.2015г. включительно. Страховое покрытие: действует на всей территории Российской Федерации.</p>

3. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

Настоящие допущения, предположения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью настоящего отчёта и не могут быть изменены без письменного согласования обеих сторон.

Данный отчет по оценке был составлен с учетом следующих основных допущений, предположений и ограничивающих условий:

1. Специалисты, выполнившие оценку объекта оценки (далее – «Оценщик») и подготовившие данный отчет (далее – «Отчёт»), являются полномочными представителями ООО «АБК-Консалт», имеют необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки недвижимости.
2. В процессе подготовки Отчета Оценщик исходит из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставляемой в его распоряжение Заказчиком, поскольку в обязанности Оценщика, в соответствии с договором об оценке, не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству.
3. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо ограничений (обременений), кроме тех, которые оговорены в Отчете.
4. Оценщик производит визуальную инспекцию объекта оценки и отмечает в данном отчёте все видимые важные дефекты, которые могут быть замечены. Оценщик не несёт ответственность за оценку состояния объекта, которую невозможно обнаружить иным путём, кроме обычного визуального осмотра или путём изучения технической документации. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, либо в случае их последующего обнаружения.
5. Ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь Отчёта не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
6. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что он перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости.
7. Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
8. Информация, полученная Оценщиком от третьих лиц и содержащаяся в настоящем отчете, была получена из источников, достоверных и надёжных согласно мнению Оценщика.
9. Оценщик не производит химическую, радиационную, биологическую экспертизу земельного участка, относящегося к объекту оценки. Предполагается, что отсутствует химическое, радиационное, биологическое загрязнение данного земельного участка.
10. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут разглашать содержание настоящего отчета без предварительного письменного согласования, если это не связано со стороны Заказчика с целями проведенной оценки;
11. Предполагается, что все существующие федеральные, государственные и местные законы соблюдены, если не указано иное.
12. Заключение о рыночной стоимости действительно только для объекта в целом, все промежуточные расчётные данные, полученные в процессе оценки, не обязательно отражают рыночные экономические отношения.
13. В отчёте приводится итоговый результат оценки рыночной стоимости объекта оценки, без указания возможных границ интервала, в котором может находиться рыночная стоимость.

3.1. ОСОБЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

1. Объект оценки образован в результате соединения ранее самостоятельных квартир № 2 и № 28. На момент осмотра выявлено, что часть объекта оценки (бывшая квартиры № 28) находится в неудовлетворительном состоянии, поэтому для расчетов стоимости объекта Оценщик счел необходимым разделить пространство объединенной квартиры на две составляющие: бывшая квартира № 28 – 163,5 кв.м и бывшая квартира № 2 – 427,6 кв.м и выполнить расчеты отдельно по каждой квартире. Итоговая стоимость объекта оценки получена путем сложения стоимостей этих двух составляющих.
2. При оценке мы исходили из предположения, что объект не заложен и не обременён долговыми обязательствами и ограничениями на возможное использование.

4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Согласно Федеральному закону №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998г. стандартами оценочной деятельности определяются требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности.

Стандарты оценочной деятельности подразделяются на федеральные стандарты оценки и стандарты и правила оценочной деятельности.

Федеральные стандарты оценки разрабатываются Национальным советом с учетом международных стандартов оценки.

Стандарты и правила оценочной деятельности разрабатываются и утверждаются саморегулируемой организацией оценщиков и не могут противоречить федеральным стандартам оценки.

Обоснование примененных стандартов оценки

В настоящем отчете рыночная стоимость объекта оценки определялась на основании:

1. Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности:

- Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №256 (зарегистрированного в Минюсте России № 10040 от 23 августа 2007 г.).
- Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №255 (зарегистрированного в Минюсте России № 10045 от 23 августа 2007 г.).
- Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 254 (зарегистрированного в Минюсте России № 10009 от 20 августа 2007 г.).
- Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.

2. Стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО).

Федеральные стандарты оценки, утвержденные Минэкономразвития России, обязательны к применению субъектами оценочной деятельности и наиболее полно описывают термины, определения, понятия и методы оценки, применяемые при проведении работ по оценке рассматриваемого объекта.

Оценщик при осуществлении своей деятельности кроме обязательных к применению федеральных стандартов использует внутренние стандарты и правила ведения оценочной деятельности той саморегулируемой организации оценщиков, членом которой он является. В данном случае – это стандарты и правила оценочной деятельности СМАО (г. Москва).

5. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Риск ликвидности - это риск, связанный с невозможностью продать за наличные деньги инвестиционный инструмент (в данном случае – объект жилой недвижимости) в подходящий момент и по приемлемой цене. Ликвидность данного инвестиционного инструмента - важный аргумент для инвестора, желающего сохранить гибкость своего портфеля. Инвестиционные инструменты, продающиеся на «вялых» рынках, где спрос и предложение невелики, как правило, менее ликвидны, чем те, торговля которыми ведется на «оживленных» рынках. Однако чтобы быть ликвидными, инструменты инвестирования должны легко продаваться по приемлемой цене. Вообще, продать любой инвестиционный инструмент можно довольно просто, значительно снизив на него цену. (Лоренс Дж. Гитман и Майкл Д. Джонк «Основы инвестирования»).

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

Подходы к оценке:

- **затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа;
- **сравнительный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними;
- **доходный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Дата проведения оценки - календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Метод оценки - способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Цена - денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

Аналог объекта оценки - сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Итоговая величина стоимости объекта оценки - величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

6. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Процесс оценки - логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения поставленной проблемы с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости.

Определение рыночной стоимости объекта связано со сбором и анализом информации в процессе оценки.

Основной задачей первого этапа в процессе оценки следует считать определение цели оценки или, в более общем виде, - идентификацию объекта оценки, согласование соответствующего данной цели требуемого стандарта (вида) стоимости и даты, на которую будет определена стоимость. Большое значение имеет также выявление намерений относительно использования в дальнейшем заключения о стоимости объекта и интересов различных сторон в оцениваемой собственности.

На втором этапе процесса оценки составляется план оценки с избирательным применением в каждом конкретном случае известных методов и подходов, позволяющих избежать непродуктивных затрат и формулировать требования к необходимой информации. План оценки дает возможность оценить временные и качественные затраты на подготовку заключения о стоимости объекта и сфокусировать процесс поиска и анализа уместной в каждом конкретном случае информации.

Третий этап в процессе оценки заключается в сборе и подтверждении той информации, на которой будут основываться заключение и выводы о стоимости объекта. Важность этого этапа очевидна, поскольку от качества и полноты собранной информации из доступных достоверных источников напрямую зависят результаты работы в целом. Работа обычно осуществляется по двум направлениям:

1. Сбор и анализ общих данных, характеризующих экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта, их анализ.
2. Сбор и анализ специальных данных, представляющих собой детальную информацию, относящуюся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним другим объектам.

Четвертый этап в процессе оценки является основным с точки зрения получения методически обоснованных результатов о стоимости объекта.

Окончательное заключение о стоимости основано на всей совокупности имеющейся рыночной информации и может представлять собой не только единственным образом определенное значение стоимости, но и устанавливать некоторые пределы оцененной стоимости. Все результаты, полученные на предыдущих этапах, сводятся на заключительном этапе согласования воедино и излагаются в виде отчета об оценке.

Процесс определения стоимости объекта оценки включает в себя выполнение следующих работ:

1. Выезд оценщика на место, фотосъемка и осмотр объекта оценки и его окрестностей;
2. Проведение интервью и переговоров со специалистами и экспертами в области недвижимости;
3. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки и составления Отчета;
4. Расчёт стоимости объекта оценки в соответствии со Стандартами оценки с использованием наиболее приемлемых в данном конкретном случае подходов и методов оценки;
5. Определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
6. Составление и написание Отчета об оценке.

7. ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 1

Показатель	Описание или характеристика показателя
Округ, микрорайон	<p>Объект оценки расположен в историческом центре города, в Центральном районе. Центральный район образован из трех ранее существовавших районов: Дзержинского, Смольнинского и Куйбышевского. Границы Центрального района: река Нева – Дворцовый мост – Адмиралтейский пр. – ул. Гороховая – ул. Бородинская – ул. Звенигородская – Обводный канал – река Нева. Территория района составляет 17,12 кв.км (1,2% общегородской площади), население – 226 674 чел (по данным Петростата на 01.01.2015 г.).</p> <p>Центральный район относят к «историческому центру» Санкт-Петербурга. В настоящее время на территории района находятся 357 памятников истории и архитектуры, 20 памятников монументальной скульптуры украшают его площади. Основные достопримечательности, исторические и культурные объекты: Зимний дворец, Дворцовая площадь, Михайловский дворец, Казанский собор, собор «Спас на крови», Инженерный замок, Марсово поле, Летний сад, Таврический дворец, Смольный собор, Преображенский собор и др. Площадь района – 1,7 тысяч га.</p> <p>Характеристика жилого фонда района. Большая часть застройки района относится ко второй половине XIX века и к началу XX века. Здания, построенные после 1917 года, в большей мере в послевоенные годы, сосредоточены, главным образом, в районе Лиговского проспекта и соседних с ним улиц, а также на набережных Синюховской и Робеспьера. Дома, построенные во второй половине XVIII века, находятся на улице Миллионной и в Мошковом переулке. Дома, которые построены в начале XX века, в большинстве своем, имеют металлические перекрытия. Более 20% домов в районе прошли капитальный ремонт.</p> <p>Дома старого фонда представляют собой сплошную застройку. Среди нее – небольшое количество домов, построенных в 70-90 годах нашего века (Калужский переулок, Мытнинская улица, дом на улице Жуковского), есть даже «хрущевки» (улица Профессора Ивашенцева, самый конец Кирочной).</p> <p>«Сталинские» дома в пределах района встречаются намного чаще, чем дома последних десятилетий строительства: на улице Бонч-Бруевича, на Советских, Тверской, Новгородской, Шпалерной, Суворовском проспекте. «Сталиники» есть и на Староневском проспекте, на Таврической улице. А вот бывший Куйбышевский район их почти не имеет. В Центральном районе много домов, построенных в начале 30-х годов нашего века (например, по ул. Шпалерной – неинтересных архитектурно и с неудобными планировками).</p> <p>Дома, построенные в первой половине XIX века можно найти в районе станции метро «Чернышевская». Жилье здесь считается довольно престижным, во-первых, из-за приличного качества (в отличие от Советских улиц – рабочих районов – здесь строились «барские» дома), во-вторых, из-за близости консульств. Последнее обстоятельство, по мнению горожан, серьезно влияет на тишину и порядок на улицах.</p> <p>Престижность района Смольного определяет территориальная близость к городской администрации. Там относительно много жилья, построенного уже при советской власти. «Жилой» треугольник ограничивается Шпалерной, Таврической улицами и Суворовским проспектом плюс несколько кварталов вдоль Новгородской улицы. Встречаются здесь «сталинки», активно идет современное строительство. Эта часть отделена от остального района «промзоной», куда также можно отнести территорию бывшего училища связи и прочие нежилые сооружения.</p> <p>Район Советских улиц, носивший некогда название Пески. Это бывшие рабочие кварталы, дома здесь строились, как правило, невысокого качества. Некоторая часть старой застройки давно снесена. На освободившихся площадях строили более современные дома: есть немного «сталинок», а по Мытнинской улице – жилье 1970-1990-х годов постройки.</p> <p>В последние годы активно ведется «точечная» уплотнительная застройка внутри исторических кварталов современными домами повышенной комфортности (например, ул. Тверская, Шпалерная, Восстания, Невский пр., Суворовский пр.), а строительная корпорация Возрождение Санкт-Петербурга ведет строительство элитного жилого и делового квартала («Парадный квартал») – в микрорайоне, образованном улицами Радищева, Кирочной, Парадной и Виленским переулком.</p> <p>Экология района. Зеленые насаждения в общей площади района занимают 18,5% – это Летний, Михайловский и Таврический сады, а также скверы.</p> <p>Загрязнение почв очень неоднородное. «Весьма интенсивное» (максимальное по городу) – часть бывшего Смольнинского района, примыкающая к Неве. Концентрация вредных</p>

	<p>веществ доходит до более чем в 30 крат выше допустимой. Остальная часть Смольнинского района, часть бывших Дзержинского (у станции метро «Чернышевская») и Куйбышевского – «умеренное» и «интенсивное» загрязнение (от 5 до 30 крат превышения).</p> <p>Основной источник загрязнения воздуха – транспорт. Наиболее загрязнен воздух над центральными магистралями района – Невским, Староневским, Лиговским и Литейным проспектами. Загрязнение атмосферного воздуха почти однородно во всем районе: более 3-х ПДК.</p> <p>Наиболее шумные магистрали: начало Литейного проспекта, Невский проспект и часть Суворовского, Лиговский, Владимирский, Староневский проспекты.</p> <p>Радиационная обстановка – средняя в пределах города.</p> <p>Транспортное сообщение по району.</p> <p>Всю территорию района от Дворцовой набережной у Адмиралтейства и до Александро-Невской лавры пересекает Невский проспект, длина которого 4,5 километра. Невский проспект пересекают: набережные реки Мойки и канала Грибоедова, Садовая улица, набережная реки Фонтанки, Литейный проспект и продолжающий его Владимирский проспект, Лиговский проспект и Полтавская улица. Кроме того, к Невскому проспекту справа и слева подходит 16 улиц. К основным транспортным магистралям относятся, также, и Суворовский проспект.</p> <p>На территории района расположено 11 станций метрополитена:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Кировско-Выборгская линия (1) – «Чернышевская», «Площадь Восстания», «Владимирская»; • Московско-Петроградская линия (2) – «Невский проспект»; • Невско-Василеостровская линия (3) – «Площадь Александра Невского-1», «Маяковская», «Гостиный двор»; • Правобережная линия (4) – «Достоевская», «Лиговский проспект», «Площадь Александра Невского-2»; • Фрунзенско-Приморская линия (5) – «Адмиралтейская».
Местоположение в микрорайоне	Объект оценки расположен в микрорайоне, ограниченном улицей Рубинштейна, Графским переулком, набережной реки Фонтанки и Невским проспектом.
Преобладающая застройка микрорайона	Жилой фонд представлен домами старого фонда с капремонтом и без капитального ремонта.
Транспортная доступность	10-15 минут пешком до станций метро «Владимирская», «Достоевская», «Маяковская», «Площадь Восстания», «Гостиный Двор», «Невский проспект»
Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)	Хорошая
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1,5 км)	<ul style="list-style-type: none"> • Детские сады № 25, 60, 78, 83, 91, 97, 112, 250; • Школы № 122, 206, 207, 216; • Городская поликлиника № 40; • Отделения почтовой связи № 191025, 191193; • «Владимирский Пассаж», «Атриум», многочисленные магазины Невского проспекта.
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	Хорошая. Район с развитой социальной инфраструктурой
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	Не обнаружены
Объекты транспортной инфраструктуры микрорайона	<p>Основная транспортная магистраль микрорайона – Невский проспект.</p> <p>В непосредственной близости от объекта оценки расположены остановки следующих видов наземного городского транспорта:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Маршрутных такси № К90, К177, К187, К209, К258; • Автобусов № 3, 3М, 3МБ, 7, 22, 24, 27, 181, 191; • Троллейбусов № 1, 3, 5, 7, 8, 10, 11, 15, 22. <p>До станции метро «Маяковская» ориентировочно 700 м, до станций метро «Достоевская» и «Владимирская» – 600 м, до станций метро «Площадь Восстания», «Гостиный Двор», «Невский проспект» – 1 км.</p> <p>По улице Рубинштейна имеются подъездные пути непосредственно к жилому дому.</p> <p>Состояние твердых покрытий подъездных путей хорошее.</p>

Состояние прилегающей территории	Территория двора закрыта металлическими воротами с домофоном.
Экологическая обстановка	В целом удовлетворительная
Дополнительная существенная информация	Местоположение оцениваемого объекта более наглядно отражено на фрагменте карты г. Санкт-Петербурга в приложении 1 к Отчёту

8. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ЗДАНИЯ

Общая характеристика объекта оценки (квартиры) на основании предоставленных в наше распоряжение документов:

1. Свидетельства о государственной регистрации права собственности серия 78-АД № 700253 от 01.03.2010 г.;
2. Паспорта на квартиру от 02.07.2008 г.,

а также данных визуального осмотра и фотофиксации представлена ниже в таблицах 2, 3.

Таблица 2

Показатель	Описание или характеристика показателя
Тип здания	Многоквартирный жилой дом «старого фонда»
Год постройки	1896
Год капитального ремонта (состав выполненных работ):	-
Материал наружных стен	Кирпичные
Материал перекрытий	Чердачных, междуэтажных – деревянные и бетонные по металлическим балкам; подвальных – кирпичные своды
Состояние здания (субъективная оценка)	Удовлетворительное
Техническое обеспечение здания	<ul style="list-style-type: none"> • Центральное отопление • Горячее водоснабжение от газовых колонок • Электроснабжение • Водопровод • Канализация • Газоснабжение • Лифт
Количество этажей в здании	5 (2-4-5), подвал
Состояние подъезда (субъективная оценка)	Хорошее
Внешний вид фасада дома (субъективная оценка)	Отличный
Преимущественный социальный (профессиональный) состав жильцов дома	Разнородный
Наличие консьержа, охраны	Нет
Нормативный износ дома	Нет данных
Дополнительная существенная информация	-

9. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 3

Показатель	Описание или характеристика показателя
Объект оценки, назначение	Квартира, назначение – жилое
Кадастровый номер	78:31:0001225:2034
Условный номер	78-78-01/0010/2009-053
Текущее использование объекта	По назначению
Этаж расположения	3
Количество квартир на этаже	Нет данных
Площадь, кв. м: общая/жилая	591,1 / 373,5
Кол-во комнат, их площадь, кв. м	13 комнат (54,3 кв.м, 43,4 кв.м, 35,9 кв.м, 28,1 кв.м, 43,5 кв.м, 27,7 кв.м, 21,4 кв.м, 23,2 кв.м, 17,7 кв.м, 20,9 кв.м, 11,7 кв.м, 24,2 кв.м, 21,5 кв.м)
Площадь кухни, кв. м	42,7
Санузел	3 совмещенных санузла (5,0 кв.м; 22,8 кв.м; 3,3 кв.м), 2 туалета (1,7 кв.м; 1,6 кв.м), ванная (7,6 кв.м)
Высота потолков, м	3,30
Вспомогательные и подсобные помещения	4 кладовые (2,2 кв.м, 1,5 кв.м, 2,0 кв.м, 2,3 кв.м)
Лоджия (балкон)	2 балкона площадями 4,1 кв.м и 5,0 кв.м (приведенными площадями 1,2 кв.м и 1,5 кв.м соответственно)
Вид из окон	На улицу Рубинштейна, во двор
Слаботочное обеспечение	Телефон, ТВ-антенна
Дополнительные системы безопасности	Вход в парадную оборудован деревянной дверью с домофоном
Состояние объекта (субъективная оценка)	Часть квартиры (бывшая квартира №2) – комнаты (помещения 1-7 по плану) и санузел (помещение 18 по плану) – ремонт De luxe

	(дворцового типа) (65% квартиры); остальные помещения – евроремонт (35% квартиры). Часть квартиры (бывшая квартира №28) – требуется ремонт (неудовлетворительное).
Данные о перепланировке/переоборудовании	При визуальном осмотре перепланировка и переоборудование не выявлены.
Дополнительная существенная информация	Окна в бывшей квартире № 2 – металлопластиковые стеклопакеты, в бывшей квартире № 28 – деревянные рамы. 3 входа в квартиру: один с ул. Рубинштейна и два со двора. Входные двери – металлические. Части квартиры (бывшие квартиры № 2 и № 28) разделены металлической дверью. Фотографии объекта оценки представлены в Приложении 3.

9.1. ПОЗИЦИОНИРОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Учитывая назначение объекта оценки, текущее использование помещения, особенности местоположения, мы пришли к выводу, что объект оценки целесообразнее всего позиционировать в сегменте элитной жилой недвижимости.

10. АНАЛИЗ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РОССИИ ПО ИТОГАМ I ПОЛУГОДИЯ 2015 ГОДА

Главные выводы из анализа социально-экономического развития:

Данные за июнь текущего года показали продолжение замедления спада экономики. С исключением сезонности ВВП, по оценке Минэкономразвития России, снизился в апреле 0,5%, в мае – на 0,4%, в июне снижение составило 0,1% против снижения на 1,1% в среднем за месяц в I квартале. Замедление темпов падения ВВП в июне связано с замедлением спада обрабатывающих производств и производства и распределения электроэнергии, газа и воды, а также платных услуг населению. Кроме того, сократился спад в строительстве и инвестициях.

По оценке Минэкономразвития России, снижение ВВП к июню прошлого года составило 4,2% против 4,8% в мае соответственно, с начала года ВВП снизился на 3,4% к соответствующему периоду 2014 года.

В июне текущего года наибольшее отрицательное влияние в темпах роста ВВП к соответствующему периоду прошлого года оказали обрабатывающие производства, строительство, оптовая и розничная торговля и чистые налоги на продукты.

С исключением сезонной и календарной составляющих по промышленному производству в целом июне сокращение замедлилось до -0,1% против -0,5% в мае и -1,3% в апреле.

В добыче полезных ископаемых продолжилось сокращение добычи (в апреле – на 0,4%, в мае и июне – на 0,1%, соответственно). В производстве и распределении электроэнергии, газа и воды сокращение производства замедлилось (в мае – на 0,8%, в июне – на 0,1%).

В обрабатывающих производствах также наблюдается замедление сокращения производства (май – -0,7%, июнь – -0,2%).

В отраслях инвестиционного спроса в июне возобновился рост в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования, продолжился рост в производстве транспортных средств и оборудования. Вместе с тем ускорилось сокращение в производстве машин и оборудования.

В сырьевых экспорто-ориентированных секторах продолжилось сокращение в обработке древесины и производстве изделий из дерева, производство кокса и нефтепродуктов, возобновился рост в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий, целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности, сокращение отмечено в химическом производстве, в производстве резиновых и пластмассовых изделий.

В потребительских отраслях продолжился рост в текстильном и швейном производстве, возобновился в производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака и сократилось производство кожи, изделий из кожи и производство обуви.

В июне, по оценке Минэкономразвития России, снижение инвестиций в основной капитал существенно замедлилось, составив 0,5% к предыдущему месяцу с исключением сезонности против снижения на 1,3% в мае соответственно.

В строительстве также продолжилась тенденция снижения – в июне, по оценке Минэкономразвития России, с исключением сезонного фактора оно составило 0,6% (-1,9% в мае).

В сельском хозяйстве, в июне с исключением сезонности снижение, по оценке Минэкономразвития России, составило, как и в мае, 0,1 процента.

В июне динамика оборота розничной торговли продолжает оставаться в отрицательной области. По оценке Минэкономразвития России, с исключением сезонного фактора снижение составило 0,5% (в мае – снижение на 0,4%). Снижение платных услуг населению несколько замедлилось: до 0,1% с 0,6% в апреле и 0,3% в мае.

Снижение реальных располагаемых доходов населения в июне, по оценке Минэкономразвития России, замедлилось до 0,1% против снижения на 0,9% в мае (с исключением сезонного фактора). При этом реальная заработная плата с исключением сезонного фактора не изменилась.

