



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»

/Коростелёва Т.Н./

01 февраля 2016 года

ОТЧЁТ № 21/16

об оценке рыночной стоимости тринадцатикомнатной квартиры



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

Дата проведения оценки: 01 февраля 2016 года

Дата составления отчёта: 01 февраля 2016 года

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

Санкт-Петербург

2016

СОДЕРЖАНИЕ

1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
2.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	5
3.	ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	6
3.1.	ПРОЧИЕ ОБРЕМЕНЕНИЯ, ДОПУЩЕНИЯ, ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ.....	6
4.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	7
5.	ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	8
6.	ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	9
7.	ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	10
8.	ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ЗДАНИЯ.....	13
9.	ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	13
9.1.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА.....	14
10.	АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ.....	16
10.1.	АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В РОССИИ.....	16
10.2.	ИТОГИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ В ЯНВАРЕ-НОЯБРЕ 2015 ГОДА.....	18
10.3.	АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА.....	21
11.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	29
12.	ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ.....	30
13.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПОМОЩЬЮ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	32
14.	ВЫВОД ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	37
15.	ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ.....	38
16.	ПОДПИСЬ ОЦЕНЩИКА.....	39
17.	ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ.....	40
	ПРИЛОЖЕНИЕ 1.....	41
	ПРИЛОЖЕНИЕ 2.....	43
	ПРИЛОЖЕНИЕ 