По оценке Минэкономразвития России, уровень общей безработицы (с исключением сезонного фактора) в июне понизился до 5,7% с 5,9% в мае. По предварительным данным Росстата, в июне уровень безработицы понизился до минимального в текущем году значения - 5,4% экономически активного населения.

Экспорт товаров в июне 2015 г., по оценке, составил 30,3 млрд. долл. США (74,3 % к июню 2014 г. и 97,9 % к маю 2015 года).

Импорт товаров в июне текущего года, по оценке, составил 16,5 млрд. долл. США (61,8 % к июню 2014 г. и 105,9 % к маю 2015 года).

Положительное сальдо торгового баланса в июне 2015 г., по оценке, составило 13,7 млрд. долл. США, относительно июня 2014 г. снизилось на 1,6%.

В июне 2015 г. потребительская инфляция снизилась до 0,2% с 0,4% в мае, с начала года она составила 8,5% (в июне 2014 г. – 0,6%, с начала года – 4,8%), за годовой период рост продолжился (15,3% к июню 2014 года).

Таблица 4

**Основные показатели развития экономики
(в % к соответствующему периоду предыдущего года)**

	2014 год		2015 год			
	июнь	январь-июнь	май	июнь	июнь (с исключени-ем сезонного и календарно-го фактора к предыдущему периоду) ¹⁾	январь-июнь
ВВП ¹⁾	100,1	100,6	95,2	95,8	-0,1	96,6
Индекс потребительских цен, на конец периода ²⁾	100,6	104,8	100,4	100,2		108,5
Индекс промышленного производства ³⁾	100,4	101,5	94,5	95,2	-0,1	97,3
Обрабатывающие производства ⁴⁾	100,3	102,6	91,7	93,4	-0,2	95,5
Индекс производства продукции сельского хозяйства	103,0	103,0	102,7	101,6	-0,1	102,9
Инвестиции в основной капитал	99,3 ⁷⁾	96,7 ⁷⁾	92,4 ⁵⁾	92,9 ⁵⁾	-0,5	94,6 ⁵⁾
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	96,9 ⁷⁾	94,3 ⁷⁾	89,7	90,0	-0,6	93,0
Ввод в действие жилых домов	134,1 ⁷⁾	129,8 ⁷⁾	100,0	92,4		115,3
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁶⁾	96,6	99,0	93,5	96,5	-0,1	96,9
Реальная заработная плата	102,1	103,4	92,6	92,8 ⁵⁾	0,0	91,5 ⁵⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	33726	31509	34380	35930 ⁵⁾		33220 ⁵⁾
Уровень безработицы к экономически активному населению	4,9		5,6	5,4	5,7	
Оборот розничной торговли	101,1	103,0	90,8	90,6	-0,5	92,0
Объем платных услуг населению ⁷⁾	101,1	101,0	97,0	97,7	-0,1	98,5
Экспорт товаров, млрд. долл. США	40,7	255,3	30,9	30,3 ¹⁾		182,5 ¹⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	26,7	153,1	15,6	16,5 ¹⁾		94,0 ¹⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	108,3	107,3	63,7	61,4		57,0

¹⁾ Оценка Минэкономразвития России.

²⁾ Май, июнь - в% к предыдущему месяцу, январь-июнь - в% к декабрю предыдущего года.

³⁾ Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды". С учетом поправки на неформальную деятельность.

⁴⁾ С учетом поправки на неформальную деятельность.

⁵⁾ Оценка Росстата.

⁶⁾ Предварительные данные.

⁷⁾ Без учета сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

⁸⁾ Оценка

Источник информации: Министерство экономического развития Российской Федерации,
<http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/a2a3aa7d-19d6-4870-8e3e-bc20155afa23/%D0%9C%D0%BE%D0%BD%D0%B8%D1%82%D0%BE%D1%80%D0%B8%D0%BD%D0%B3%2B%D1%8F%D0%BD%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%8C-%D0%B8%D1%8E%D0%BD%D1%8C%2B2015.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=a2a3aa7d-19d6-4870-8e3e-bc20155afa23>

11. ИТОГИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ В ЯНВАРЕ-ИЮНЕ 2015 ГОДА

Итоги января–июня 2015 года свидетельствуют о сохранении неблагоприятных тенденций в социально-экономическом положении Санкт-Петербурга и Ленинградской области, сложившихся в начале года. По сравнению с I полугодием 2014 года снизились объемы промышленного производства, строительных работ, оборота оптовой, розничной торговли и общественного питания.

В социальной сфере сохранялось снижение реальной заработной платы и доходов населения. По сравнению с I полугодием 2014 года существенно увеличилась численность безработных и размер задолженности по заработной плате, основная часть которой образовалась по виду деятельности “строительство”, опережающими темпами возросли индексы потребительских цен.

Позитивная динамика сохранялась в жилищном строительстве: объемы введенного жилья в Ленинградской области достигли значения городских показателей ввода, в том числе населением, за счет собственных средств и с помощью кредитов банков, в области введено в 3,6 раза больше домов, чем в городе (по общей площади). Сохранилась позитивная динамика показателей в сельском хозяйстве Ленинградской области, однако темпы роста по сравнению с I полугодием 2014 года замедлились.

Промышленное производство

Объем промышленного производства сократился по сравнению с январем–июнем 2014 года в Санкт-Петербурге на 7,6% против 7,8% годом ранее, в Ленинградской области – на 1,4%, тогда как в I полугодии 2014 года наблюдался прирост на 1,4%.

Снижение объемов в промышленности Санкт-Петербурга и Ленинградской области было обусловлено уменьшением выпуска продукции обрабатывающих производств на 8,9% и 2,7% соответственно.

В производстве и распределении электроэнергии, газа и воды наблюдался прирост, который составил в Санкт-Петербурге 0,1%, в Ленинградской области – 0,7% по сравнению с январем–июнем 2014 года.

В добывающих отраслях Санкт-Петербурга и Ленинградской области объем производства вырос соответственно на 5,3% и 39,6%.

В Санкт-Петербурге снижение объемов выпуска отмечалось в большинстве видов обрабатывающих производств, за исключением металлургического производства и производства готовых металлических изделий, где наблюдался прирост на 8,1%, целлюлозно-бумажного производства; издательской и полиграфической деятельности – на 3,8%, а также обработки древесины и производства изделий из дерева – на 1,5%.

Наиболее весомое влияние на итоги работы промышленности города оказало снижение выпуска транспортных средств и оборудования – на 24%. Результаты работы предприятий этого вида деятельности во многом были определены снижением выпуска прогулочных и спортивных судов – в 1,6 раза, грузовых и легковых автомобилей – на 22%.

Значительным было снижение выпуска продукции в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования – на 20%, что произошло вследствие сокращения производства машин и электрических специализированных аппаратов в 2,6 раза, изолированных проводов и кабелей – в 2,5 раза, приборов и инструментов для измерений, контроля, испытаний, навигации, управления и прочих целей – на 31%, химических источников тока (аккумуляторов, первичных элементов и батарей из них) – на 25%, оптических приборов, фото- и кинооборудования – на 19%, электро- и радиоэлементов, электровакуумных приборов – на 16%.

На общее снижение выпуска машин и оборудования (на 8%) в наибольшей степени повлияло сокращение производства газогенераторов, аппаратов для дистилляции, фильтрования или очистки жидкости и газов – в 2,0 раза, промышленного холодильного и вентиляционного оборудования – в 1,7 раза, подъемно-транспортного оборудования и машин и оборудования для добычи полезных ископаемых и строительства – на 19%.

Снижение выпуска пищевых продуктов, включая напитки, и табака составило 1,9%, но было значимым для промышленности города, учитывая удельный вес этого вида деятельности. В этом виде деятельности отмечалось сокращение производства: сахара – на 29%, чая и кофе – на 28%, мяса и мясопродуктов – на 21%, готовых к употреблению пищевых продуктов и заготовок для их приготовления – на 17%, рыбо- и морепродуктов – на 13%.

Определяющее влияние на динамику объемов промышленного производства Ленинградской области оказало сокращение выпуска продукции в металлургии и производстве готовых металлических изделий на 27%, вследствие снижения выпуска изделий из проволоки в 1,6 раза, стальной проволоки – на 27% и прочей первичной обработки чугуна и стали – на 27%.

Значительное снижение отмечалось также в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов на 8,4%, в числе которых, сократился выпуск сухих бетонных смесей на 29%, изделий из бетона для использования в строительстве – на 18% и цемента – на 9%.

Вместе с тем, отмечался прирост производства пищевых продуктов, включая напитки, и табака на 6,2% – одного из ведущих видов деятельности в составе обрабатывающих производств Ленинградской области. Производство фруктовых и овощных соков возросло в 2,0 раза, водки – в 1,9, виноградного вина – в 1,6 раза, мяса и мясопродуктов – на 21%, табачных изделий – на 3%.

Кроме того, увеличился выпуск нефтепродуктов на 12%, в 1,6 раза возросло производство фармацевтической продукции.

Цены производителей промышленных товаров в июне 2015 года по сравнению с декабрем 2014 года выросли в Санкт-Петербурге на 10,8%, в Ленинградской области – на 5,0%.

Строительство

В I полугодии 2015 года отмечалось сокращение объемов работ по виду деятельности "строительство": в Санкт-Петербурге выполнено работ на 170,5 млрд. рублей, что на 9,2% меньше, чем в аналогичном периоде 2014 года, в Ленинградской области – на 36,6 млрд. рублей или на 17,2% меньше. Годом ранее, как в городе, так и в области наблюдался прирост объемов работ.

В ЖИЛИЩНОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ сохранялось увеличение ввода в действие жилых домов: в городе введено 1,4 млн. кв. м общей площади (25,2 тыс. квартир), что на 2,4% выше показателя I полугодия 2014 года, годом ранее прирост составлял 48,9%. В числе активно застраиваемых районов в I полугодии т.г. были: Приморский – 233 тыс. кв. м, Московский – 173 тыс. кв. м и Пушкинский – 146 тыс. кв. м, на которые приходилось 38% общего ввода жилья в Санкт-Петербурге. В расчете на 1000 жителей в городе введено 278 кв. м общей площади, в среднем по России – 234 кв.м. Населением за счет собственных средств и с помощью кредитов банков построено 699 домов общей площадью 130,1 тыс. кв. м (9% от общего ввода).

В Ленинградской области объем введенного жилья возрос в 1,6 раза по сравнению с I полугодием 2014 года и составил 1,4 млн. кв. м (22,9 тыс. квартир), в том числе во Всеволожском районе построено 830,0 тыс. кв. м жилья (61%). В расчете на 1000 жителей введено 763 кв. м общей площади. Населением за счет собственных средств и с помощью кредитов банков построено 3323 дома общей площадью 465,8 тыс. кв. м (34,4% от общего ввода в Ленинградской области).

ВВОД В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ОБЪЕКТОВ ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ И СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ. С начала 2015 года в Санкт-Петербурге в результате нового строительства и реконструкции введены в действие 12 производственных зданий, 9 котельных, 1 подстанция, 5 торговых центров, 3 АЗС, складские здания, многоуровневые гаражи, предприятия автосервиса, автомобильные дороги протяженностью 4,2 км, водоводы и сети – 11,1 км, канализация – 9,9 км.

Принято в эксплуатацию дошкольное образовательное учреждение в Кировском районе, бизнес-центры и административные здания в Петроградском, Центральном, Московском, Василеостровском и Фрунзенском районах, гериатрический центр в Курортном районе, многофункциональный комплекс в Выборгском районе, торгово-развлекательный, досугово-развлекательный и физкультурно-оздоровительный центры в Приморском районе, проведена реконструкция лицея в Калининском районе.

В Ленинградской области введены в действие цех по производству газовых турбин, производство по сборке электротехнического оборудования, цех деревообработки, завод по производству металлоконструкций, трансформаторная подстанция, линии электропередач, водоводы и сети – 4,7 км, газопроводы протяженностью 12,1 км, 3 котельные, 3 станции технического обслуживания. Введены предприятия торговли на 3,2 тыс. кв. м торговой площади, складские помещения, 3 АЗС.

Приняты в эксплуатацию 2 дошкольные образовательные учреждения, учебно-спортивная база и центр бытового обслуживания во Всеволожском районе, здание клуба в Гатчинском районе, оздоровительно-досуговый центр в Тихвинском районе.

Сельское хозяйство

Объем производства продукции сельского хозяйства Ленинградской области в I полугодии 2015 года составил 41,1 млрд. рублей и по сравнению с I полугодием 2014 года увеличился на 1,0% (в I полугодии 2014 года прирост составлял 1,7%).

РАСТЕНИЕВОДСТВО. Посевная площадь сельскохозяйственных культур под урожай 2015 года составила 227 тыс. га, что на 1,0% больше, чем год назад. Увеличились посадки зерновых культур на 7,3% и картофеля – на 4,3%, и составили, соответственно, 42 тыс. га и 17 тыс. га. В то же время посадки овощей уменьшились на 0,9% (до 7,4 тыс. га). Кормовыми культурами засеяно 160 тыс. га, что на 0,8% меньше, чем в 2014 году.

Сельскохозяйственные организации в 2015 году посеяли яровые культуры на площади 65 тыс. га, что на 8,1% больше, чем в прошлом году. Озимые культуры сохранились на площади 6,3 тыс. га (94,3% посева озимых осенью прошлого года).

По состоянию на 1 июля 2015 года в сельхозорганизациях собрано 13,4 тыс. тонн овощей, что на треть больше, чем год назад. Значительный прирост объема производства обусловлен наращиванием производства овощей защищенного грунта.

ЖИВОТНОВОДСТВО. По сравнению с 1 июля 2014 года в хозяйствах области незначительно увеличилось поголовье крупного рогатого скота – на 0,1%, овец и коз – на 0,4%, птицы – на 1,7%. Поголовье свиней возросло на 5,7%.

В I полугодии 2015 года было произведено 179 тыс. тонн мяса (в живом весе), что на 0,9% меньше, чем в аналогичном периоде 2014 года, 292 тыс. тонн молока (на 2,7% больше) и 1,5 млрд. штук яиц (на 1,5% меньше).

В сельскохозяйственных организациях отмечался рост продуктивности скота и птицы: надой молока на одну корову увеличился на 3% и составил 3948 кг молока, средняя яйценоскость одной курицы-несушки возросла на 4,5% (162 яйца).

РЕАЛИЗАЦИЯ ПРОДУКЦИИ. Всеми сельскохозяйственными производителями Ленинградской области в январе-июне 2015 года было реализовано 177 тыс. тонн скота и птицы (в живом весе), что на 1,0% меньше уровня января-июня 2014 года, 273 тыс. тонн молока (на 3,6% больше), 1352 млн. штук яиц (на 2,2% меньше). Продано 17,4 тыс. тонн картофеля (на уровне I полугодия 2014 года) и 41,6 тыс. тонн овощей (на 23,1% больше).

Транспорт

ПЕРЕВОЗКИ ГРУЗОВ И ПАССАЖИРОВ. В I полугодии 2015 года, как в городе, так и в области отмечалось уменьшение объемов перевозок грузов организациями всех видов экономической деятельности.

В Санкт-Петербурге снижение объемов перевозок грузов составило 1,9% по сравнению с I полугодием 2014 года. За шесть месяцев текущего года в городе всеми видами транспорта (кроме железнодорожного и трубопроводного) перевезено 7,2 млн. тонн грузов, в том числе автомобильным транспортом – 2,5 млн. тонн, что на 13,5% меньше, чем годом ранее.

В Ленинградской области объем перевозок грузов составил 4,8 млн. тонн и снизился на 7,6% по сравнению с I полугодием 2014 года, что произошло за счет сокращения перевозок на внутреннем водном транспорте. Автомобильным транспортом за шесть месяцев 2015 года перевезено 3,4 млн. тонн грузов, что на 6,8% больше, чем в январе-июне 2014 года.

Объем перевозок пассажиров городским транспортом Санкт-Петербурга увеличился в I полугодии 2015 года на 0,3%, составив 789 млн. человек, в том числе автобусами по маршрутам регулярных перевозок перевезено 265 млн. человек (на 8,2% больше).

В Ленинградской области автобусами перевезено 31,5 млн. человек, что на 20,3% меньше, чем в I полугодии 2014 года.

ДОРОЖНО-ТРАНСПОРТНЫЕ ПРОИСШЕСТВИЯ. По данным Управления государственной инспекции безопасности дорожного движения ГУ МВД России по г. Санкт-Петербургу и Ленинградской области, как в городе, так и в области в I полугодии 2015 года аварийность уменьшилась.

На территории города в среднем регистрировалось 19 происшествий в день против 20 в I полугодии 2014 года. В целом за шесть месяцев 2015 года было зарегистрировано 3,4 тыс. ДТП, что на 346 происшествий меньше, чем за аналогичный период 2014 года.

В Ленинградской области в среднем регистрировалось 8 происшествий в день против 9 – годом ранее, что составило 1,5 тыс. ДТП (на 248 случаев меньше, чем в I полугодии 2014 года).

В тоже время возросла тяжесть последствий ДТП (соотношение числа погибших к общему числу пострадавших в ДТП человек): в городе этот показатель увеличился на 0,4 процентных пункта, в области – на 1,5%.

Потребительские цены

Во II квартале 2015 года рост потребительских цен замедлился до минимальных за последние годы значений, однако рекордный рост цен в январе и феврале текущего года обусловил высокий уровень инфляции в целом за I полугодие 2015 года: в Санкт-Петербурге – 109,3% (в I полугодии 2014 года – 105,8%), в Ленинградской области – 109,0% (104,9%).

К исходу I полугодия 2015 года наиболее значительно подорожали продовольственные товары: в Санкт-Петербурге – на 12,1%, в Ленинградской области – на 12,3%. Определяющий вектор формирования индекса цен на продовольственные товары остался «традиционным» – изменение цен на плодоовощную продукцию, удорожание которой было в городе – на 21,2% по сравнению с декабрем 2014 года (против 28,1% годом ранее), в области – на 25,6% (против 24,2%).

Значительный рост цен отмечался также на чай черный (в городе – на 35,2%, в области – на 27,7%), маргарин (26,6% и 23,8%), кофе растворимый (22,9% и 20,5%), консервы мясные (21,7% и 16,7%), масло подсолнечное (20,3% и 21,1%), рыбу (19,6% и 18,6%), макаронные изделия (18,7% и 21,8%), муку пшеничную (18,0% и 20,0%).

С начала 2015 года сахарный песок стал дороже в городе на 16,5%, в области – на 21,9%, хлеб и хлебобулочные изделия, соответственно, – на 15,2% и 14,2%, кондитерские изделия, одинаково, – на 14,9%, масло сливочное – на 14,0% и 18,2%.

Снизилась цены: на яйца в городе – 5,4%, в области – 5,7%, на сыры твердые – 5,2% и 1,1%, на куры – 5,0% и 4,8%.

На непродовольственные товары прирост цен за 6 месяцев 2015 года в Санкт-Петербурге составил 10,7%, в Ленинградской области – 9,1%, что практически втрое выше прироста за аналогичный период 2014 года.

Существенно подорожали школьно-письменные принадлежности: в городе на 33,2%, в области – на 19,5% (годом ранее прирост цен на эту группу товаров был менее 3%), ювелирные изделия из золота, соответственно, – на 30,1% и 22,3%, бумажно-беловые товары – на 22,5% и 18,8%, парфюмерно-косметические товары – на 22,5% и 17,0%, моющие и чистящие средства – на 18,9% и 16,0%, чулочно-носочные изделия – на 16,3% и 11,7%, медикаменты – на 15,9% и 15,5%.

Цены на автомобильный бензин в городе выросли на 0,9%, в области – на 0,8%, годом ранее прирост был значительнее, 2,3% и 1,1%, соответственно.

Цены и тарифы на платные услуги увеличились в городе на 4,4%, в области – на 4,0%. Стоимость услуг страхования автомобилей возросла в городе на 30,5% (в области – на 10,2%), пассажирского транспорта – на 12,7% (9,5%), медицинских – на 9,4% (12,4%), ветеринарных – на 9,2% (6,7%), бытовых – на 8,2% (6,3%), санаторно-оздоровительных услуг – на 7,6% (19,3%).

Потребительский рынок

ОБОРОТ РОЗНИЧНОЙ ТОРГОВЛИ в Санкт-Петербурге и Ленинградской области снизился по сравнению с I полугодием 2014 года: в городе продано товаров на 515,6 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 8,5% меньше, чем в январе-июне 2014 года, в области – на 144,3 млрд. рублей или на 6,2% меньше. В структуре оборота розничной торговли Санкт-Петербурга по-прежнему преобладали непродовольственные товары – 62% (в январе-июне 2014 года – 65%), в области их доля составляла 50% (против 53% годом ранее).

На 1 июля 2015 года объем товарных запасов в организациях розничной торговли составил в Санкт-Петербурге 60,7 млрд. рублей, в Ленинградской области – 13,7 млрд. рублей, что обеспечит работу этих предприятий на 34 и 30 дней соответственно. По сравнению с 1 июля 2014 года объем товарных запасов в городе уменьшился на 5,7%, в области увеличился на 9,2%.

ОБОРОТ ОБЩЕСТВЕННОГО ПИТАНИЯ в Санкт-Петербурге составил 27,2 млрд. рублей, в Ленинградской области – 6,0 млрд. рублей, и снизился по сравнению с январем-июнем 2014 года, соответственно на 5,6% и 1,7%.

Финансы

ИСПОЛНЕНИЕ КОНСОЛИДИРОВАННОГО БЮДЖЕТА. На 1 июня 2015 года, по данным комитетов финансов Санкт-Петербурга и Ленинградской области, консолидированные бюджеты города и области исполнены с профицитом, соответственно, 38,3 млрд. рублей и 16,4 млрд. рублей.

Доходы бюджетов за январь-май 2015 года составили: в городе 182,2 млрд. рублей, что на 8,5% больше, чем за январь-май 2014 года, в области – 55,3 млрд. рублей, или на 26,5% больше, чем в соответствующем периоде прошлого года.

Расходы бюджета по сравнению с январем-маем 2014 года в Санкт-Петербурге увеличились на 5,5%, в Ленинградской области – более существенно – на 20,5% и составили, соответственно, 144,0 и 38,9 млрд. рублей.

На социально-культурные мероприятия за январь-май 2015 года было израсходовано: в городе 68%, в области – 63% от общей суммы расходов бюджетов (в январе – мае 2014 года, соответственно, 64% и 66%).

НАЛОГОВЫЕ ПОСТУПЛЕНИЯ. Объем налоговых поступлений в номинальном выражении был выше, чем в январе – июне 2014 года в городе на 11,4% в области – на 16,0%. По данным Федеральной налоговой службы на 1 июля 2015 года Санкт-Петербург обеспечил поступление в бюджетную систему Российской Федерации 360,2 млрд. рублей налогов и сборов, Ленинградская область – 108,5 млрд. рублей, из которых в консолидированные бюджеты субъектов Федерации поступило в городе 49%, в области 53%.

ФИНАНСЫ ОРГАНИЗАЦИЙ (наблюдаемых видов экономической деятельности, без субъектов малого предпринимательства). В Санкт-Петербурге за январь-май 2015 года допустили убыток 24% организаций, их число по сравнению с аналогичным периодом 2014 года уменьшилось на 1,0%, а общий размер убытка увеличился на 19,2%. При этом сальдированный финансовый результат возрос в 1,7 раза и составил 270 млрд. рублей.

В Ленинградской области на 1 июня 2015 года убыточными были 32% организаций. По сравнению с соответствующим периодом 2014 года их количество уменьшилось на 10,0%, общий размер убытка – на 26,0%. Сальдированный финансовый результат составил 53 млрд. рублей, что в 2,7 раза выше, чем в январе – мае 2014 года.

По итогам января-мая 2015 года, доля организаций, имеющих просроченную кредиторскую задолженность, в городе не изменилась, а в области уменьшилась на 0,3 процентных пункта и составила 7,1% и 18,1% соответственно.

Уровень жизни населения

В январе-мае 2015 года реальные денежные доходы, рассчитанные с учетом индекса потребительских цен, снизились по сравнению с аналогичным периодом 2014 года в городе на 5,0%, в Ленинградской области – на 4,6%. Общий объем денежных доходов составил, соответственно, 878 и 192 млрд. рублей.

ЗАРАБОТНАЯ ПЛАТА. В январе-мае 2015 года рост номинальной заработной платы в Санкт-Петербурге составил 109,6%, в Ленинградской области – 107,9% к уровню января – мая 2014 года.

По сравнению со средним показателем по России (32,7 тыс. рублей) среднемесячная заработная плата была выше в Санкт-Петербурге на 28,2%, в Ленинградской области – на 1,8%.

Реальная заработная плата и в городе, и в области сократилась по сравнению с январем – маем 2014 года на 7,5% против прироста в аналогичном периоде прошлого года, соответственно, на 4,3% и 2,0%.

По состоянию на 1 июля 2015 года общая сумма просроченной задолженности по заработной плате в организациях наблюдаемых видов экономической деятельности (без субъектов малого предпринимательства) составила в Санкт-Петербурге 127,0 млн. рублей, в Ленинградской области – 116,1 млн. рублей. Основной объем

задолженности образовался по виду деятельности "строительство": в городе – 120 млн. рублей (94%), в области – 81,7 млн. рублей (70%).

ЗАНЯТОСТЬ НАСЕЛЕНИЯ. Количество замещенных рабочих мест в организациях (без субъектов малого предпринимательства) в мае 2015 года составило в Санкт-Петербурге 1481 тысячу, в Ленинградской области – 367 тысяч и по сравнению с маем 2014 года увеличилось в городе и в области на 0,4%.

В июне 2015 года уровень зарегистрированной безработицы в городе и области, как и год назад, был ниже среднероссийского (1,3%) и составил на конец июня 2015 года как в Санкт-Петербурге, так и в Ленинградской области 0,4% экономически активного населения.

К концу июня 2015 года в государственных учреждениях службы занятости населения на учете состояли в Санкт-Петербурге 25,0 тыс. граждан, не занятых трудовой деятельностью, ищущих работу, в Ленинградской области – 5,6 тыс. человек; из них, соответственно, 13,0 тыс. (52%) и 4,2 тыс. человек (75%) имели статус безработного. Численность официально зарегистрированных безработных увеличилась за период с января по июнь 2015 года в городе на 25%, в области – на 12%. В числе безработных женщины составляли как в Санкт-Петербурге, так и в Ленинградской области 52%; граждане в возрасте 16 – 29 лет, соответственно, – 19% и 18%. Средняя продолжительность зарегистрированной безработицы составила в городе 4,7 месяца, в области – 4,6 месяца.

Нагрузка не занятого трудовой деятельностью населения, состоящего на учете в государственных учреждениях службы занятости, на одну заявленную вакансию на конец июня 2015 года по сравнению с июнем 2014 в Санкт-Петербурге увеличилась с 0,3 до 0,4 человека, в Ленинградской области осталась на уровне июня 2014 года и составила 0,3 человека.

В январе–июне 2015 года при содействии государственных учреждений службы занятости населения в Санкт-Петербурге было трудоустроено 26,1 тыс. человек, в Ленинградской области – 9,8 тыс. человек, из них безработные составляли, соответственно, 19% и 25%.

Демография

По предварительной оценке, на 1 июня 2015 года численность постоянного населения в Санкт-Петербурге составила 5 млн. 196 тыс. человек, в Ленинградской области – 1 млн. 773 тыс. человек.

По данным текущего учета населения, в январе – мае 2015 года в Санкт-Петербурге родились 27,3 тыс. детей, что на 997 человек больше, чем в соответствующем периоде 2014 года, в Ленинградской области – 6,3 тыс. детей, на 29 человек больше. Общий показатель рождаемости в городе увеличился на 2%, в Ленинградской области остался на уровне прошлого года и составил, соответственно, 12,7 и 8,6 родившихся на 1000 человек населения.

Число умерших в январе–мае 2015 года по сравнению с соответствующим периодом 2014 года в городе увеличилось на 910 человек, в области – на 616 человек и составило, соответственно, 26,3 и 11,1 тыс. человек. Общий показатель смертности увеличился в городе на 3%, в области – на 6% и в расчете на 1000 человек населения составил, соответственно, 12,3 и 15,2 умерших. Естественный прирост населения в январе – мае 2015 года по сравнению с соответствующим периодом 2014 года в Санкт-Петербурге увеличился на 87 человек. В Ленинградской области сохранилась естественная убыль населения, которая увеличилась на 587 человек. За январь–май 2015 года рождаемость превысила смертность в Санкт-Петербурге на 4% (в январе – мае 2014 года на 3%), в Ленинградской области смертность превысила рождаемость в 1,8 раза (в январе – мае 2014 года в 1,7 раза).

Число браков, заключенных в январе – мае 2015 года, уменьшилось в городе на 4%, в области – на 15% и составило, соответственно, 15,5 и 3,0 тысячи. Число разводов в городе уменьшилось на 13%, в области на 15%, и составило, соответственно, 10,0 и 2,9 тысячи.

Источник информации: Территориальный орган федеральной службы государственной статистики по г. Санкт-Петербургу и Ленинградской области,

www.petrostat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_is/petrostat/resources/980e5900494a8981907b95e4e1bdbb25/2%D0%BA%D0%B2_2015.pdf

12. АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ

Обзор вторичного рынка недвижимости Санкт-Петербурга по состоянию на июль 2015 года

В июле квартиры продолжали дешеветь. Второй месяц подряд цены снизились на 0,8%. Средняя цена предложения по Петербургу опустилась до 98 847 рублей за квадратный метр

Таблица 5

Динамика цен за кв.м жилья

Месяц	Рубль
Июль 2014	93 805
Август 2014	94 467
Сентябрь 2014	95 169
Октябрь 2014	95 695
Ноябрь 2014	96 018
Декабрь 2014	96 790
Январь 2015	99 497
Февраль 2015	100 738
Март 2015	100 704
Апрель 2015	100 768
Май 2015	100 416
Июнь 2015	99 601
Июль 2015	98 847

При пересчете в мировые валюты снижение более существенное: 4,8% в долларах и 3,3% в евро.

За год цена в рублях поднялась на 5,4%, а в долларах и евро снизилась на 35,7% и 20,9%.

От предкризисного сентября 2008 г. в рублях цены отстают на 2%, а в долларах и евро значительно больше – соответственно на 56,4% и 43,1%.

Еженедельный объем предложений в листингах «БН» вырос на 0,8%. Отставание от показателя годичной давности – 10,9%.

Заметно подешевели небольшие квартиры, причем стоимость однокомнатных впервые в этом календарном году опустилась ниже докризисного уровня.

Таблица 6

Динамика цен для квартир с различным числом комнат, руб./кв.м

К-во ком- нат в	2014						2015						Изменение цен		Июль (\$)	Изменение за месяц (\$)	
	Июль	Август	Сент.	Окт.	Нояб.	Дек.	Янв.	Февр.	Март	Апр.	Май	Июнь	Июль	За месяц			За год
1	102 254	103 120	104 228	104 301	104 297	105 752	110 002	111 671	111 341	110 990	109 963	108 790	107 407	-1 383	5 153	1 891	-106
2	94 464	95 178	95 899	96 654	97 086	97 519	100 947	102 426	101 278	100 547	100 116	98 676	97 921	-755	3 457	1 725	-88
3	87 785	88 127	88 676	89 208	89 814	90 855	93 250	93 632	93 987	93 454	93 116	92 656	92 160	-496	4 375	1 623	-79
4	87 690	87 078	87 162	87 180	87 295	89 052	91 765	92 932	92 583	91 706	90 690	90 274	90 288	14	2 598	1 591	-67
5	82 923	85 248	85 238	86 246	84 631	86 101	88 298	86 919	87 170	87 090	86049	85 906	86 229	323	3 305	1 519	-57
6	89 453	89 499	86 797	89 738	88 569	93 900	94 012	93 615	91 804	92 109	87 718	87 917	88 851	934	-602	1 565	-52
7 и более	85 652	83 689	86 230	85 818	90 089	84 455	89 041	88 514	84 010	84 344	82 746	88 702	81 808	-6 894	-3 844	1 441	-189

Цены упали для большинства категорий домов (исключение – старый фонд и кирпичные «хрущевки») во всех районах, кроме Московского (табл. 7 и 8).

За последние 12 месяцев подешевели только крупногабаритные квартиры. Все остальные, причем в домах всех категорий и во всех районах, – в плюсе. Правда, уровень сентября 2008 г. сейчас превышают только цены на жилье в современных домах в Центральном, Московском и Петроградском районах (табл. 6 и 8).

Ценовой рейтинг районов в июле не изменился. Самые дорогие квартиры – в Центральном, Московском, Василеостровском и Петроградском, в них цена «квадрата» превышает сотысячную отметку. Наиболее доступное по стоимости жилье – в Красносельском районе

Таблица 7

Динамика цен по районам Петербурга, руб./кв.м

Район	2014						2015						Изменение цен		Июль (\$)	Изменение за месяц (\$)	
	Июль	Август	Сент.	Окт.	Нояб.	Дек.	Янв.	Февр.	Март	Апр.	Май	Июнь	Июль	За месяц			За год
Адмиралтейский	91 136	91 393	91 265	93 458	93 336	93 999	97 363	99 232	101 288	102 359	102 891	99 109	99 006	-103	7 871	1 744	-76
Василеостровский	101 440	102 353	102 601	103 934	102 784	102 077	104 384	106 116	107 452	107 680	105 952	106 267	105 253	-1 014	3 812	1 853	-98
Выборгский	93 867	95 358	95 806	95 717	95 954	96 961	100 243	102 026	103 437	102 739	100 934	99 892	99 476	-416	5 609	1 751	-83
Калининский	93 857	94 001	94 675	94 701	95 125	95 862	97 547	99 672	99 278	100 409	99 781	97 782	97 286	-496	3 429	1 714	-83
Кировский	91 992	92 094	92 502	92 591	93 310	93 304	95 369	96 282	97 404	96 763	95 848	95 359	94 650	-709	2 658	1 668	-83
Красногвардейский	90 535	91 799	93 421	93 290	93 951	93 556	96 873	97 666	97 130	96 815	96 156	94 782	93 561	-1 221	3 027	1 648	-93
Красносельский	88 705	89 768	89 478	89 396	90 180	90 137	91 764	92 222	94 006	94 966	93 607	92 921	91 366	-1 555	2 661	1 609	-97
Московский	100 148	100 742	102 862	103 602	103 065	104 992	106 930	109 855	109 205	108 504	107 241	107 207	107 215	8	7 067	1 888	-82
Невский	88 235	89 700	90 258	90 816	90 773	91 677	98 103	98 532	96 485	96 882	96 641	95 179	94 396	-783	6 161	1 663	-85
Петроградский	95 716	96 582	97 860	98 897	98 031	99 229	100 113	99 750	100 760	102 190	103 755	104 466	102 707	-1 759	6 992	1 810	-111
Приморский	93 944	93 634	93 652	94 777	94 931	96 248	97 995	98 372	97 367	98 063	98 854	99 240	99 208	-32	5 264	1 748	-76
Фрунзенский	93 679	93 799	94 294	94 933	95 159	95 384	95 475	97 831	99 678	99 759	98 891	97 624	96 407	-1 217	2 729	1 698	-95
Центральный	98 236	98 433	100 475	100 543	103 306	103 672	105 742	107 773	107 273	106 980	109 338	108 608	107 376	-1 232	9 141	1 891	-103

Наибольшая стоимость квадратного метра (выше 100 000 рублей) – в «сталинках» и современных кирпичных и кирпично-монолитных домах. Наименьшая – в панельных пятиэтажках.

Таблица 8

Динамика цен по категориям домов, руб./кв.м

Динамика цен по категориям домов, руб./кв.м																		
Категория дома	2014						2015								Изменение цен		Июль (\$)	Изменение за месяц (\$)
	Июль	Август	Сент.	Окт.	Нояб.	Дек.	Янв.	Февр.	Март	Апр.	Май	Июнь	Июль	За месяц	За год			
Старый фонд без капремонта	87 470	87 963	88 982	89 671	88 946	89 696	90 956	90 606	90 907	92 136	91 372	91 229	91 451	222	3981	1 612	-62	
Старый фонд с капремонтом	93 200	93 363	94 240	94 903	95 030	95 284	97 113	98 572	98 455	98 585	99 190	98 337	98 434	97	5234	1 734	-72	
Сталинные дома	98 726	98 821	98 577	99 412	99 548	99 929	102 126	102 406	104 226	104 772	103 843	104 491	104 026	-465	5300	1 831	-88	
Кирпичные "хрущевки"	95 255	96 015	98 424	98 310	97 862	100 371	101 903	103 536	104 044	103 083	101 362	99 682	99 874	192	4619	1 758	-73	
Панельные "хрущевки" и "брежневки"	88 112	88 914	89 460	89 273	89 773	90 478	91 584	92 797	92 709	93 014	92 284	90 593	89 217	-1 376	1105	1 572	-91	
"Корабли"	87 686	89 296	89 899	89 150	90 972	91 303	94 187	94 651	95 966	95 748	94 007	93 114	91 066	-2 048	3380	1 605	-104	
Другие панельные многоэтажные дома	91 397	92 292	92 652	93 186	92 945	93 237	95 425	97 214	97 781	97 843	96 491	95 696	95 116	-580	3719	1 675	-82	
Современные кирпичные и монолитные дома	96 249	96 940	97 761	98 546	98 721	99 852	103 120	104 335	103 011	103 669	103 373	102 996	102 753	-243	6504	1 810	-82	

Объем предложения в июле 2015 года составил 14,2 тысячи квартир, выставленных на продажу в течение месяца, что на 3,3% ниже показателя в июне 2015 года. Максимальный объем предложения за прошедший год зафиксирован в октябре 2014 года.

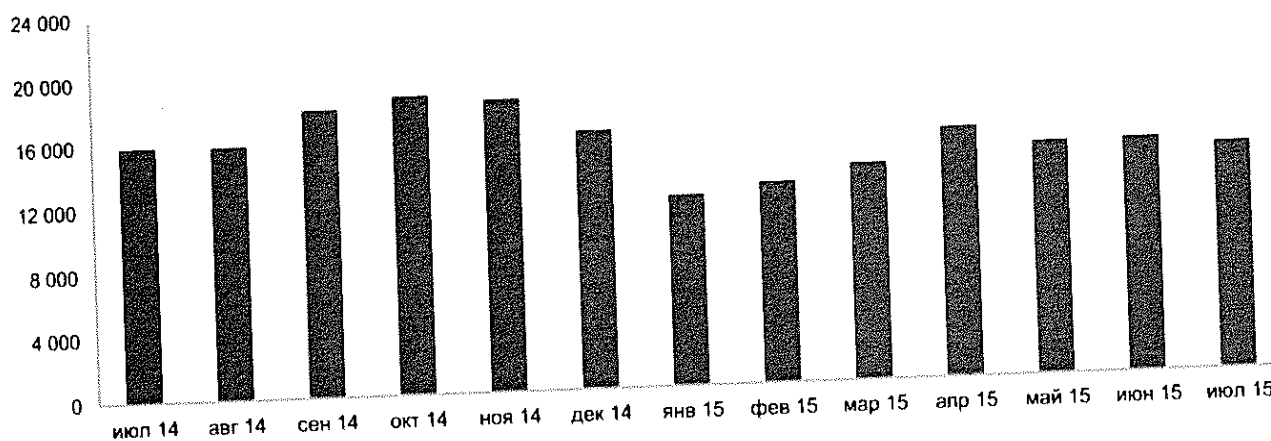


Рис. 1. Объем предложения (квартир в месяц)

На конец июля 2015 года суммарная площадь выставленных на продажу квартир составила 887 тыс. кв. м. В данном объеме преобладали трех- и двухкомнатные квартиры, что составило 302 и 258 тыс. кв. м жилья соответственно. Для сравнения: в июне 2015 года суммарная площадь выставленных на продажу квартир была 920 тыс. кв. м.

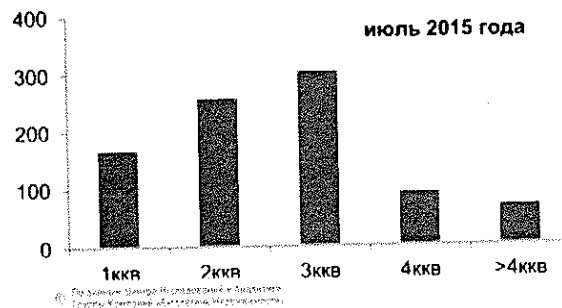
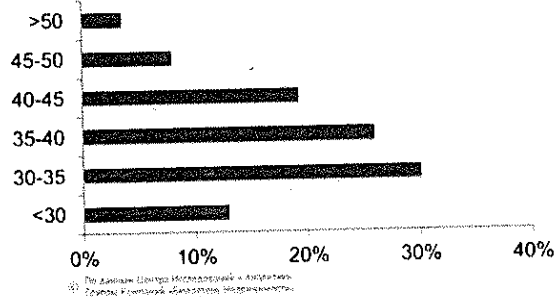


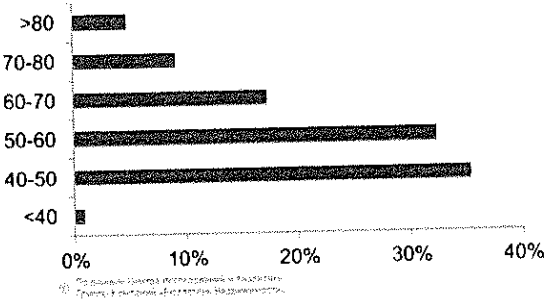
Рис. 2. Суммарная площадь квартир, выставленных на продажу в июле, тыс. кв.м

В июле 2015 года максимальное количество предложений однокомнатных квартир, выставленных на продажу, зафиксировано в диапазоне от 30 до 45 кв. м общей площади, что занимает 75,4% от всего объема по указанному типу. В сегменте двухкомнатных квартир максимальное предложение объектов приходится на диапазоны от 40 до 50 кв. м и от 50 до 60 кв. м, что в сумме составляет 67,8%. По трехкомнатным максимальное число предложений объектов находится в диапазоне общей площади от 55 до 85 кв. м, это 80,8% от всего объема по данному типу квартир.

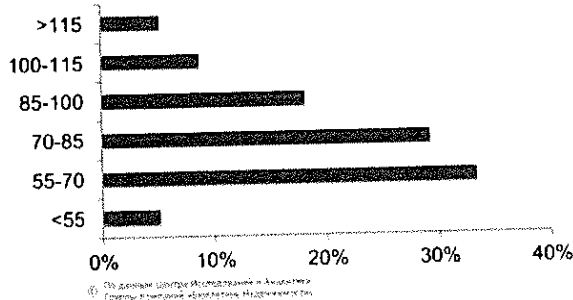
Однокомнатные квартиры



Двухкомнатные квартиры



Трехкомнатные квартиры



Многокомнатные квартиры

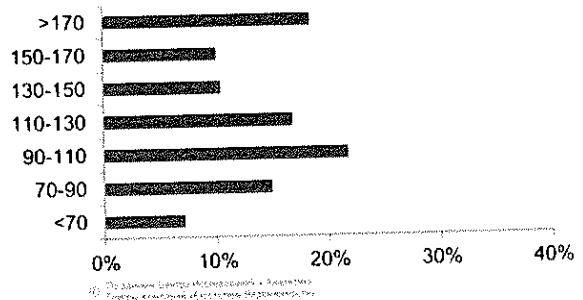


Рис. 3. Диапазоны площади, кв. м

В структуре предложения на вторичном рынке квартир по-прежнему преобладают одно-, двух- и трехкомнатные квартиры, они составили в июле 2015 года 91,4% рынка, многокомнатные – в среднем 8,6% от общего объема.

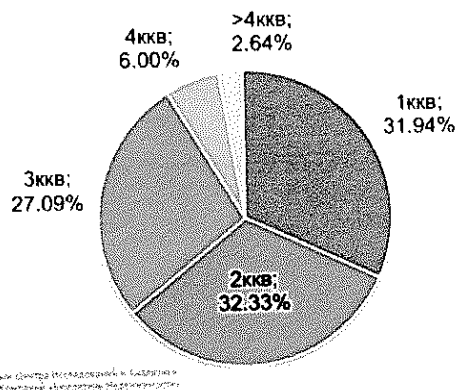


Рис. 4. Структура по типам квартир, % от общего объема

В предложении с разбивкой по типу дома в июле 2015 г., как и в июне, преобладают кирпичные и кирпично-монолитные дома, в сумме их доля на конец июля составляет 42,4%. Также наибольший объем в структуре

предложения занимают панельные дома старой постройки – 27,5% от всего рынка. Меньший процент приходится на квартиры в сталинских домах.

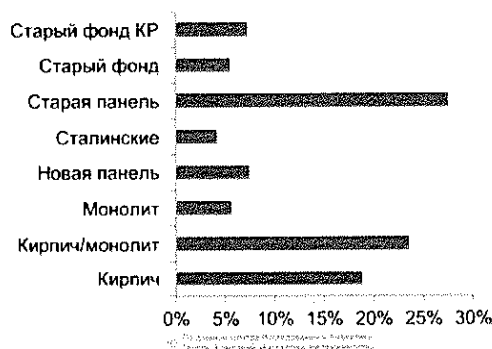


Рис. 5. Структура по типам домов, % от общего объема

Структура предложения по районам на вторичном рынке квартир в общем объеме остается практически неизменной. Лидирующие позиции занимают Приморский, Невский и Выборгский районы Петербурга, занимающие 13,2%, 12% и 9,9% соответственно от всего объема рынка вторичных квартир. Минимальную долю составляет предложение в Адмиралтейском и Петроградском районах, на каждый район она не превышает 4,3% от общего объема выставленных на продажу квартир.

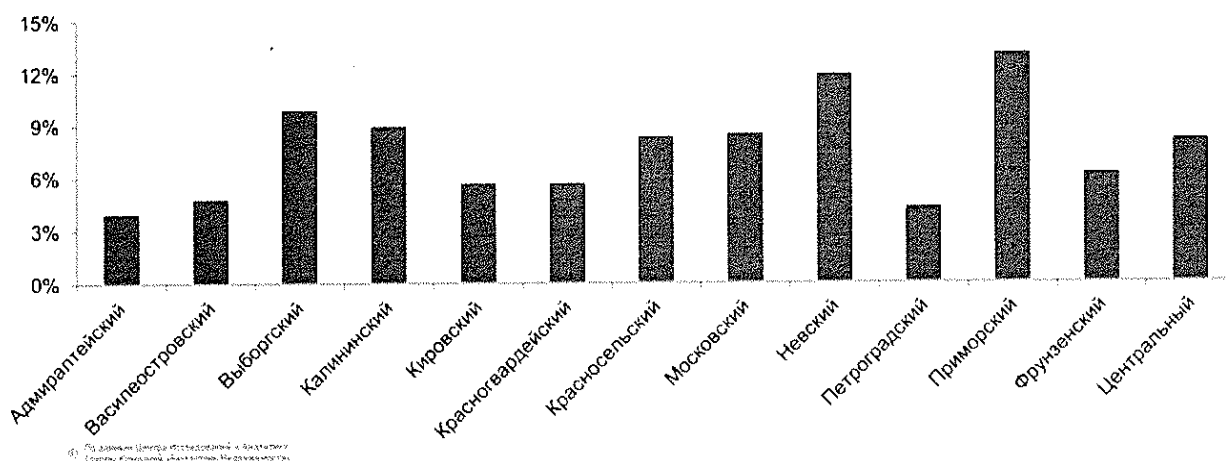


Рис. 6. Структура по районам, % от общего объема

Обзор затрагивает жилье среднего качества – без существенных признаков элитности (включая вид из окон) или качественного ремонта (но и не требующее серьезного ремонта или перепланировки), расположенное не на первом этаже.

Источники информации: www.nsp.ru/nums/29344.html,
www.bn.ru/uploads/2015_07/vtorithenyrynok_iyul2015godu.pdf

Основные выводы:

- В июле типовые квартиры на вторичном рынке Санкт-Петербурга подешевели на 0,8%. Средняя цена предложения составила 98 847 рублей за квадратный метр.
- Основным фактором, влияющим на стоимость жилой недвижимости, является местоположение. Наибольшая стоимость 1 кв.м жилья в Центральном (107 376 руб.), Московском (107 215 руб.), Василеостровском (105 253 руб.) и Петроградском (102 707 руб.) районах, самое доступное по стоимости жилье – в Красносельском районе (91 366 руб.).
- Объем предложения в июле 2015 года уменьшился на 3,3% по сравнению с июнем 2015 года. На конец июля 2015 года суммарная площадь выставленных на продажу квартир составила 887 тыс. кв. м. В данном объеме преобладали одно- (31,94%), двух- (32,33%) и трехкомнатные (27,09%) квартиры.
- В структуре предложения по районам на вторичном рынке квартир лидирующие позиции занимают Приморский, Невский и Выборгский районы Петербурга, занимающие 13,2%, 12% и 9,9% соответственно от всего объема рынка вторичных квартир.
- Большое количество сделок с жилой недвижимостью в 2014 г. совершалось с привлечением ипотечных средств. В краткосрочной перспективе число покупателей, пользующихся ипотекой, сократится, учитывая кризисную ситуацию в экономике, высокие процентные ставки по ипотечным кредитам, повышенные требования к заемщикам, сокращение реальных денежных доходов населения, отсутствие уверенности населения в стабильности получения дохода, что, по нашему мнению, приведет к сокращению спроса на жилую недвижимость и его смещению в эконом класс.

Обзор рынка элитной жилой недвижимости Санкт-Петербурга по итогам I полугодия 2015 года

Активность инвесторов, выгодно помещавших валютные сбережения в ликвидные объекты элитной недвижимости в I квартале этого года, сменилась более спокойным и тщательным подходом покупателей, выбирающих жилье для личного использования. Наибольшим спросом пользуются готовые объекты, либо объекты в высокой степени готовности. Наиболее востребованными были готовые квартиры площадью 120–150 кв.м в объектах с отлаженной системой эксплуатации.

	Показатель	Динамика*
Первичный рынок		
Предложение квартир, шт.	1 567	▲ 13%
Спрос на квартиры, шт.	235	▼ -18%
Средняя цена, тыс. руб./м²	300,2	▲ 3%
Вторичный рынок		
Предложение квартир, шт.	2 709	▲ 3%
Средняя цена, тыс. руб./м²	197,7	▼ -4%

* По сравнению с I полугодием 2014 г.

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2015

Рис. 7. Основные показатели на рынке элитной жилой недвижимости по итогам I полугодия 2015 г.

Предложение

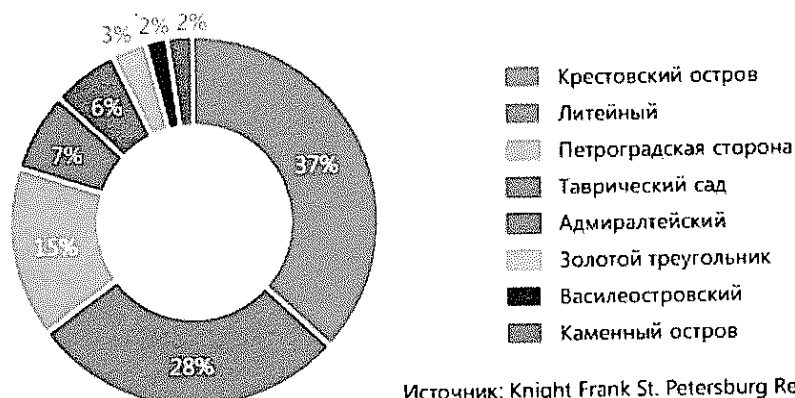
В элитном сегменте продолжается активное наращивание предложения. За I полугодие открылись продажи в пяти новых элитных комплексах совокупной жилой площадью 75 тыс. кв. м, что на 33% выше аналогичного показателя II полугодия 2014 г. Пополнение произошло главным образом за счет небольших объектов с апартаментами, доля которых в общем предложении премиального жилья за последние 3 года увеличилась с 1% до 12%.

Таблица 9

Объекты, продажи в которых были открыты в I полугодии 2015 г.

Название	Местоположение	Девелопер	Жилая площадь, тыс. кв. м	Количество квартир, шт.
Русский дом	Короленко ул., д. 5	Возрождение Санкт-Петербурга	46	395
Императорский Яхт-клуб	Мартынова наб., д. 92	СОК «Императорский Яхт-клуб»	14,5	51
Смольный парк (корп. 4)	Смольного ул., д. 4	Возрождение Санкт-Петербурга	7	63
Особняк Кушелева-Безбородко	Кутузова наб., д. 24	Дар	6	29
Резиденция на Каменном	1-я Березовая ул., д. 7А	Эконивест	1,8	18

Значительное количество новых квартир появилось в локации Литейного проспекта благодаря старту продаж в ЖК «Русский дом» (девелопер – «Возрождение Санкт-Петербурга»). Лидерство по количеству представленных в продаже элитных квартир сохраняется за локацией Крестовского острова, где в настоящее время строится 7 жилых комплексов.

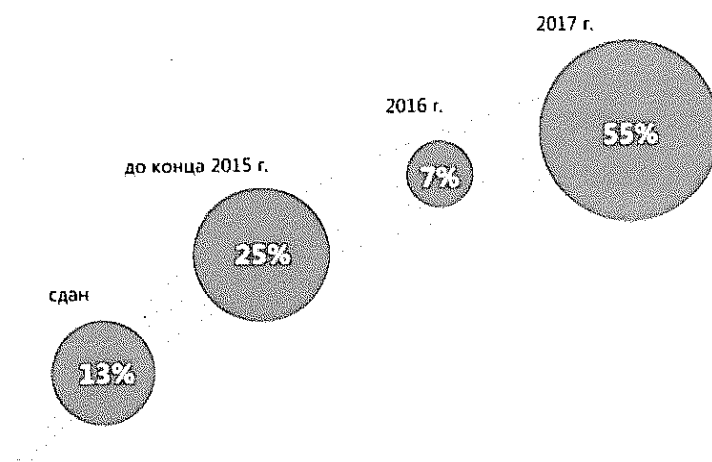


Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2015

Рис. 8. Распределение предложения элитных квартир по локациям

Завершились продажи в нескольких объектах, среди которых «Особняк на Манежной», а также дома на улице Профессора Попова, д. 26 и улице Радищева, д. 39.

По итогам I полугодия 2015 г. на рынке элитной жилой недвижимости в продаже представлено 1 567 квартир (214 тыс. кв. м). Более половины предложения заявлено со сроком ввода в эксплуатацию в 2017 г.



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2015

Рис. 9. Структура предложения элитных квартир в зависимости от срока ввода объекта в эксплуатацию

На вторичном рынке элитного жилья с конца 2014 г. отмечается наращивание предложения преимущественно за счет «новой вторички» (квартир, выставленных на продажу физическими лицами в домах, введенных в эксплуатацию в последние 2–3 года). В совокупности за полугодие количество экспонируемых на рынке квартир увеличилось на 3%.

Большая часть нового предложения появилась в Центральном районе, в то же время в Адмиралтейском районе количество экспонируемых квартир сохранилось на уровне прошлого периода.

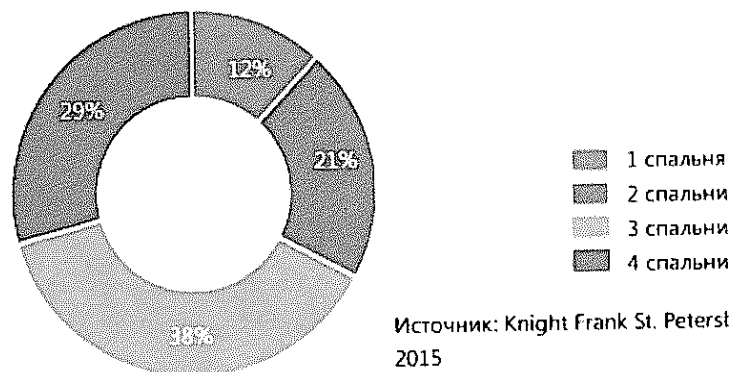
Спрос

Несмотря на сокращение числа реализованных квартир в I полугодии 2015 г. по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, в целом количество проданных квартир превышает уровень докризисного 2013 г. почти на 13% и составляет 235 квартир (31,1 тыс. кв. м).

Незначительные показатели спроса относительно масштабов предложения объясняются структурой представленных в продаже объектов в зависимости от срока сдачи в эксплуатацию. В элитном сегменте в настоящее время преобладает спрос на готовое либо близкое к стадии ввода в эксплуатацию жилье. В то же время количество такого предложения на рынке ограничено и составляет лишь треть от всех реализуемых квартир.

Одним из примечательных событий прошедшего полугодия стало заключение нескольких сделок с премиальными объектами, стоимость которых превышает 600 тыс. руб./кв. м.

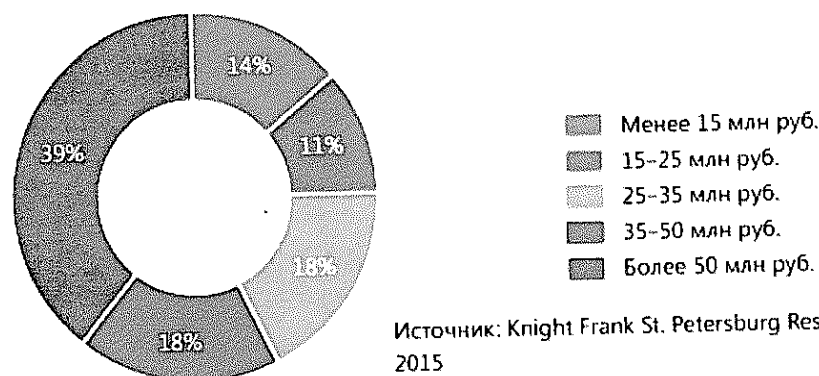
В структуре спроса произошел ряд изменений. В два раза увеличилась доля запросов покупателей на приобретение квартир площадью более 220 кв. м с 4 спальнями.



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2015

Рис. 10. Распределение предпочтений покупателей по типам квартир

В то же время имело место сокращение среднего бюджета покупки. Если еще в начале года превалировал спрос на элитное жилье стоимостью более 35 млн. руб., то уже ближе к концу I полугодия появились запросы на квартиры стоимостью 15–25 млн. руб.



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2015

Рис. 11. Ценовые ожидания покупателей элитных квартир

С точки зрения приоритетных факторов при выборе элитного жилья выявлена следующая закономерность. Вне зависимости от целей покупки основными мотивами при выборе квартиры являются локация и качество проекта. Но дальнейшие факторы варьируются в зависимости от мотивации. Для переезда в подходящий район либо приобретения квартиры с инвестиционной целью важным фактором является цена, а при приобретении квартир для ближайших родственников особое внимание уделяется качеству технических решений в рассматриваемом доме.

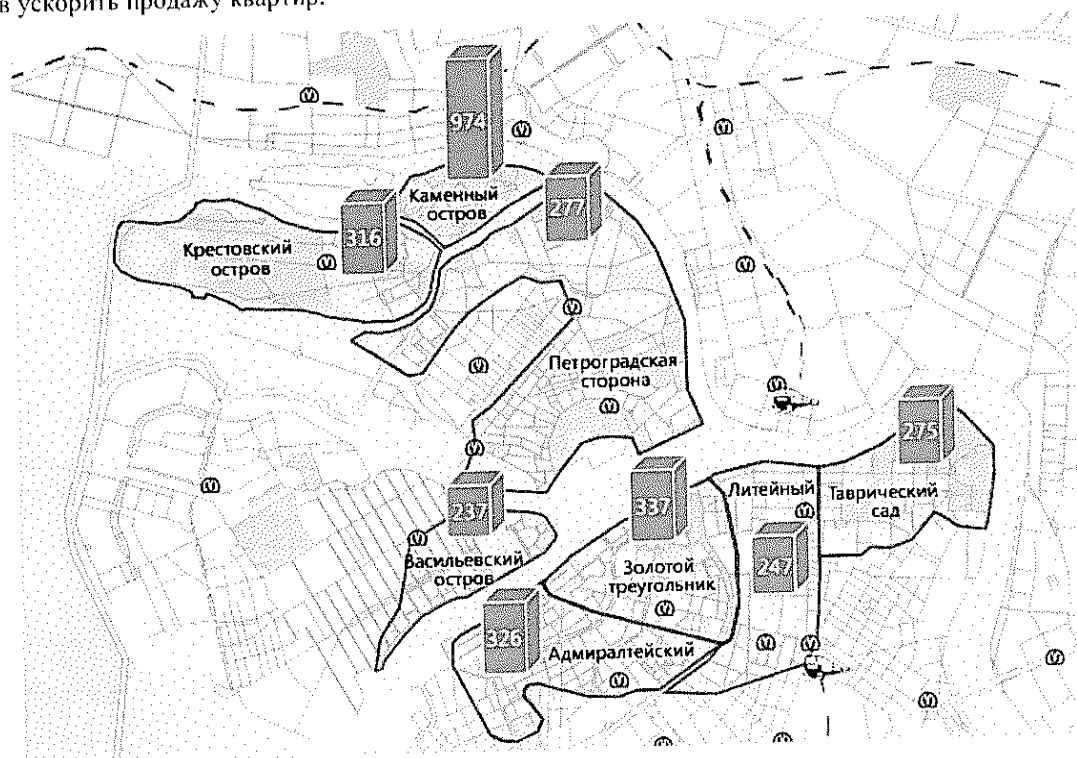
Коммерческие условия

По итогам I полугодия средняя цена в элитном сегменте на первичном рынке составила 300,2 тыс. руб./кв. м.

Существенных корректировок цен со стороны девелоперов зафиксировано не было. Динамика показателей средних цен в некоторых объектах связана преимущественно с изменением структуры предложения, сокращением числа ликвидных квартир. Снижение цен за прошедшее полугодие было зафиксировано либо в объектах, экспонируемых на рынке достаточно продолжительный период времени, в течение которого состоялось мало сделок, либо в объектах, чье ценообразование сформировано в иностранной валюте.

Самое дорогое предложение элитного жилья представлено в локации Каменного острова. Здесь строится в формате апарт-отелей два объекта, стоимость которых почти в 3 раза превышает уровень средних цен в остальных локациях элитного жилья.

На фоне роста предложения уровень средних цен на вторичном рынке элитной жилой недвижимости снизился на 4% и составил 197,7 тыс. руб./кв. м. Наибольшее снижение средней цены зафиксировано в Адмиралтейском районе, что связано, вероятно, с длительным периодом экспозиции ряда объектов и желанием собственников ускорить продажу квартир.



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2015

Рис. 12. Распределение средних цен по локациям элитного жилья, тыс. руб./ кв. м

Прогноз

Поступления на рынок новых объектов в ближайшей перспективе не ожидается. Девелоперы активно пересматривают свои планы по развитию. Пополнение предложения будет происходить главным образом за счет новых очередей в реализуемых комплексах.

На фоне сохранения высокой волатильности валюты ближе к концу года вероятно активизация новой волны «валютных» покупателей недвижимости, которые позволят сохранить положительные темпы роста спроса на элитные квартиры.

Источник информации: www.content.knightfrank.com/research/603/documents/ru/2015q1kfresidentialmarketcityreportsbruspdf-3024.pdf

Основные выводы:

- За I полугодие 2015 г. предложение элитных квартир увеличилось на 13% и составило 214 тыс. кв. м.
- Более половины экспонируемых на рынке квартир заявлено к вводу в эксплуатацию в 2017 г., доля готового жилья составляет 13%.
- В I полугодии 2015 г. было реализовано 235 элитных квартир совокупной жилой площадью 31,1 тыс. кв. м, что превышает средние показатели докризисного 2013 г.
- По итогам I полугодия средняя цена в элитном сегменте на первичном рынке составила 300,2 тыс. руб./кв. м., на вторичном – 197,7 тыс. руб./кв. м.
- Средняя стоимость 1 кв. м на рынке элитной недвижимости в Центральном районе составляет 247 тыс. руб.

13. ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ДВУХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

В процессе работы над определением стоимости объекта оценки Оценщик пришел к выводу, что использование двух из трёх существующих подходов (затратного и доходного) является некорректным. Поэтому Оценщик принял решение отказаться от использования этих подходов при расчёте величины стоимости объекта оценки и использовать только один – сравнительный (рыночный). Ниже приводится краткое обоснование данного решения.

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, например, квартиры в многоквартирном доме.

В настоящей оценке затратный подход не использовался. Принятие данного решения обусловлено следующими причинами:

- Официальной сметой затрат на покупку участка и строительства на нём здания, частью которого является объект оценки, Оценщик не располагает. В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам, СНИПам и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и «вычленения» стоимости единицы площади квартиры приведёт к большой погрешности при вычислениях, негативно скажется на конечном результате и снизит общую точность оценки.
- Кроме того, Оценщику абсолютно не известны случаи подобного «изошрённого» приобретения жилья, когда покупатель-частное лицо приобретал в собственность одну квартиру в многоквартирном доме посредством его строительства.
- Наличие развитого рынка продаж квартир способствует тому, что на формирование представления покупателей (и продавцов) о стоимости подобных объектов значительно большее влияние оказывает рыночный подход к оценке стоимости, который вполне применим для целей настоящей оценки и способен дать достоверные результаты.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. Применительно к объекту оценки можно гипотетически предположить, что он приобретается не как «квартира для проживания», а как объект для извлечения прибыли от сдачи его в аренду и последующей (возможной) продажи.

Против использования доходного подхода, как некорректного в данной ситуации, у Оценщика также имелось несколько аргументов:

- Прежде всего – это информация, полученная от Заказчика, что данная квартира будет использоваться исключительно для целей проживания, т.е. будущий собственник не планирует сдавать её в аренду с целью извлечения дохода.
- Во-вторых, несмотря на существующий в Санкт-Петербурге развитый рынок аренды жилья, он продолжает в основном оставаться «чёрным». Договоры аренды в подавляющем количестве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде не облагаемой налогом наличной суммы. Это обстоятельство не позволяет Оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования Оценщик посчитал невозможным.
- Также следует отметить, что доходный подход наиболее применим для оценки коммерческой недвижимости и редко используется при оценке типовой жилой.

Учитывая изложенные выше аргументы, оценщик принял решение не использовать доходный подход.

По мнению Оценщика, единственным возможным подходом к оценке квартиры в многоквартирном доме из трёх существующих можно считать сравнительный подход, который в силу хорошо развитой системы информационного обеспечения даёт наиболее объективные результаты.

14. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПОМОЩЬЮ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с объектом оценки. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки (корректировки), отражающие существенные различия между ними.

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

1. Сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);
2. Проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки;
3. Определение единиц и элементов сравнения (ценообразующих факторов);
4. Анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
5. Определение качественных характеристик объекта оценки и объектов-аналогов, вывод показателя стоимости объекта оценки.

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

Причиной послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтверждённая информация об условиях сделок по продаже объектов жилой недвижимости.

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.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой квартиры, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, 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».

На момент проведения оценки на рынке предлагалось некоторое количество объектов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки. В качестве аналогов Оценщик выбрал объекты наиболее близкие к объекту оценки по основным ценообразующим факторам (местоположению, площади, типу дома, состоянию, виду из окон). По мнению Оценщика, информации и документации по объекту оценки и информации по объектам-аналогам достаточно для проведения оценки. Данные об аналогах проанализированы Оценщиком и сведены в расчётную таблицу, которая приведена в приложениях к Отчёту.

В качестве единицы сравнения была выбрана цена в рублях за 1 кв.м общей площади квартиры, типичная единица сравнения для сектора жилой недвижимости.

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Величина корректировки определялась Оценщиком экспертным путем.

Оценщик учёл следующие виды корректировок:

Корректировки 1 группы (последовательные):

1. Передаваемые права;
2. Условия финансирования;
3. Условия продажи;
4. Условия рынка (тип сделки);
5. Условия рынка (дата сделки (предложения));
6. Тип квартиры.

Оценщик не производил корректировок по таким элементам сравнения, как передаваемые права, условия

финансирования, условия продажи, условия рынка (дата сделки (предложения)) в связи с тем, что эти характеристики одинаковы как для объектов, выбранных в качестве аналогов, так и для оцениваемого объекта.

1. Условия рынка (тип сделки)

Данная корректировка связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже объектов жилой недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные риэлторов. Однако, в некоторых случаях, цена оферты и цена сделки могут совпадать.

По информации, полученной от сотрудников риэлтерских компаний Адвекс (Крузе Т.М., тел. 322-52-00, 920-28-53; Суслова Н.И., тел. 915-44-59), МИР КВАРТИР (Екатерина Киселева, тел. 380-73-30, 777-12-20, 938-17-13; Лариса Бондаренко, тел. 982-45-82), Colibri Estate (Василиу Мария, тел. 8-911-226-06-66), АН Панорама (Надежда, тел. 640-00-55, 8-911-283-33-29), величина данной корректировки для элитной жилой недвижимости составляет в среднем 5%-15% от цены предложения (публичной оферты). Согласно опросу банков-членов АБСЗ (Ассоциация банков Северо-Запада, www.nwab.ru/content/data/store/images/f_3504_58738_1.doc) о величине основных рыночных показателей, непосредственно влияющих на рыночную стоимость предметов залога, скидка на торг для элитной жилой недвижимости составляет 3%-25%, в среднем – 11%. Для дальнейших расчетов по квартире № 2 Оценщик для квартир, выставленных на продажу, а не реально проданных, решил уменьшить цену на 11%.

По информации, полученной от сотрудников риэлтерских компаний Невский Альянс (Короткова Ю.В., тел. 954-36-90), СМИРНОВ и К (Савина Е.Л., тел. 8-921-558-73-30), SOKRAFT (Кимлык К.А., тел. 8-953-354-00-52), Итака (Юлия, тел. 740-70-40, 8-950-038-38-96), РосЪ-СПб (Ирина, тел. 8-911-792-92-02), Веста-Н (Елена Дмитриевна, тел. 8-911-913-21-49), величина данной корректировки для типовой жилой недвижимости составляет в среднем 5%-10% от цены предложения (публичной оферты). Согласно опросу банков-членов АБСЗ (Ассоциация банков Северо-Запада, www.nwab.ru/content/data/store/images/f_3504_58738_1.doc) о величине основных рыночных показателей, непосредственно влияющих на рыночную стоимость предметов залога, скидка на торг для типовой жилой недвижимости составляет 2%-15%. Для дальнейших расчетов по квартире № 28 Оценщик для квартир, выставленных на продажу, а не реально проданных, решил уменьшить цену на 10%.

2. Тип квартиры

В качестве объектов-аналогов № 2, 4, 5, 6 для квартиры № 28 были выбраны квартиры, которые на дату оценки являются коммунальными. Для данных аналогов Оценщик счел необходимым ввести дополнительную корректировку. Это связано с тем, что расселение коммунальной квартиры связано с дополнительными временными и материальными затратами. По данным сотрудников риэлтерских компаний СМИРНОВ и К (Савина Е.Л., тел. 8-921-558-73-30), Итака (Юлия, тел. 740-70-40, 8-950-038-38-96), РосЪ-СПб (Ирина, тел. 8-911-792-92-02), Веста-Н (Елена Дмитриевна, тел. 8-911-913-21-49), величина данной корректировки составляет в среднем 1-3% от цены предложения. Для дальнейших расчетов Оценщик для коммунальных квартир решил ввести корректировку в размере 2%.

Корректировки первой группы определяют цену объекта сравнения на дату оценки при нормальных рыночных условиях и являются базой для корректировок второй группы.

Корректировки 2 группы:

Для целей увеличения точности оценки в рамках сравнительного подхода был использован метод качественной оценки – «относительный сравнительный анализ». Относительный сравнительный анализ заключается в разделении всех объектов сравнения на две группы. К первой группе относят объекты, превосходящие по своим характеристикам объект оценки, а ко второй группе относят объекты, имеющие более низкие качественные характеристики, чем объект оценки.

Таким образом, чтобы оценить объект необходимо сравнить его качественные характеристики и характеристики объектов аналогов. Для этого качественные характеристики кодируются по принципу «чем лучше характеристика, тем выше код».

Для реализации данного метода были отобраны наиболее значимые ценообразующие факторы, в частности:

- Местоположение;
- Состояние и уровень отделки квартиры;
- Этаж расположения квартиры;
- Тип дома;
- Вид из окон;
- Общая площадь квартиры;
- Наличие балкона/лоджии.

Далее качественным ценообразующим характеристикам были присвоены численные значения (коды), отражающие точку зрения Оценщика относительно отличий объекта оценки и объектов-аналогов.

1. Местоположение

В данном случае Оценщики понимают под местоположением совокупность характеристик, а именно: окружающая застройка, близость рекреационных зон, близость к центру города, престижность района, транспортная доступность объекта, уровень развития социально-бытовой инфраструктуры.

Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов нормировалось следующим образом:

Местоположение	Количественное значение, коды
1. Исторический центр города, «золотой треугольник», Крестовский и Каменный острова	5
2. Центральные районы города: Петроградский, Василеостровский, Центральный (за искл. п. 1), Адмиралтейский (северо-восточная часть), центральная часть Московского района	4
3. «Спальные» районы (Выборгский, Калининский, Кировский, Красногвардейский (в районе ст.м. «Новочеркасская»), Красносельский (северная и восточная части), Невский, Московский (южная часть), Приморский, Фрунзенский) + центральная часть Адмиралтейского района + пригороды Санкт-Петербурга (Курортный, Петродворцовый, Пушкинский районы)	3
4. «Промышленные» районы города: Адмиралтейский (южнее Обводного канала), части Кировского, Московского, Невского, Красногвардейского, Калининского районов, прилегающие к производственно-промышленным территориям	2
5. «Дальний город»: Красносельский район (южная, расположенная за КАД, и западная части), Приморский район (Лахта, Ольгино, Лисий Нос), Выборгский район (пос. Парголово) + Пушкинский район (поселки Шушары, Ленсоветовский) + пригороды: Колпинский и Кронштадтский районы	1
В пределах района код может изменяться в пределах +/- 0,5 кода в зависимости от социально-бытовой и транспортной инфраструктуры, окружающей застройки, близости рекреационных зон.	

2. Состояние и уровень отделки квартиры

Очевидно, что квартира с качественным ремонтом стоит на рынке дороже, чем без ремонта.

Состояние и уровень отделки квартиры нормировались следующим образом:

Состояние и уровень отделки квартиры	Количественное значение, коды
Эксклюзивный ремонт класса De luxe (дворцового типа)	7
Дизайнерский ремонт (объект после ремонта по дизайн-проекту с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащен высококачественным электротехническим и санитарно-техническим оборудованием)	5
Евроремонт (объект после ремонта с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащен высококачественным электротехническим и санитарно-техническим оборудованием)	4
Отличное (объект пригоден к использованию, не имеет дефектов, может не иметь высококачественного инженерно-технического оборудования)	3
Хорошее (объект пригоден к использованию без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки)	2
Неудовлетворительное, требуется ремонт	1

3. Этаж расположения квартиры

Общезвестно, что квартиры на первом и последнем этажах типовых домов стоят, как правило, дешевле, чем квартиры на средних этажах. Данная зависимость не относится к видовым квартирам в элитных домах.

Основные недостатки первого этажа: меньшая освещённость, больший уровень шумности, загазованности, необходимость вложения дополнительных затрат в безопасность жилья (например, установка оконных решёток) и др. К недостаткам верхнего этажа, как правило, относят возможные протечки кровли и неудобства в случае поломки лифтового оборудования.

Этаж расположения квартиры нормировался по следующей шкале:

Этаж	Количественное значение, коды
Первый этаж	1
Последний этаж	1,5
Средний этаж	2

4. Тип дома

Цена квартир в домах, прошедших капитальный ремонт, больше чем цена таких же квартир в домах без капитального ремонта.

Тип дома нормировался следующим образом:

Тип дома	Количественное значение, коды
Старый фонд с капремонтом	1,5
Старый фонд без капремонта	1

5. Вид из окон

Вид из окон квартиры на памятники архитектуры, парки, реки и каналы может существенно увеличивать стоимость квартиры по сравнению с такой же квартирой, имеющей вид из окон во двор.

Вид из окон нормировался следующим образом (код по виду из окна равен максимальному коду из имеющихся у квартиры):

Вид из окон	Количественное значение, коды
На памятники архитектуры	2
На парки, сады, скверы	1,5
На улицу (проспект)	1
Во двор	0

6. Общая площадь

По результатам анализа вторичного рынка жилья Оценщик определил, что в настоящее время большая часть спроса сосредоточена на квартирах, имеющих небольшую площадь. На квартиры большей площади несколько сложнее найти покупателей. Таким образом, чем большей площади квартира предлагается к продаже, тем на большую скидку от стоимости 1 кв.м может претендовать покупатель, сказывается принцип «оптом – дешевле».

Общая площадь квартиры нормировалась по следующей шкале:

Общая площадь квартиры	Количественное значение, коды
до 120 кв.м	3
от 120 кв.м включительно до 200 кв.м	2
от 200 кв.м включительно до 300 кв.м	1
от 300 кв.м включительно	0,5

7. Наличие балкона/лоджии

Наличие балкона или лоджии прибавляет квартире привлекательности по сравнению с квартирами, не имеющими таковых.

Наличие балкона/лоджии нормировалось следующим образом:

Наличие балкона/лоджии	Количественное значение, коды
Есть	2
Нет	1

Для того чтобы сгладить влияние каждого из факторов на стоимость после кодирования производится приведение кодов к относительным величинам. Для этого код объекта по каждому фактору делят на максимальное значение. После процедуры деления максимальное значение каждого кода по объектам аналогам равно 1.

Используемый метод в первом приближении предполагает одинаковое влияние ценообразующих факторов на стоимость. В действительности, ценообразующие факторы не равнозначны друг другу: какие-то оказывают более существенное влияние на стоимость, какие-то меньше влияют. Для устранения этого дисбаланса нами были экспертно определены весовые коэффициенты из принципа «чем существеннее ценообразующий фактор влияет на стоимость, тем выше вес этого фактора».

По результатам кодирования и приведения рассчитывается суммарный коэффициент качества (столбец «Итого кодов») для каждого объекта аналога с учетом весовых коэффициентов.

Если разделить стоимость 1 кв.м на суммарный коэффициент качества объекта аналога и результаты усреднить, то мы получим значение, показывающее, насколько изменяется стоимость объекта при увеличении его коэффициента качества на 1 код.

Для получения стоимости 1 кв.м объектов оценки необходимо рассчитать коэффициент качества для объекта оценки и полученный результат умножить на среднее значение отношения цены 1 кв.м к сумме кодов.

Стоимость объекта оценки определялась путем умножения стоимости 1 кв.м на общую площадь объекта оценки.

Расчётные таблицы 10-21 по методу качественной оценки представлены в Приложении 2.

Таким образом, рыночная стоимость объекта, рассчитанная сравнительным подходом, по состоянию на 31 июля 2015 года после округления составила (НДС не облагается):

147 400 000 (СТО СОРОК СЕМЬ МИЛЛИОНОВ ЧЕТЫРЕСТА ТЫСЯЧ) РУБЛЕЙ

15. ВЫВОД ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности. Для определения итоговой величины стоимости используется метод средневзвешенного значения, а также субъективное мнение Оценщика.

Поскольку в своих расчетах Оценщик исключил два из трех существующих подходов к оценке (затратный и доходный), весовая доля сравнительного подхода принята за единицу.

В результате проведенного анализа и расчетов с использованием существующих методик оценки жилой недвижимости, Оценщик определил итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки, которая по состоянию на 31 июля 2015 года после округления составила (НДС не облагается):

147 400 000 (СТО СОРОК СЕМЬ МИЛЛИОНОВ ЧЕТЫРЕСТА ТЫСЯЧ) РУБЛЕЙ

16. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

Основными источниками информации, использованными в Отчете, стали данные открытых электронных и печатных изданий, где в режиме свободного доступа размещаются сведения о публичных офертах, аналитические материалы, экспертные оценки и интервью со специалистами ведущих Петербургских агентств недвижимости.

Среди них - периодические издания, а также сайты сети Интернет:

- Каталог «Бюллетень недвижимости», www.bn.ru;
- «Недвижимость и строительство Петербурга», www.nsp.ru;
- Сайт Министерства Экономического развития РФ, www.economy.gov.ru;
- Сайт Федеральной службы государственной статистики по г. Санкт-Петербургу и Ленинградской области, petrostat.gks.ru;
- Сайт консалтинговой компании «Knight Frank», www.spb.knightfrank.ru;
- Сайт агентства недвижимости «МИР КВАРТИР», www.mirkv.ru;
- Сайт агентства недвижимости «Адвекс», www.advecs.com;
- www.emls.ru и др.

Пользователь Отчета, при желании, может самостоятельно ознакомиться с данной информацией по адресам и ссылкам, указанным выше. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако он не несет ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников.

17. ПОДПИСЬ ОЦЕНЩИКА

Мы удостоверяем, что, насколько нам известно, и по нашему мнению:

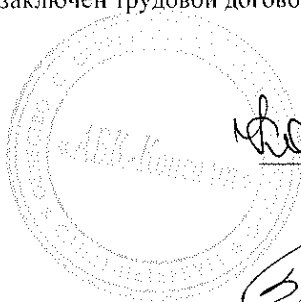
1. Факты, изложенные в данном отчете правдивы и точны;
2. Представленные анализы, мнения и заключения являются нашими личными, основанными на нашем профессиональном опыте;
3. У нас отсутствует какой-либо интерес в объекте, который рассматривается в данном отчете;
4. У нас отсутствует какая-либо заинтересованность или пристрастие по отношению к сторонам, имеющим интерес в оцениваемом объекте;
5. Величина вознаграждения за услуги по оценке объекта не зависит от сообщения predetermined стоимости или указания стоимости, которая была бы выгодна для заказчика;
6. Ни весь отчет, ни его отдельные части не должны распространяться среди широких масс с помощью рекламных средств, путем продажи или любых других способов общественных взаимоотношений без предварительного письменного согласия нижеподписавшихся;
7. Оценка произведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, наложенных условиями исходной задачи, такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в отчете.

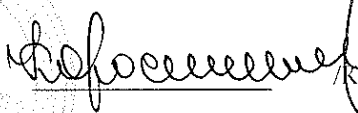
Рыночная стоимость права общей долевой собственности (100% долей) на квартиру, расположенную по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, д. 5, кв. 2, по состоянию на 31 июля 2015 года после округления составила (НДС не облагается):

147 400 000 (СТО СОРОК СЕМЬ МИЛЛИОНОВ ЧЕТЫРЕСТА ТЫСЯЧ) РУБЛЕЙ


В соответствие с требованиями Закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 года Отчет собственноручно подписывается Оценщиком и заверяется печатью ООО «АБК-Консалт», поскольку между Оценщиком и ООО «АБК-Консалт» заключён трудовой договор.

Генеральный директор
ООО «АБК – Консалт»



 /Коростелева Т.Н./

Дипломированный оценщик
активов, бизнеса и инвестиций

 /Брель О.Г./

(Копия диплома прилагается в Приложении 5).

18. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ

Приложение № 1. Местоположение объекта оценки на карте города.

Приложение № 2. Таблица расчёта стоимости единицы общей площади объекта оценки.

Приложение № 3. Фотографии объекта оценки.

Приложение № 4. Задание на оценку.

Приложение № 5. Свидетельство, страховые полисы, диплом оценщика.

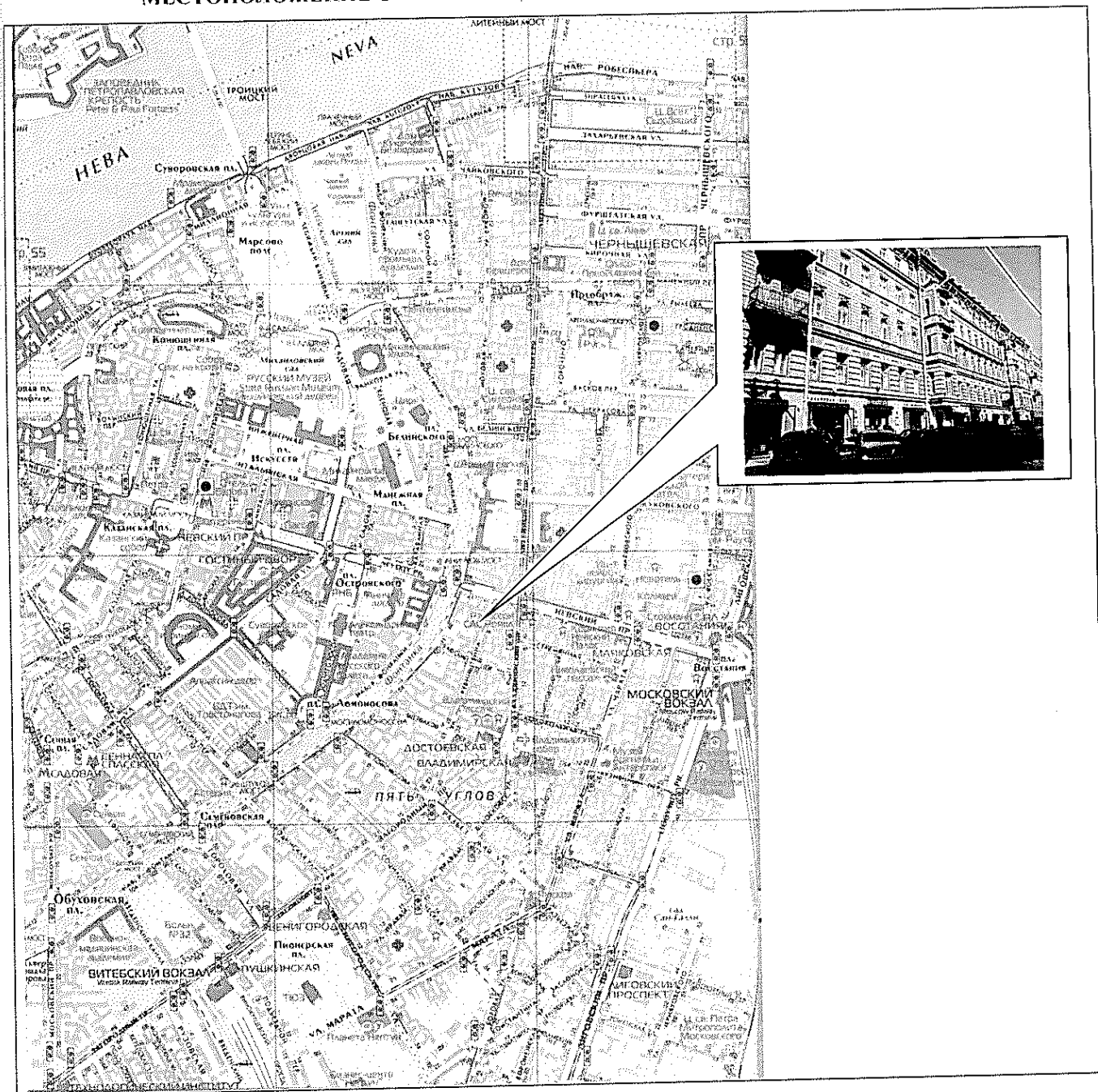
Приложение № 6. Объявления о продаже объектов-аналогов.

Приложение № 7. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки (документы на объект оценки):

1. Свидетельство о государственной регистрации права собственности серия 78-АД № 700253 от 01.03.2010 г.;
2. Паспорт на квартиру от 02.07.2008 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА КАРТЕ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА



ПРИЛОЖЕНИЕ 2

РАСЧЕТ ПЕРВОЙ СОСТАВЛЯЮЩЕЙ ОБЪЕДИНЕННОЙ КВАРТИРЫ (КВАРТИРА № 2 ДО ОБЪЕДИНЕНИЯ)

Исходные данные по объектам-аналогам для использования сравнительного подхода и источники получения информации, представлены в таблице 10.

Таблица 10

ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ПО ОБЪЕКТАМ-АНАЛОГАМ

Характеристики объектов	Объект оценки	Объекты-аналоги					
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5	№ 6
Наименование объектов	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Местоположение	г. Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, д. 5, кв. 2	г. Санкт-Петербург, улица Захарьевская, д. 9	г. Санкт-Петербург, улица Малая Конюшенная, д. 9	г. Санкт-Петербург, переулок Саперный, д. 19	г. Санкт-Петербург, улица Захарьевская, д. 3	г. Санкт-Петербург, улица Кавалергардская, д. 2/48	г. Санкт-Петербург, улица Таврическая, д. 13
Этаж	3/5	4/6	4/5	3/5	2/4	5/6	3/6
Общая площадь квартиры, кв. м	427,6	253,0	220,3	220,0	278,0	208,0	290,6
Состояние квартиры	65% - ремонт De luxe (дворцового типа), 35% - евроремонт	ремонт De luxe	ремонт De luxe	ремонт De luxe	евроремонт	евроремонт	ремонт De luxe
Тип дома	СФ	СФ	СФК	СФК	СФК	СФК	СФК
Вид из окон	на ул. Рубинштейна, во двор	на Захарьевскую ул. и во двор	на Малую Конюшенную ул., Невский пр. (частично), Казанский собор, церковь Святого Петра, во двор	на Саперную ул. и во двор	на Захарьевскую улицу и во двор	на перекресток Суворовского пр. и Кирочной ул., во двор	на Таврическую и Кирочную улицы, Таврический сад
Наличие балкона/лоджии	балкон	нет	балкон	балкон	нет	нет	балкон
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия рынка (тип сделки)	сделка	предлож.	предлож.	предлож.	предлож.	предлож.	предлож.
Условия рынка (дата сделки (предложения))	31.07.2015	Июль 2015	Июль 2015	Июль 2015	Июль 2015	Июль 2015	Июль 2015
Стоимость объекта (руб.)	?	117 000 000	75 000 000	74 200 000	105 000 000	70 000 000	118 000 000
Цена 1 кв.м общей площади (руб.)	?	462 451	340 445	337 273	377 698	336 538	406 056
Источник информации		Адвекс (Круиз Т.М., тел. 322-52-00, 920-28-53), http://www.advcs.com/elite/flats/743919/	МИР КВАРТИР (Екатерина Киселева, тел. 380-73-30, 777-12-20, 938-17-13), http://www.mirkv.ru/card/1c21876e-b209-4959-8bee-839647a95179	МИР КВАРТИР (Лариса Бондаренко, тел. 380-73-30, 982-45-82), http://www.mirkv.ru/card/83d26d3e-8032-41fe-be38-cde9247bdabb	Адвекс (Суслова Н.Н., тел. 915-44-59), http://emls.ru/fullinfo/1/741817.html	Colibri Estate (Василия Мария, тел. 8-911-226-06-66), http://emls.ru/fullinfo/1/736414.html	АН Панорама (Надежда, тел. 640-00-55, 8-911-283-33-29), http://emls.ru/fullinfo/1/720435.html

Результаты расчета сравнительным подходом и произведенные корректировки приведены в таблице 11.

Таблица 11

КОРРЕКТИРОВКИ ЦЕНЫ 1 КВ.М. ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ

Характеристики объектов	Объект оценки	Объекты-аналоги					
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5	№ 6
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка в руб.		0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена в руб.		462 451	340 445	337 273	377 698	336 538	406 056
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка в руб.		0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена в руб.		462 451	340 445	337 273	377 698	336 538	406 056
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка в руб.		0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена в руб.		462 451	340 445	337 273	377 698	336 538	406 056
Условия рынка (тип сделки)	сделка	предлож.	предлож.	предлож.	предлож.	предлож.	предлож.
Скидка с цены предложения в %		-11,0%	-11,0%	-11,0%	-11,0%	-11,0%	-11,0%
Корректировка в руб.		-50 870	-37 449	-37 100	-41 547	-37 019	-44 666
Скорректированная цена в руб.		411 581	302 996	300 173	336 151	299 519	361 390
Условия рынка (дата сделки (предложения))	31.07.2015	Июль 2015	Июль 2015	Июль 2015	Июль 2015	Июль 2015	Июль 2015
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка в руб.		0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена в руб.		411 581	302 996	300 173	336 151	299 519	361 390

Таблица 12

МАТРИЦА КОДИРОВАННЫХ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

Характеристики объектов	Объект оценки	Объекты-аналоги					
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5	№ 6
Местоположение	г. Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, д. 5, кв. 2	г. Санкт-Петербург, улица Захарьевская, д. 9	г. Санкт-Петербург, улица Малая Конюшенная, д. 9	г. Санкт-Петербург, переулок Санерный, д. 19	г. Санкт-Петербург, улица Захарьевская, д. 3	г. Санкт-Петербург, улица Кавалергардская, д. 2/48	г. Санкт-Петербург, улица Таврическая, д. 13
Нормирование фактора	4,0	4,0	5,0	3,5	4,0	3,5	3,5
Этаж	3/5	4/6	4/5	3/5	2/4	5/6	3/6
Нормирование фактора	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Общая площадь квартиры, кв. м.	427,6	253,0	220,3	220,0	278,0	208,0	290,6
Нормирование фактора	0,5	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Состояние квартиры	65% - ремонт De luxe (дворянского типа), 35% - евроремонт	ремонт De luxe	ремонт De luxe	ремонт De luxe	евроремонт	евроремонт	ремонт De luxe
Нормирование фактора	5,95	7,00	7,00	7,00	4,00	4,00	7,00
Тип дома	СФ	СФ	СФК	СФК	СФК	СФК	СФК
Нормирование фактора	1,0	1,0	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
Вид из окон	на ул. Рубинштейна, во двор	на Захарьевскую ул. и во двор	на Малую Конюшенную ул., Невский пр. (частично), Казанский собор, церковь Святого Петра, во двор	на Санерную ул. и во двор	на Захарьевскую улицу и во двор	на перекресток Суворовского пр. и Кирочной ул., во двор	на Таврическую и Кирочную улицы, Таврический сад
Нормирование фактора	1,0	1,0	2,0	1,0	1,0	1,0	1,5
Наличие балкона/лоджии	балкон	нет	балкон	балкон	нет	нет	балкон
Нормирование фактора	2,0	1,0	2,0	2,0	1,0	1,0	2,0

Таблица 13

РЕЗУЛЬТАТЫ ПРИВЕДЕНИЯ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

Наименование объектов-аналогов	Местоположение	Этаж	Общая площадь квартиры	Состояние квартиры	Тип дома	Вид из окон	Наличие балкона/лоджии	Итого кодов	Отношение цены 1 кв.м к сумме кодов
Аналог № 1	0,80	1,00	1,00	1,00	0,67	0,50	0,50	5,5	75289,2
Аналог № 2	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	7,0	43285,1
Аналог № 3	0,70	1,00	1,00	1,00	1,00	0,50	1,00	6,2	48415,0
Аналог № 4	0,80	1,00	1,00	0,57	1,00	0,50	0,50	5,4	62581,3
Аналог № 5	0,70	1,00	1,00	0,57	1,00	0,50	0,50	5,3	56819,4
Аналог № 6	0,70	1,00	1,00	1,00	1,00	0,75	1,00	6,5	56029,5
Среднее значение									57069,9
Объект оценки	0,80	1,00	0,50	0,85	0,67	0,50	1,00	5,32	

Таблица 14

**РЕЗУЛЬТАТЫ ПРИВЕДЕНИЯ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ
ПОСЛЕ РАССТАНОВКИ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ**

Наименование объектов-аналогов	Местоположение	Этаж	Общая площадь квартиры	Состояние квартиры	Тип дома	Вид из окон	Наличие балкона/лоджии	Итого кодов	Отношение цены 1 кв.м к сумме кодов
Аналог № 1	4,00	2,00	1,00	4,00	1,33	1,00	0,13	13,5	30581,9
Аналог № 2	5,00	2,00	1,00	4,00	2,00	2,00	0,25	16,3	18645,9
Аналог № 3	3,50	2,00	1,00	4,00	2,00	1,00	0,25	13,8	21830,7
Аналог № 4	4,00	2,00	1,00	2,29	2,00	1,00	0,13	12,4	27085,6
Аналог № 5	3,50	2,00	1,00	2,29	2,00	1,00	0,13	11,9	25147,0
Аналог № 6	3,50	2,00	1,00	4,00	2,00	1,50	0,25	14,3	25360,7
Среднее значение									24775,3
Вес для ценообразующих факторов	5,00	2,00	1,00	4,00	2,00	2,00	0,25		

Для получения стоимости 1 кв.м. объекта оценки необходимо рассчитать его коэффициент качества с учетом весовых коэффициентов и полученный результат умножить на среднее значение отношения цены 1 кв.м. к сумме кодов, в нашем случае, на число 24775,3 руб./код.

Результаты методом качественной оценки представлены в таблице 15.

Таблица 15

ИТОГОВЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЁТА МЕТОДОМ КАЧЕСТВЕННОЙ ОЦЕНКИ

Наименование показателя	Местоположение	Этаж	Общая площадь квартиры	Состояние квартиры	Тип дома	Вид из окон	Наличие балкона/лоджии	Итого кодов	Значение, руб.
Стоимость 1 кв.м. объекта оценки	4,00	2,00	0,50	3,40	1,33	1,00	0,25	12,5	309 278
Стоимость объекта оценки, НДС не облагается, округленно									132 200 000

РАСЧЕТ ВТОРОЙ СОСТАВЛЯЮЩЕЙ ОБЪЕДИНЕННОЙ КВАРТИРЫ (КВАРТИРА № 28 ДО ОБЪЕДИНЕНИЯ)

Исходные данные по объектам-аналогам для использования сравнительного подхода и источники получения информации, представлены в таблице 16.

Таблица 16

ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ПО ОБЪЕКТАМ-АНАЛОГАМ

Характеристики объектов	Объект оценки	Объекты-аналоги					
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5	№ 6
Наименование объектов	Квартира	Квартира	Коммунальная квартира	Квартира	Коммунальная квартира	Коммунальная квартира	Коммунальная квартира
Местоположение	Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, д. 5, кв. 28	Санкт-Петербург, улица Марата, д. 8	Санкт-Петербург, улица Большая Московская, д. 11	Санкт-Петербург, улица Большая Московская, д. 9	Санкт-Петербург, улица Большая Московская, д. 4	Санкт-Петербург, улица Ломоносова, д. 20	Санкт-Петербург, улица Ломоносова, д. 24
Этаж	3/5	4/6	5/5	4/5	3/5	3/5	3/4
Общая площадь квартиры, кв. м	163,5	117,2	118,2	140,0	112,0	123,8	111,5
Состояние квартиры	требуется ремонт	требуется ремонт	требуется ремонт	хорошее	требуется ремонт	требуется ремонт	требуется ремонт
Тип дома	СФ	СФ	СФК	СФК	СФК	СФК	СФК
Вид из окон	во двор	во двор	на Большую Московскую ул. и во двор	во двор	во двор	во двор	во двор
Наличие балкона/лоджии	балкон	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия рынка (тип сделки)	сделка	предлож.	предлож.	предлож.	предлож.	предлож.	предлож.
Условия рынка (дата сделки (предложения))	31.07.2015	Июль 2015	Июль 2015	Июль 2015	Июль 2015	Июль 2015	Июль 2015
Стоимость объекта (руб.)	?	11 700 000	12 600 000	15 370 000	10 771 000	14 000 000	12 800 000
Цена 1 кв.м общей площади (руб.)	?	99 829	106 599	109 786	96 170	113 086	114 798
Источник информации		Невский Альянс (Короткова Ю.В., тел. 954-36-90), http://emls.ru/fullinfo/1/757126.html	СМИРНОВ и К (Савина Е.Л., тел. 8-921-558-73-30), http://emls.ru/fullinfo/1/441305.html	SOKRAFT (Кимлык К.А., тел. 8-953-354-00-52), http://emls.ru/fullinfo/1/582907.html	Итака (Юлия, тел. 740-70-40, 8-950-038-38-96), http://emls.ru/fullinfo/1/636697.html	РосЪ-СПб (Ирина, тел. 8-911-792-92-02), http://emls.ru/fullinfo/1/457651.html	Веста-Н (Елена Дмитриевна, тел. 8-911-913-21-49), http://emls.ru/fullinfo/1/728580.html

Результаты расчета сравнительным подходом и произведенные корректировки приведены в таблице 17.

Таблица 17

КОРРЕКТИРОВКИ ЦЕНЫ 1 КВ.М. ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ

Характеристики объектов	Объект оценки	Объекты-аналоги					
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5	№ 6
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка в руб.		0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена в руб.		99 829	106 599	109 786	96 170	113 086	114 798
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка в руб.		0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена в руб.		99 829	106 599	109 786	96 170	113 086	114 798
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка в руб.		0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена в руб.		99 829	106 599	109 786	96 170	113 086	114 798
Условия рынка (тип сделки)	сделка	предлож.	предлож.	предлож.	предлож.	предлож.	предлож.
Скидка с цены предложения в %		-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%
Корректировка в руб.		-9 983	-10 660	-10 979	-9 617	-11 309	-11 480
Скорректированная цена в руб.		89 846	95 939	98 807	86 553	101 777	103 318
Условия рынка (дата сделки (предложения))	31.07.2015	Июль 2015	Июль 2015	Июль 2015	Июль 2015	Июль 2015	Июль 2015
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка в руб.		0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена в руб.		89 846	95 939	98 807	86 553	101 777	103 318
Тип квартиры	Квартира	Квартира	Коммунальная квартира	Квартира	Коммунальная квартира	Коммунальная квартира	Коммунальная квартира
Корректировка в %		0,0%	2,0%	0,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Корректировка в руб.		0	1 919	0	1 731	2 036	2 066
Скорректированная цена в руб.		89 846	97 858	98 807	88 284	103 813	105 385

Таблица 18

МАТРИЦА КОДИРОВАННЫХ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

Характеристики объектов	Объект оценки	Объекты-аналоги					
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5	№ 6
Местоположение	Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, д. 5, кв. 28	Санкт-Петербург, улица Марата, д. 8	Санкт-Петербург, улица Большая Московская, д. 11	Санкт-Петербург, улица Большая Московская, д. 9	Санкт-Петербург, улица Большая Московская, д. 4	Санкт-Петербург, улица Ломоносова, д. 20	Санкт-Петербург, улица Ломоносова, д. 24
Нормирование фактора	4,0	4,0	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5
Этаж	3/5	4/6	5/5	4/5	3/5	3/5	3/4
Нормирование фактора	2,0	2,0	1,5	2,0	2,0	2,0	2,0
Общая площадь квартиры, кв. м.	163,5	117,2	118,2	140,0	112,0	123,8	111,5
Нормирование фактора	2,0	3,0	3,0	2,0	3,0	2,0	3,0
Состояние квартиры	требуется ремонт	требуется ремонт	требуется ремонт	хорошее	требуется ремонт	требуется ремонт	требуется ремонт
Нормирование фактора	1,0	1,0	1,0	2,0	1,0	1,0	1,0
Тип дома	СФ	СФ	СФК	СФК	СФК	СФК	СФК
Нормирование фактора	1,0	1,0	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
Вид из окон	во двор	во двор	на Большую Московскую ул. и во двор	во двор	во двор	во двор	во двор
Нормирование фактора	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Наличие балкона/лоджии	балкон	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Нормирование фактора	1,0	1,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Таблица 19

РЕЗУЛЬТАТЫ ПРИВЕДЕНИЯ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

Наименование объектов-аналогов	Местоположение	Этаж	Общая площадь квартиры	Состояние квартиры	Тип дома	Вид из окон	Наличие балкона/лоджии	Итого кодов	Отношение цены 1 кв.м к сумме кодов
Аналог № 1	1,00	1,00	1,00	0,50	0,67	0,00	1,00	5,17	17389,6
Аналог № 2	0,88	0,75	1,00	0,50	1,00	1,00	1,00	6,13	15976,8
Аналог № 3	0,88	1,00	0,67	1,00	1,00	0,00	1,00	5,54	17829,9
Аналог № 4	0,88	1,00	1,00	0,50	1,00	0,00	1,00	5,38	16424,9
Аналог № 5	0,88	1,00	0,67	0,50	1,00	0,00	1,00	5,04	20590,9
Аналог № 6	0,88	1,00	1,00	0,50	1,00	0,00	1,00	5,38	19606,5
Среднее значение									17969,8
Объект оценки	1,00	1,00	0,67	0,50	0,67	0,00	2,00	5,83	

Таблица 20

**РЕЗУЛЬТАТЫ ПРИВЕДЕНИЯ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ
ПОСЛЕ РАССТАНОВКИ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ**

Наименование объектов-аналогов	Местоположение	Этаж	Общая площадь квартиры	Состояние квартиры	Тип дома	Вид из окон	Наличие балкона/лоджии	Итого кодов	Отношение цены 1 кв.м к сумме кодов
Аналог № 1	5,00	2,00	1,00	2,00	1,33	0,00	0,25	11,58	7756,5
Аналог № 2	4,38	1,50	1,00	2,00	2,00	2,00	0,25	13,13	7455,8
Аналог № 3	4,38	2,00	0,67	4,00	2,00	0,00	0,25	13,29	7433,8
Аналог № 4	4,38	2,00	1,00	2,00	2,00	0,00	0,25	11,63	7594,3
Аналог № 5	4,38	2,00	0,67	2,00	2,00	0,00	0,25	11,29	9193,7
Аналог № 6	4,38	2,00	1,00	2,00	2,00	0,00	0,25	11,63	9065,4
Среднее значение									8083,3
Веса для ценообразующих факторов	5,00	2,00	1,00	4,00	2,00	2,00	0,25		

Для получения стоимости 1 кв.м. объекта оценки необходимо рассчитать его коэффициент качества с учетом весовых коэффициентов и полученный результат умножить на среднее значение отношения цены 1 кв.м. к сумме кодов, в нашем случае, на число 8083,3 руб./код.

Результаты методом качественной оценки представлены в таблице 21.

Таблица 21

ИТОГОВЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЁТА МЕТОДОМ КАЧЕСТВЕННОЙ ОЦЕНКИ

Наименование показателя	Местоположение	Этаж	Общая площадь квартиры	Состояние квартиры	Тип дома	Вид из окон	Наличие балкона/лоджии	Итого кодов	Значение, руб.
Стоимость 1 кв.м. объекта оценки	5,00	2,00	0,67	2,00	1,33	0,00	0,50	11,50	92 957
Стоимость объекта оценки, НДС не облагается, округленно									15 200 000

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фотография 1. Фасад дома



Фотография 2. Вход в подвезд со стороны ул.
Рубинштейна



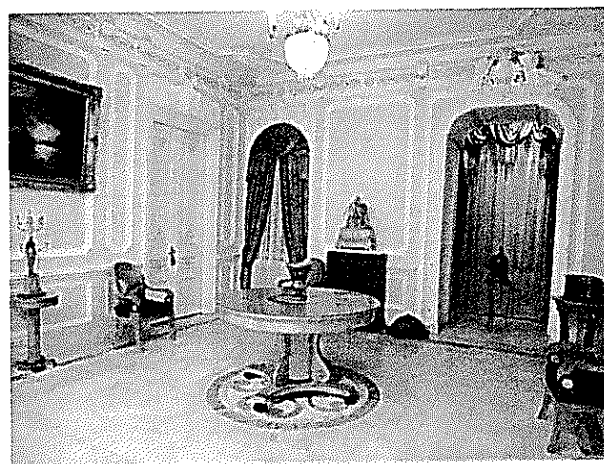
Фотография 3. Подвезд



Фотография 4. Входная дверь



Фотография 5. Комната (помещение 1 по плану)



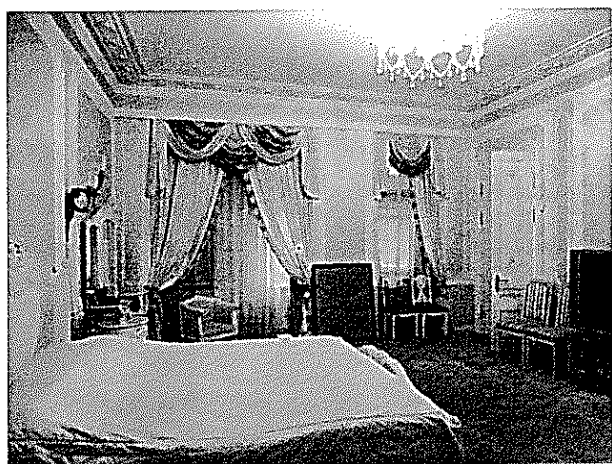
Фотография 6. Комната (помещение 2 по плану)



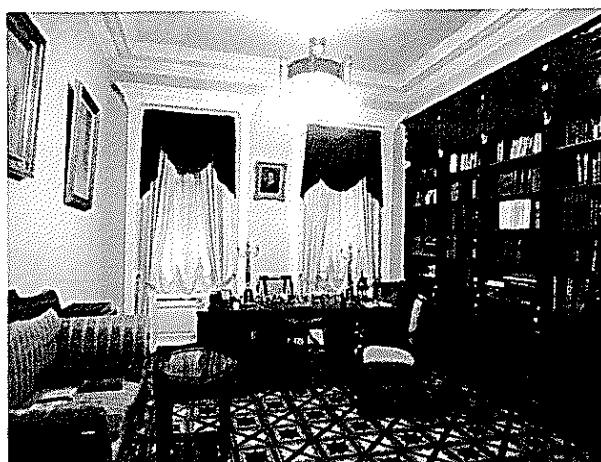
Фотография 7. Комната (помещение 3 по плану)



Фотография 8. Комната (помещение 4 по плану)



Фотография 9. Комната (помещение 5 по плану)



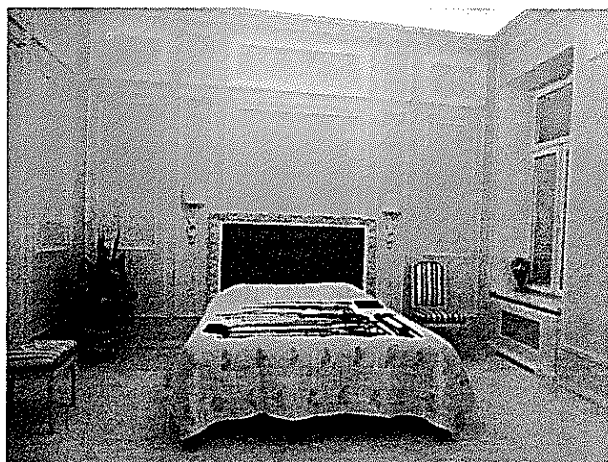
Фотография 10. Комната (помещение 6 по плану)



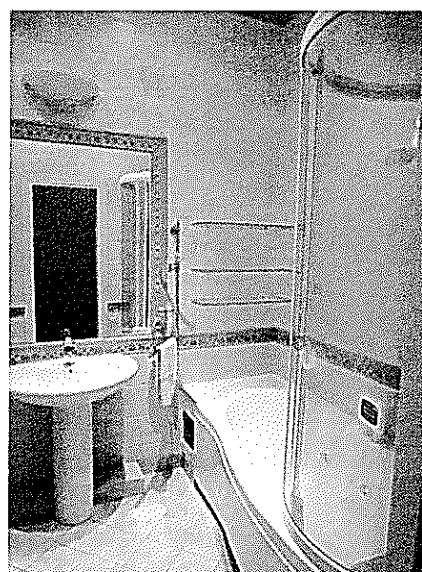
Фотография 11. Совмещенный санузел (помещение 18 по плану)



Фотография 12. Коридор (помещение 16 по плану)



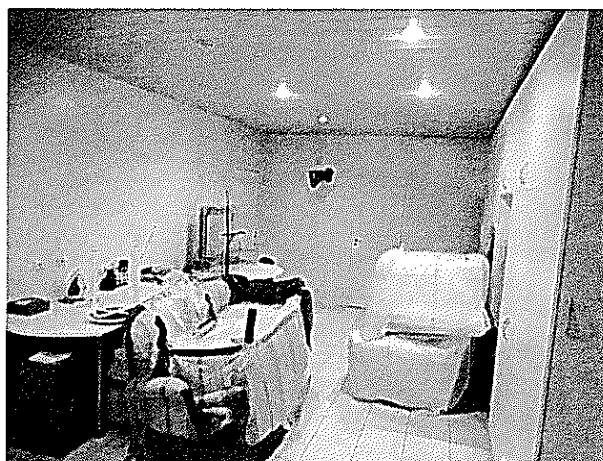
Фотография 13. Комната (помещение 7 по плану)



Фотография 14. Совмещенный санузел (помещение 17 по плану)



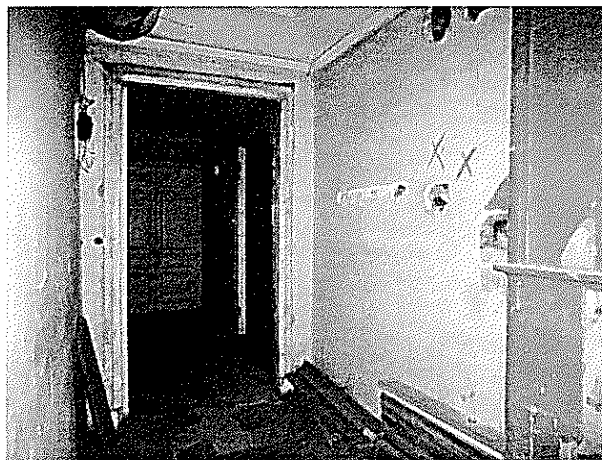
Фотография 15. Кухня (помещение 14 по плану)



Фотография 16. Холл (помещение 24 по плану)



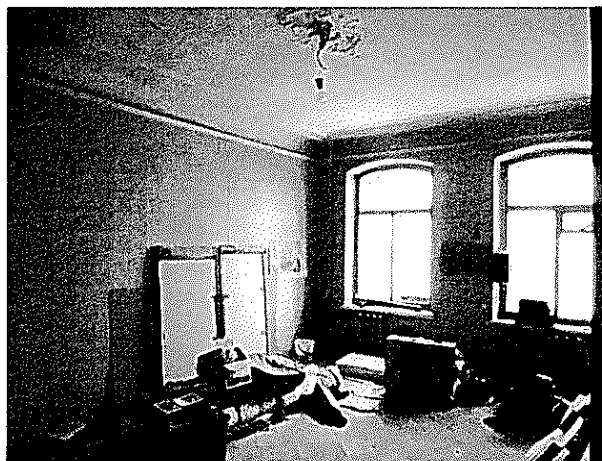
Фотография 17. Помещение без ремонта



Фотография 18. Помещение без ремонта



Фотография 19. Помещение без ремонта



Фотография 20. Помещение без ремонта



Фотография 21. Вид из окон на ул. Рубинштейна, в сторону Невского пр.

ПРИЛОЖЕНИЕ 4

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ № 12 ОТ 29.07.2015 г.

Объект оценки	Квартира, расположенная по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 5, квартира 2, условный номер 78-77-01/0010/2009-053. Квартира расположена на третьем этаже, состоит из 13 (тринадцати) комнат. Общая площадь 391,1 кв.м., жилая площадь 373,5 кв.м. Описательный адрес о строении литере А: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 5, число этажей: 5 (2+3+5), подвал, материал стен - кирпичные, год постройки - 1896. Данные указаны в соответствии с Паспортом на квартиру № 2775/08, выданным Службой ГУП «ГУИОН» ВИС Центрального района Санкт-Петербурга 02 июля 2008 года, бланк серии А № 091840.
Оцениваемые имущественные права	Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных прав Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «БАЛТИНВЕСТ» - Российская недвижимость под управлением Общества с ограниченной ответственностью «БАЛТИНВЕСТ УК»
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки. Результатом оценки является итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки.
Предназначение результатов оценки	Результаты настоящей оценки будут использованы в целях, предусмотренных ст. 37 Федерального закона от 29.11.2008 № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах».
Вид стоимости	Рыночная стоимость (сравнительный подход)
Дата оценки	31 июля 2015 г.
Дата осмотра	31 июля 2015 г.
Срок проведения оценки	10 календарных дней
Допущения и ограничения	<ol style="list-style-type: none"> 1. Специалисты, выполнившие оценку объекта оценки (далее - «Оценщик») и подготовившие Отчет об оценке рыночной стоимости имущества (далее - «Отчет»), являются полномочными представителями ООО «АБК-Консалт», имеют необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки недвижимости. 2. В процессе подготовки Отчета Оценщик исходит из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставляемой в его распоряжение Заказчиком, поскольку в обязанности Оценщика, в соответствии с договором об оценке, не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству. 3. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо ограничений (обременений) кроме тех, которые оговорены в Отчете. 4. Оценщик производит визуальную инспекцию объекта оценки и отмечает в данном Отчете все видимые, явные дефекты, которые могут быть замечены. Оценщик не несет ответственность за оценку состояния объекта, которое невозможно обнаружить иным путем, кроме обычного визуального осмотра или путем изучения исторической документации. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщика не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, либо в случае их последующего обнаружения. 5. Ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь Отчета не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором на проведение оценки. 6. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости. 7. Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки. 8. Информация, полученная Оценщиком от третьих лиц и содержащаяся в настоящем Отчете, была получена из источников, достоверных и надежных согласно мнению Оценщика. 9. Оценщик не производит химическую, радиационную, биологическую экспертизу земельного участка, относящегося к объекту оценки. Предполагается, что отсутствует химическое, радиационное, биологическое загрязнение данного земельного участка. 10. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут разглашать содержание настоящего Отчета без предварительного письменного согласования, если это не связано со стороны Заказчика с целями проведенной оценки. 11. Предполагается, что все существующие федеральные, государственные и местные законы соблюдены, если не указано иное. 12. Заключение о рыночной стоимости действительно только для объекта в целом, все проанализированные оценщиком данные, полученные в процессе оценки, не обязательно отражают рыночные экономические отношения. 13. В Отчете приводится итоговый результат оценки рыночной стоимости объекта оценки, без указания доверительных границ интервала, в котором может находиться рыночная стоимость. 14. Поскольку на стадии заключения договора не представляется возможным выявить все ограничения и обременения, то прочие ограничения (обременения), допущения будут указаны в соответствующем разделе Отчета.

ЗАКАЗЧИК

Генеральный директор

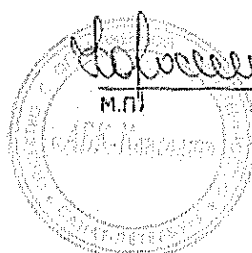
М.П.



ИСПОЛНИТЕЛЬ

Генеральный директор

М.П.



ПРИЛОЖЕНИЕ 5

Некоммерческое партнерство "Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"

дубликат
от 28.05.2012



Некоммерческое партнерство
"Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"
№ 0001 от "28" июня 2007 г. в едином государственном
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

24 октября 2007
Дата включения в реестр

917
№ согласно реестру

Брель Олег Григорьевич

паспорт 4102 961951, выдан Отрадненским отделением милиции Кировского района
Ленинградской области 19.02.2003 г., код подразделения 473-023, зарегистрирован:
г. Санкт-Петербург, пр. Науки, д. 26, кв. 141

является членом
некоммерческого партнерства
"Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"

Генеральный директор
Некоммерческого партнерства
"Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"



Ю.В. Усова



8 (800) 200 0101
8 (495) 739 0101

ПОЛИС
страхования ответственности оценщиков
№ 2022135-0738807/14 ОО

«07» сентября 2014 г.

Настоящий полис удостоверяет факт заключения ООО «СК «Согласие» договора страхования ответственности оценщиков № 2022135-0738807/14 ОО от «03» сентября 2014 г. (далее – Договор страхования) с Брель Олегом Григорьевичем на условиях, изложенных в настоящем документе, в Договоре страхования и в «Правилах страхования ответственности оценщиков», утвержденных ООО «СК «Согласие» «16» апреля 2011 г. (далее – Правила страхования).

1. Объект страхования.

1.1. Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

2. Страховой случай.

2.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

2.2. Для признания факта наступления страхового случая, в частности должны выполняться следующие условия:

2.2.1. ущерб (вред) заказчику и (или) третьим лицам был причинен при осуществлении оценочной деятельности и в период действия Договора страхования;

2.2.2. имеется наличие причинно-следственной связи между действиями (бездействиями) Страхователя при осуществлении оценочной деятельности и причинением ущерба (вреда);

2.2.3. ущерб (вред) заказчику и (или) третьим лицам был причинен вследствие действий (бездействия) Страхователя, допущенных в течение срока, когда действовало страхование, обусловленное Договором страхования;

2.2.4. обоснованная претензия или исковое требование о возмещении ущерба (вреда) заявлены в течение срока действия Договора страхования и/или срока исковой давности.

2.3. Не являются страховыми случаями события, наступившие по причинам и/или при обстоятельствах, предусмотренных пунктами 4.7, 4.8 и 4.9 Правил страхования.

3. Страховая сумма. Лимит страхового возмещения. Франшиза.

3.1. Страховая сумма установлена в отношении всей совокупности страховых случаев, указанных в пункте 3.1 настоящего Договора, в размере 50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов) рублей.

3.2. Лимит страхового возмещения на один страховой случай составляет 50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов) рублей.

3.3. Франшиза не установлена.

4. Срок действия договора страхования.

4.1. Срок действия договора страхования исчисляется с 00 часов 00 минут «08» сентября 2014 года до 24 часов 00 минут «07» сентября 2015 года.

5. Остальные условия страхования.

5.1. Остальные условия страхования в соответствии с условиями, изложенными в Договоре страхования.

Страховщик
(подпись) Филихин Ю.Г.
Ф.И.О.
Договор № 4830 от 28.07.2014 г.

Удостоверено печатью Страховщика от 28.07.2014 г. № 4830

ИНГОССТРАХ Ingosstrakh

СЕРТИФИКАТ К ДОГОВОРУ СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 433-191-094696/14 ОТ «18» ДЕКАБРЯ 2014

«18» декабря 2014

г. Санкт-Петербург

Настоящий Сертификат выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили Договор страхования №433-191-094696/14 от «18» декабря 2014 в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 04.04.2007 (далее – Правила страхования) (Лицензия ФССН С №0928 77 от 20.07.2010 г.). Настоящий Сертификат не имеет самостоятельной юридической силы.

СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «АБК-Консалт»
г. Санкт-Петербург, Выборгская наб., д. 61, оф. 422
ИНН 7805299516
Телефон: 335-11-30.

СТРАХОВЩИК: Открытое страховое акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Петнишкая, д. 12, стр. 2
Филиал ОСАО «Ингосстрах» в г. Санкт-Петербурге
Россия, 197110 г. Санкт-Петербург, Песочная наб., д. 40
тел. (812) 332-10-10, факс (812) 332-26-08
ИНН 7705042179

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: Объектом страхования по Договору страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Третьим лицам при осуществлении оценочной деятельности Специалистом Страхователя;

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: По Договору страхования страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Специалистом Страхователя при осуществлении оценочной деятельности. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования.

ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ): С «01» января 2015 года по «31» декабря 2015 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

Настоящий Договор покрывает исключительно:
- требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации;
- непреднамеренные ошибки и упущения Страхователя (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор), приведшие к наступлению страхового случая, совершенные в Период страхования.

ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА: Лимит ответственности Страховщика по Договору страхования по всем страховым случаям устанавливается в размере Рублей 100 000 000,00 (сто миллионов).

СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ: Рублей 34 500,00 (тридцать четыре тысячи пятьсот) за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «14» января 2015 года.

ЮРИСДИКЦИЯ: Российская Федерация.

УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ: В соответствии с Договором №433-191-094696/14 от «18» декабря 2014

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО «АБК-Консалт»
Генеральный директор

СТРАХОВЩИК:
ОСАО «Ингосстрах»
Филиал в Санкт-Петербурге
Филиал ОСАО «Ингосстрах» в Санкт-Петербурге
Заместитель директора по корпоративному бизнесу



М.П.

Коростелева Т.И.

М.П. /Владеликова Г.В./
Доверенность-передовенное №2793827-191/14 от 10.01.2014г.



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 418752

Настоящий диплом выдан

Борису

Олегу Григорьевичу

в том, что он(а) с 04 марта 2008 по 19 апреля 2008
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Мехотрасневаль
институте повышения квалификации кадров по новым
направлениям развития жилищно-коммунального при
казит. Петербургском государственном техническом университете
по программе "Оценка активов бизнеса и
инвестиций" специализация "Оценка
стоимости предприятия (бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от 19 апреля 2008

удостоверяет право (соответствие квалификации) Борису

Олегу Григорьевичу

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

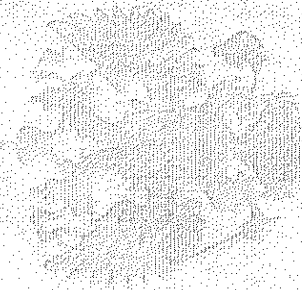


Подписатель государственной
аттестационной комиссии

Генерал (директор)

Город Санкт-Петербург 2008

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 10/140

ПРИЛОЖЕНИЕ 6

Объекты-аналоги для квартиры № 2


Объект-аналог № 1

Московская Продажа кв. Продажа кв. Детальное о. Детальное о. Яндекс.Карты Детальное о. Недвижимость

322-52-00

ЭЛИТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Захарьевская ул., 9 6 к. кв., 117 000 тыс. р. | 462 тыс. р./м2 | № листинга: 743919



Рассчитать

ЗАПЕЧАТАТЬ НА ОСМОТР

Подписаться на новости по этому объекту:

Введите email:

Я хочу узнать больше, перезвоните мне!

Ваш телефон: +7

Агент: Крузе Т.М. (812) 322-52-00

Связаться с агентом

Район: Центральный
Метро: Чернышевская (пеш 5м)
Тип сделки: Прямая продажа, ипотека

920-28-53 ПЕРЕПЛАНИРОВКА УЗЛАКОН. ПАРАЛАННА ПОСЛЕ РЕСТАВРАЦИИ, КВАРТИРА С КАЧЕСТВЕННЫМ РЕМОНТОМ, ДОСТОЙНЫМ НАПОЛНЕНИЕМ, КОТЕЛ, ТРИ С/У, ГАРДЕРОБНЫЕ КОМНАТЫ, КАМИН, ЗАКРЕПЛЕНО ПАРКОВОЧНОЕ МЕСТО, ПОСМОТРИТЕ И ВАМ ПОНРАВИТСЯ!

920-28-53

Здание: Кирпичный (г.п. 1909)
Этаж: 4/6, потолок 3.37м
Лифт: Есть
Телефон: Есть
Санузел: 3
Балкон: Нет
Пол: Паркет
Ремонт: Евростандарт
Гор.вода: Теплоцентр
Мусоропровод: Нет
Вход: С улицы
Вид из окон: На улицу и во двор
Ванная: Отдельная

Рассчитать

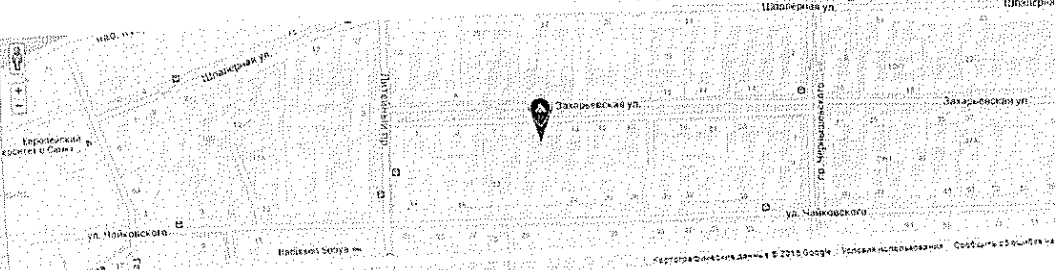
ЗАПЕЧАТАТЬ НА ОСМОТР

Подписаться на новости по этому объекту:

Введите email:

Я хочу узнать больше, перезвоните мне!

Ваш телефон: +7



322-52-00
для регионов: 8 800 505-52-00

http://www.advcs.com/elite/flats/743919/

По информации агента компании Адвекс (Крузе Т.М., тел. 322-52-00, 920-28-53), состояние квартиры – ремонт De luxe. Вид из окон – на Захарьевскую ул. и во двор. Балкон/лоджия отсутствуют. Стоимость – 117 000 000 руб.

Объект-аналог № 2

Мир Квартир
НАМ 12 ЛЕТ

О НАС УСЛУГИ КОНТАКТЫ
В ПРОДАЖЕ 1372 В АРЕНДУ 836 СТОЯЩИЕСЯ 2559 ДЛЯ БИЗНЕСА 412 ЗА ГОРОДОМ 142

МЫ УБЕДЕНЫ В ЮРИДИЧЕСКОЙ ЧИСТОТЕ ПРЕДЛАГАЕМЫХ КВАРТИР



МАЛАЯ КОНЮШЕННАЯ УЛ. 9 220.3 м² 4 ЭТАЖ

75 000 000 Р
340 440 Р за м²

ОПИСАНИЕ ПЛАНИРОВКА ХАРАКТЕРИСТИКИ

ЕКАТЕРИНА КИСЕЛЕВА
+7(812) 380-73-30

ОПИСАНИЕ ПЛАНИРОВКА ХАРАКТЕРИСТИКИ

№ 703 СОСТОЯНИЕ ОТЛИЧНОЕ

ОПЕРАТИВНО ОТВЕЧУ

АДРЕС		ПАРАМЕТРЫ	
Район	Санкт-Петербург	тип дома	Старый фонд с капитальным
Район	Центральный	этаж	Средний
Улица	Малая Конюшенная ул. 9	этаж	№ 4 этаж
ПЛОЩАДЬ		этажей	5
Судья	220,3	котлоид	2,57
Кухня	150	балкон	балкон
		санузел	2 санузла

ТОЛКОВАЯ ПРЕЗЕНТАЦИЯ ОТСУТСТВУЕТ

75 000 000 Р
340 440 Р за м²

В СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ВКЛЮЧЕНА КОНСУЛЬТАЦИЯ ДИЗАЙНЕРА ПО ИНТЕРЬЕРУ

КРЕДИТ

<http://www.mirkv.ru/card/1c21876e-b209-4959-8bee-839647a95f79>


По информации агента компании МИР КВАРТИР (Екатерина Киселева, тел. 380-73-30, 777-12-20, 938-17-13), состояние квартиры – ремонт De luxe. Вид из окон – на Малую Конюшенную ул., Невский пр. (частично), Казанский собор, церковь Святого Петра, во двор. Стоимость – 75 000 000 руб.

Объект-аналог № 3

Мир Квартир

О НАС УСЛУГИ КОНТАКТЫ В ПРОДАЖЕ 1372 В АРЕНДУ 836 СТОЯЩИЕСЯ 2669 ДЛЯ БИЗНЕСА 412 ЗА ГОРОДОМ 142

МЫ УБЕДЕНЫ В ЮРИДИЧЕСКОЙ ЧИСТОТЕ ПРЕДЛАГАЕМЫХ КВАРТИР



САПЕРНЫЙ ПЕР. 19 220 м² 3 ЭТАЖ

74 200 000 Р \$
337 270 Р за м²

ОПИСАНИЕ ПЛАНИРОВКА ХАРАКТЕРИСТИКИ

ЛАРИСА БОНДАРЕНКО
+7(812) 380-73-30

№ 661 Состояние: ПРОИЗВЕДЕН РЕМОНТ ГОД ПОСТРОЙКИ: 1878

АДРЕС
Район: Санкт-Петербург
Район: Центральный
Улица: Саперный пер., 19

ПЛОЩАДЬ
Студия: 220
Комнаты: 36,2+35,2+29,5
Жилая: 98,9

ПАРАМЕТРЫ
постройка: 1878
тип дома: Старый фонд с капитальным
вход: с улицы
окна: на улицу и во двор
этаж: 3 этаж
этажей: 5
панель: блочная
санузел: 3 санузла

ОПЕРАТИВНО ОТВЕЧУ

ГОЛОСОВАЯ ПРЕЗЕНТАЦИЯ
ОТСУТСТВУЕТ

74 200 000 Р
337 270 Р за м²

ПРЕЗЕНТАЦИЯ

РАССЧИТАТЬ КРЕДИТ

В СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ВКЛЮЧЕНА
КОНСУЛЬТАЦИЯ ДИЗАЙНЕРА ПО ИНТЕРЬЕРУ

<http://www.mirkv.ru/card/83d26d3e-8032-41fe-bc38-cde9247bdabb>

По информации агента компании МИР КВАРТИР (Лариса Бондаренко, тел. 380-73-30, 982-45-82), состояние квартиры – ремонт De luxe. Вид из окон – на Саперную ул. и во двор. Стоимость – 74 200 000 руб.

Объект-аналог № 4

Минусовская Наталья
Агентство недвижимости
Специализация: Квартиры
Опыт работы: 10 лет
Сфера деятельности: Продажа
Агентство недвижимости
Полное наименование
Адрес: Санкт-Петербург
Телефон: +7(812)226-52-00

Адрес: Санкт-Петербург адм.ц. Центральный
Захарьевская ул., 3
Метро: Чернышевская (пеш 10м) < 620 м.
Кол-во комнат: 8
Тип сделки: Прямая продажа
Цена: 105 000 тыс.руб. (378 тыс.руб./м²)
Собственность: Приват
Планировка: Изолированная
Общая пл.: 278 м²
Жилая пл.: 75 м²
Пл.комнат: 75 м²
Кухня: 25 м²
Прихожая:
Коридор:
Здание: Кирпичный, Старый фонд с КР (п.п. 1874.)
Этаж: этаж 2/4, потолок 3.3 м.; без лифта
Телефон: Есть
Санузел:
Балкон: Нет
Пол: Паркет
Ремонт: Евростандарт
Ванна:
Гор.вода:
Мусоропровод: Нет
Вход: С улицы
Вид из окон: На улицу и во двор

Примечание
915-44-59. Евро.ПМ. Квартира 2-стор оснащена элементами системы умный дом, авторский дизайн. Дом располагается в самом центре "Золотого треугольника". Парковый сад рядом.

Если объект не существует или в объявлении есть недостоверная информация - сообщите нам.
Пожалуйста на объявление

Осипова Елена
Юрлова
Все услуги системы
СЗАО. Санкт-Петербург
Секретарь

ИНФОРМЕРЫ

Агент: Василий Н.И.
Агентство: Адвекс
Телефон: +7(812)226-52-00

5 минут от м. «Площадь Мужества»
**ГОТОВЫЕ КВАРТИРЫ
С ЕВРООТДЕЛКОЙ**
+7(812) 308 40 40

Кухонный дом, Бельгийская, 16
с/п. 16 500 тыс.руб.
тел.: (911)225-7882

<http://emls.ru/fullinfo/1/741817.html>

По информации агента компании Адвекс (Суслова Н.И., тел. 915-44-59), состояние квартиры – евроремонт. Вид из окон – на Захарьевскую улицу и во двор. Стоимость – 105 000 000 руб.

Объект-аналог № 5

Минусовская Наталья
Агентство недвижимости
Специализация: Квартиры
Опыт работы: 10 лет
Сфера деятельности: Продажа
Агентство недвижимости
Полное наименование
Адрес: Санкт-Петербург
Телефон: +7(812)226-52-00

Адрес: Санкт-Петербург адм.ц. Центральный
Кавалергардская ул., 2к48
Метро: Чернышевская > 1260 м.
Кол-во комнат: 3
Тип сделки: Прямая продажа
Цена: 70 000 тыс.руб. (337 тыс.руб./м²)
Собственность: Приват
Планировка: Изолированная
Общая пл.: 209 м²
Жилая пл.: 130 м²
Пл.комнат: 65+35+30 м²
Кухня: 50 м²
Прихожая:
Коридор:
Здание: Кирпичный, Старый фонд с КР (п.п. 1913.)
Этаж: этаж 5/6; лифт
Телефон:
Санузел: Совмещенный
Балкон: Нет
Пол: Паркет
Ремонт: Евростандарт
Ванна: Совмещенная
Гор.вода: Газовая колонка
Мусоропровод:
Вход: С улицы
Вид из окон: На 3 стороны

Примечание
Продажа отличной трехкомнатной квартиры в доме памятника и историческом центре Санкт-Петербурга. Недалеко от Таврического сада, Смольного собора и администрации города. Буховая квартира с высокими потолками (3.03 м), окна на улицу, перекресток Суворовского проспекта и Кирочной улицы. Есть лифт. Центральное отопление, горячая/холодная вода. Газ. Чистая, аккуратная парадная (вход с улицы и со двора). Консьерж. Приличные соседи. Во дворе выделено (официально) 2.5 парковочных места. Дворик уютный, места для отдыха, детская площадка. Охраняемый двор с видеонаблюдением и круглосуточной охраной с тревожной кнопкой. Отличное расположение дома (1913 г.), престижное место, приличная квартира. Прямая продажа. Более 3-х лет. Сделан качественный ремонт.

Если объект не существует или в объявлении есть недостоверная информация - сообщите нам.
Пожалуйста на объявление

Михайлова Виктория
Александровна
Все услуги системы

Агент: Василий М.
Агентство: Colibri Estate
Телефон офиса: +7(811)856-72-06
Телефон агента: +7(811)226-06-66

Тел. 640 09 06

ДЕЛЬТАКРЕДИТ
Ипотека с первоначальным взносом от 11.5%
Кредитный лимит от 250 971 руб.
Залогать можно

Многоквартирный дом бизнес-класса, Спасская 125а
тел.: 363-22-22

<http://emls.ru/fullinfo/1/736414.html>

По информации агента компании Colibri Estate (Василину Мария, тел. 8-911-226-06-66), вид из окон квартиры – на перекресток Суворовского пр. и Кирочной ул., во двор. Стоимость – 70 000 000 руб.

Объект-аналог № 6

Ссылка: <http://emls.ru/fullinfo/1/720435.html>

Адрес: Санкт-Петербург адм.д., Центральный район, Таврическая ул., 13
Метро: Чернышевская (пеш 10м) > 1050 м.
Кол-во комнат: 6
Тип сделки: Прямая продажа
Цена: 118000 тыс.руб. (406 тыс.руб./кв.)

Собственность: Приват
Планировка: Изолированная
Общая пл.: 290,6 кв.м.
Жилая пл.: 187,7 кв.м.
Площадь: 60+35+28+25+23+17 кв.м.
Кухня: 22 кв.м.
Прихожая: 35 кв.м.
Коридор: 11 кв.м.
Здание: Кирпичный, Старый фонд с КР (сп. 1908.)
Этаж: этаж 3/6, потолок 3,82 м.; лифт

Телефон: 640-09-06
Связи: 3
Велосип.: Балкон
Пол: Паркет
Ремонт: Евростандарт
Ванна: Отдельная
Гор.вод.: Теплоцентр
Мусоропровод: Нет
Вход: Парадный и черный
Вид из окон: На север

Примечание
ул.Таврическая, 13-45
Предлагается к продаже уникальная видовая элитная 6-ти комнатная квартира с балконом в историческом центре нашего города.
Напротив дома Таврической слд. в пешей доступности находится Смольный собор, музей Суворова, музей "Воспелской воды", станция метро "Чернышевская".
Общая площадь квартиры 290,6кв.м.,жилая 187,7кв.м.,высота потолков 3,82м.
3 этаж кирпичного дома с кап.ремонтом.
Парадный вход в дом представляет собой архитектурный ансамбль из входной группы (ветеринарные дубовые двери, атланы и т.п.).
Вход в парадную имеет круглую бронзовую охрану. Дом оснащен собственной котельной;
современный лифт - Otis; центральное водоснабжение, канализация, газоснабжение.
В квартире выполнен высококачественный ремонт с использованием высококачественных материалов, сохранены все элементы декора стен и потолков.


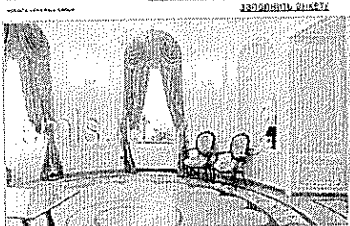
Агент: Давыдова И.И.
Агентство: АН Панорама
Телефон: 640-00-55

ДЕЛЬТАКРЕДИТ
Ипотека с государственной поддержкой
Безопасный кредит от 600 000 руб.
Зарплатный вычет

Тел: 640 09 06

Милостивый дом Бизнес:
ул.Св. Саввы 12/4
Тел.: 363-22-22

Вся информация здесь



<http://emls.ru/fullinfo/1/720435.html>

По информации агента компании АН Панорама (Надежда, тел. 640-00-55, 8-911-283-33-29), состоящие квартиры - ремонт De luxe. Вид из окон — на Таврическую и Кирочную улицы, Таврический сад. Стоимость — 118 000 000 руб.

Объекты-аналоги для квартиры № 28

Объект-аналог № 1

Адрес: Санкт-Петербург адм.ц. Центральный
Метро: Мокhovская (пеш 2м) < 340 м.
Кол-во комнат: 3
Тип сделки: Встречка
Цена: 11700 тыс. руб (100 тыс. руб./м²), **встречка**
Собственность: Приват
Планировка: Изопроанная
Общая пл.: 117,2 м²
Жилая пл.: 65 м²
Пл.комнат: 14+22+29 м²
Кухня: 14,3 м²
Прихожая: 10 м²
Коридор: 22 м²
Этажи: Кирпичный. Старый фонд без КР (пл. 1876.)
Этаж: этаж 4/5; потолок 3,4 м; лифт
Телефон: Есть
Санузлы: Раздельный
Балкон: Нет
Пол: Паркет
Ремонт: Требуется
Ванна: Ванна
Гор.вода: Газовая колонка
Мусоропровод: Нет
Вход: Со двора
Вид из окон: Во двор

Агент: Короткова Ю.В.
Агентство: Невский Альянс
Телефон: 325-75-77

18 км. от КАД по Выборгскому шоссе
Мерра Выборгское
497-3151 931-4461
от 6 соток от 450 000 руб

3 нап. Рубинштейн пр. д. 8. 80м² 3/5
450 тыс. руб.
тел. (900) 883-7666

Если объект не существует или в объявлении есть недостоверная информация - сообщите нам.
[Пожалуйста на объявление](#)

<http://emls.ru/fullinfo/1/757126.html>

По информации агента компании Невский Альянс (Короткова Ю.В., тел. 954-36-90), встречная покупка подобрана. Стоимость – 11 700 000 руб.

Объект-аналог № 2

Адрес: Санкт-Петербург адм.ц. Центральный
Большая Московская ул., 11
Метро: Владимирская (пеш 5м) < 240 м.
Кол-во комнат: 3
Тип сделки: Расселение
Цена: 12600 тыс. руб. (107 тыс. руб./м²), **встречка**
Собственность: Частная (своя - 3, жил. - 3)
Планировка: Изопроанная
Общая пл.: 118,2 м²
Жилая пл.: 83,6 м²
Пл.комнат: 32,3+30,9+20,4 м²
Кухня: 15,3 м²
Прихожая:
Коридор: 12,6 м²
Этажи: Кирпичный; Старый фонд с КР (пл. 1844; кап.р.
Этаж: этаж 5/5; потолок 2,95 м.;
Телефон: Есть
Санузлы: Раздельный
Балкон: Нет
Пол: Паркет
Ремонт: Требуется
Ванна: Отдельная
Гор.вода: Теплоцентр
Мусоропровод:
Вход: С улицы
Вид из окон: На улицу и во двор

Агент: Савина Е.Л.
Агентство: СМИРНОВ и К
Телефон офиса: 325-65-65
Телефон агента: 8-921-558-73-30

18 км. от КАД по Выборгскому шоссе
Мерра Выборгское
497-3151 931-4461
от 6 соток от 450 000 руб

8-921-558-73-30 Отличная видовая квартира в исторической части города. Парадный вход. Светлая просторная квартира с хорошей планировкой. Собственности более 3 лет. В каждой комнате по 2 панорамных окна.

Если объект не существует или в объявлении есть недостоверная информация - сообщите нам.
[Пожалуйста на объявление](#)

<http://emls.ru/fullinfo/1/441305.html>

По информации агента компании СМИРНОВ и К (Савина Е.Л., тел. 8-921-558-73-30), квартира – коммунальная. Вид из окон – на Большую Московскую ул. и во двор. Стоимость – 12 600 000 руб.

Объект-аналог № 3

Адрес: Санкт-Петербург адм.ц. Центральный
Большая Московская ул., 9
Метро: Владимирская (пеш 2м) 190 м.
Кол-во комнат: 3
Тип сделки: Прямая продажа
Цена: 15370 тыс.руб. (110 тыс.руб./м²)

Собственность:
Планировка: Изменённая
Общая пл.: 140 м²
Жилая пл.: 85 м²
Пл.комнат: 25+30+30 м²
Кухня: 20 м²
Прихожая: 17 м²
Коридор: 10 м²

Здание: Кирпичный, Старый фонд с КР (п. 1873, кап.р. 1972)
Этаж: этаж 4/5, потолок 3.4 м., лифт
Теплофен:
Санузел: Раздельный
Балкон: Нет
Пол: Паркет, ламинат
Ремонт: Требуется
Ванна: Отдельная
Гор.вода: Газовая колонка
Мусоропровод
Вход: Со двора
Вид из окон: Зеленый двор

Агент: Кимлык К.А.
Агентство: SOKRAFT
Телефон офиса: 426-15-32
Телефон агента: +7(953)354-00-52

ДЕЛЬТАКРЕДИТ

Примечание:
Надежный, теплый, ухоженный дом в 1972 году производился капитальный ремонт здания, на данный момент дом в отличном состоянии. Удобное месторасположение в самом сердце исторического центра Петербурга. Ремонт квартиры производился в 2010 году. Огромные, излучающие комнаты, просторная кухня Большая, отдельная ванная комната 10м². Чистая парадная после ремонта, установлен новый лифт. Очаг выходит в зеленый двор со севером, много свободного места для парковки. Удобные транспортные подъезды к дому. Инфраструктура района, общественный транспорт также не заставляет себя ждать. До метро 1 минута пешим шагом. Информация для тех, кто интересуется организацией мини-отели. Квартира эдаким выше тоже продается и имеет аналогичную планировку.

Если объект не существует или в объявлении есть недостоверная информация - сообщите нам.

Агент: Симонкина К.М.
Агентство: Итака
Телефон: 740-70-40

Примечание:
1-17555 В минуту ходьбы от м. Владимирская, Расселение. Всего 3 собственника. Встречи легкие. Идеально подходит под мини-отель. Большой закрытый двор освещен, есть место для парковки. Проведен ремонт на лестничной площадке, стоят цветы. Тихая, спокойная квартира.

Если объект не существует или в объявлении есть недостоверная информация - сообщите нам.

Пожалуйста на объявление

<http://emls.ru/fullinfo/1/582907.html>

По информации агента компании SOKRAFT (Кимлык К.А., тел. 8-953-354-00-52), состояние квартиры – хорошее. Стоимость – 15 370 000 руб.

Объект-аналог № 4

Адрес: Санкт-Петербург адм.ц. Центральный
Большая Московская ул., 4
Метро: Владимирская (пеш 2м) 50 м.
Кол-во комнат: 5
Тип сделки: Прямая продажа
Цена: 10771 тыс.руб. (95 тыс.руб./м²)

Собственность:
Планировка:
Общая пл.: 112 м²
Жилая пл.: 75 м²
Пл.комнат: 11+15+15+20+9 м²
Кухня: 11 м²
Прихожая:
Коридор:
Здание: Старый фонд с КР (п. 1905, 1)
Этаж: этаж 3/5, потолок 3.15 м.
Телефон: Нет
Санузел: Раздельный
Ванна:
Пол:
Ремонт:
Ванна:
Гор.вода: Теплоцентр
Мусоропровод:
Вход: Со двора
Вид из окон: Во двор

Агент: Симонкина К.М.
Агентство: Итака
Телефон: 740-70-40

Примечание:
1-17555 В минуту ходьбы от м. Владимирская, Расселение. Всего 3 собственника. Встречи легкие. Идеально подходит под мини-отель. Большой закрытый двор освещен, есть место для парковки. Проведен ремонт на лестничной площадке, стоят цветы. Тихая, спокойная квартира.

Если объект не существует или в объявлении есть недостоверная информация - сообщите нам.

Пожалуйста на объявление

<http://emls.ru/fullinfo/1/800255387.html>

По информации агента компании Итака (Юлия, тел. 740-70-40, 8-950-038-38-96), квартира – коммунальная. Состояние квартиры – требуется ремонт. Балкон/лоджия отсутствуют. Встречные покупки подобраны. Стоимость – 10 771 000 руб.


[illegible]

По информации агента компании РосЪ-СПб (Ирина, тел. 8-911-792-92-02), квартира – коммунальная. Встречные покупки подобраны. Стоимость – 14 000 000 руб.

Эксклюзивная недвижимость


Цены на объекты недвижимости
Ваша выгода при покупке!
Оформление документов
Финансирование
Агентство недвижимости
Посредники обязаны
Как работает агентство
Работа в агентстве
Ипотека
Регистрация сделки

ОБЪЕКТЫ ДНЯ



Адмиралтейская ул., пп. 101
Знак № ПТ 96242641
3-эт.
тел.: (07)222-5200
www.gsk47.ru
Все подробности здесь!

АГЕНТУДЯ



Владимова Елена

№ Адрес: Санкт-Петербург адм.ц. Центральный Ломоносова ул., 24

Метро: Достоевский (вых 10м) < 420 м.

Кол-во комнат: 5

Тип сделки: Встрочка

Цена: 12800 тыс руб. (115 тыс руб./м²)

Собственность: Частная

Планировка: Самую изюбр.

Общая пл.: 111,5 м²

Жилая пл.: 82,8 м²

Пл.комнат: 23+10+15,6+16+10,2 м²

Художн: 11,2 м²

Принадлежит: беридор

- Здание: Кирпичный, Старый фонд с ИР (ул. 1824, кап р 1859)
- Этаж: этаж 3й; потолок 2,95 м.;
- Телефон: Есть
- Санузел: Раздельный
- Балкон: Нет
- Пол: Паркет
- Ремонт: Не требуется
- Ванни: Отдельная
- Гор.подкл: Газовая колонка

Уступательный подр:

- Вход: Со двора
- Вид из окон: Зеленый двор

Примечания

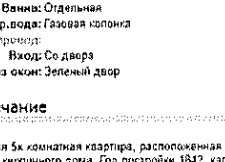
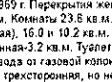
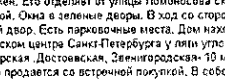
Предается 5к квартира, расположенная на 3 этаже 4х этажного кирпичного дома. Год постройки 1842, капитальный ремонт 1959г. Перекрытия железобетонные. Общая площадь 111,5 кв.м. Комната 23,6 кв.м., - 17,9 кв.м. (парикоренный), 15,6 (проходная), 16,0 и 10,2 кв.м. (шипорированные). Кухня 11,2 кв.м. Спальня 3,2 кв.м. Туалет 1,9 кв.м. Высота потолка 2,95 м. Горячая вода от газовой колонки. В квартире требуется ремонт! Квартира трехсторонняя, но не торцевая. Дом удачно расположен. Он отделяет от улицы Ломоносова сквер с детской площадкой. Онка в зеленые дворы. В ход со стороны сквера. Закрытый двор. Есть парковочное место. Дом находится в историческом центре Санкт Петербурга у линии улус . Ст.м. Владимирская , Достоевская , Ленинградская- 10 мин, пешком квартира продается за восточной покупкой. В собственности более 3х лет.

Тел. 8 911 913 21 49 Елена Дмитриевна

Агент: Колдункина Е.Д.
Агентство: Веста Н
Телефон офиса: 240-31-83
Телефон агента: +7(911)913-21-49

ПРОФИЛЬ НА ПОДАРОКОВ СО СТРАНЫМ ПРОШЛОМ

ДЕЛТАКРЕДИТ Компания с государственной аттестацией № 11.57
Интеграционный Банк
ИНВЕСТИЦИОННЫЙ БАНК ОТ 95-95% Р. ЗАДОРИТЬ ЗНАКИ

По информации агента компании Веста-Н (Елена Дмитриевна, тел. 8-911-913-21-49), квартира - коммунальная. Встречные покупки подобраны. Стоимость – 12 800 000 руб.

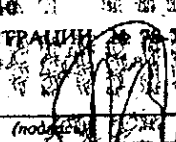

ПРИЛОЖЕНИЕ 7



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы
по Санкт-Петербургу и Ленинградской области

Дата выдачи 01.03.2010

Документы, на основании которых зарегистрировано право	Договор купли-продажи квартиры от 11.02.2010, Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "БАЛТИНВЕСТ-Российская недвижимость" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "БАЛТИНВЕСТ УК", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам №1666-94199143 от 10.12.2009, Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "БАЛТИНВЕСТ-Российская недвижимость" под управлением ООО "БАЛТИНВЕСТ УК", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам №1666-94199143-1 от 21.01.2010, Сделка зарегистрирована 01.03.2010 № 78-78-01/0096/2010-385										
Субъект (субъекты) права	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "БАЛТИНВЕСТ - Российская недвижимость" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "БАЛТИНВЕСТ УК"										
Вид зарегистрированного права	общей долевой собственности										
Описание объекта права	Квартира <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>Этаж</td> <td>3</td> <td>Площадь, м²</td> <td>591,1</td> </tr> <tr> <td>Назначение</td> <td colspan="3">Жилое</td> </tr> </table>			Этаж	3	Площадь, м ²	591,1	Назначение	Жилое		
Этаж	3	Площадь, м ²	591,1								
Назначение	Жилое										
Адрес объекта	г. Санкт-Петербург, улица Рубинштейна д.5 кв.2										
Условный номер	78-78-01/0010/2009-053										
Сведения об обременениях (ограничениях)	-Доверительное управление. -Выявленный объект культурного наследия. Обязательства по сохранению объекта.										
О ЧЕМ В ЕДИННОМ ГОСУДАРСТВЕННОМ РЕЕСТРЕ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ 01.03.2010 СДЕЛАНА ЗАПИСЬ РЕГИСТРАЦИИ № 78-78-01/0096/2010-385 РЕГИСТРАТОР   Козлова В.В.											

78-АД 700253

7463485 01.03



Серия А

091840

ГОРОДСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ

Филиал ГУП "ГУИОН" ПИБ Центрального района

Инв. № документа 2775/08

Кадастровый номер 78:

Паспорт на квартиру

Адрес по реестру: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна

дом № 5

корпус

кв. № 2

I. Общие сведения о строении литеры А

Описательный адрес: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 5

Год постройки: 1896

Год последнего капитального ремонта

Этажность: 5(2-4-5)

, подвал

надземная

подземная

кроме того

Материал стен: кирпичные

Материал перекрытий: дерево и бетон по метал. балкам

дерево и бетон по метал. балкам

кирпичные сваи

чердачных

междэтажных

подвальных

II. Характеристика квартиры

Квартира расположена на 3 этаже, состоит из 13 комнат, Sжил=373.5 кв.м, Sобщ=591.1 кв.м, высота 3.30 м

Благоустройство квартиры:

отопление: центральное ☒ автономное ☐горячее водоснабжение: центральное ☐ от газовых колонок ☒ дровяных колонок ☐водопровод ☒ канализация ☒ газоснабжение ☒ электроплиты ☐ мусоропровод ☐

прочее:

наличие в парадной: мусоропровод ☐ лифт ☒

Инвентаризационная стоимость квартиры по состоянию на 01.01.2008 года

составляет 2200444 рублей (два миллиона двести тысяч четыреста сорок четыре рубля)

III. Экспликация к плану квартиры

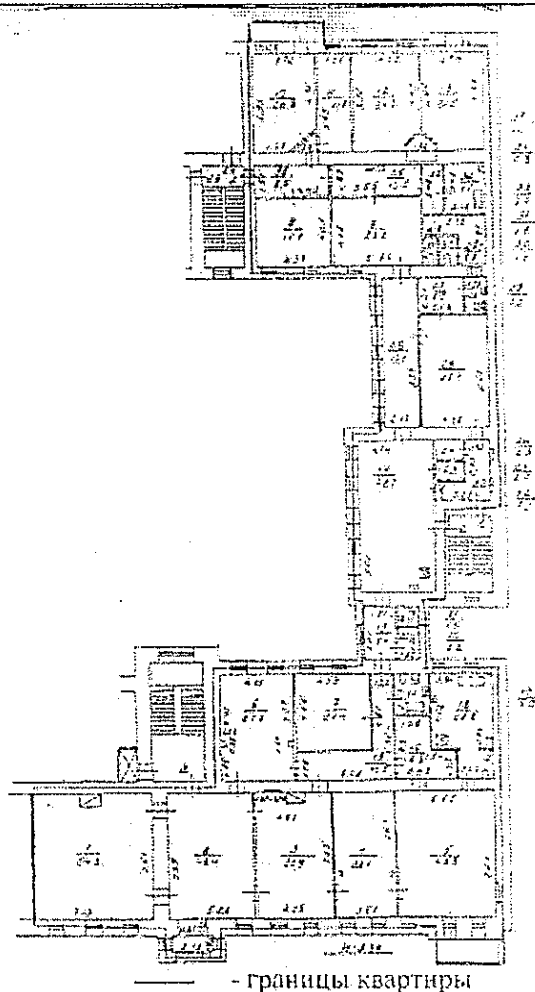
№ п/п	№ части	Наименование части помещения	Общая площадь квартиры, кв.м (по 01.01.05 - площадь квартиры)	В т.ч. площадь, кв.м		Кроме того, приведенная площадь: лоджии, балконы, веранды, террасы	Примечание
				Жилая	Вспом.		
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	комната	54.3	54.3			под печью 0.60 кв.м.
2	2	комната	43.4	43.4			
3	3	комната	35.9	35.9			под печью 0.30 кв.м.
4	4	комната	28.1	28.1			
5	5	комната	43.5	43.5		1.2	балкон 4.1 кв.м.
6	6	комната	27.7	27.7			
7	7	комната	21.4	21.4			
8	8	комната	23.2	23.2			
9	9	комната	17.7	17.7			
10	10	комната	20.9	20.9		1.5	балкон 5.0 кв.м.
11	11	комната	11.7	11.7			
12	12	комната	24.2	24.2			

III. Экспликация к плану квартиры

Приложение I

№ п/п	№ части	Наименование части помещения	Общая площадь квартиры, кв.м (до 01.03.05 - площадь квартиры)	В т.ч. площадь, кв.м		Кроме того, приведенная площадь: лоджий, балконов, веранд, террас	Примечание
				Жилая	Вспом.		
1	2	3	4	5	6	7	8
13	13	комната	21.5	21.5			
14	14	кухня	42.7		42.7		
15	15	коридор	16.5		16.5		
16	16	коридор	10.8		10.8		
17	17	спальн. с/у	5.0		5.0		
18	18	спальн. с/у	22.8		22.8		
19	19	коридор	5.4		5.4		
20	20	кладовая	2.2		2.2		
21	21	кладовая	1.5		1.5		
22	22	коридор	7.0		7.0		
23	23	кладовая	2.0		2.0		
24	24	кладовая	2.3		2.3		
25	25	холл	26.7		26.7		
26	26	коридор	19.1		19.1		
27	27	коридор	6.0		6.0		
28	28	спальн. с/у	3.3		3.3		
29	29	коридор	6.8		6.8		
30	30	туалет	1.7		1.7		
31	31	туалет	1.6		1.6		
32	32	ванная	7.6		7.6		
33	33	коридор	3.7		3.7		
34	34	тамбур	2.9		2.9		
35	35	коридор	10.5		10.5		
36	36	коридор	8.5		8.5		
37	37	тамбур	1.0		1.0		
Итого:			591.1	373.5	217.6	2.70	

IV. План квартиры



- границы квартиры

Дополнительные сведения:

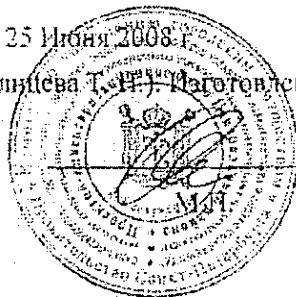
Произведено объединение квартир № 2 и № 28 согласно утвержденного МВК Центрального района проекта (протокол № 38 от 13.12.2007г.) и акта приемки работ от 26.02.08г. Вновь образованной квартире присвоен № 2. На момент обследования в ч/п 17,18 сан.тех.приборы не установлены. В результате перепланировки общая площадь квартиры составила 591,1 кв.м, жилая - 373,5 кв.м. Наружные границы объекта изменились.

Паспорт составлен по состоянию на 25 Июня 2008г.

Исполнитель Солнцева Т.И. (Солнцева Т.И.) Работовлено 02 Июля 2008 г.

Начальник филиала ГУП "ГУИОН"

ПИБ Центрального района



/Чаузова Г.С./

Паспорт на квартиру не является документом, предъявляемым для государственной регистрации прав

Пометка владельцу:

1. Проект перепланировки, составленный на основании документа, удостоверяющего право собственности на квартиру, является документом, подтверждающим право собственности на квартиру.

2. Перепланировка и переустройство жилого помещения подлежат утверждению и порядку, установленным Жилищным кодексом Российской Федерации, иными нормативными актами Санкт-Петербурга от 27.04.94 № 872-н «О переустройстве и перепланировке квартир».

3. После осуществления переустройства и перепланировки собственнику помещения или уполномоченному им лицу необходимо обратиться в государственную кадастровую палату для внесения изменений в Единый государственный реестр недвижимости.

4. Заявление на осуществление переустройства и перепланировки жилого помещения подается на рассмотрение районной межведомственной комиссии, которая выносит решение о согласовании переустройства и перепланировки.

5. Приемка выполненных работ по переустройству и перепланировке жилого помещения осуществляется районной межведомственной комиссией.

6. Самостоятельное переустройство и перепланировка жилого помещения, использование их на нецелевом и/или ином, не предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации, влечет ответственность, предусмотренную действующим законодательством Российской Федерации.

Пронумеровано, прошито и
скреплено печатью 22 лист 2
ООО «АБК-Консалт»
Коробейникова Т.Н./

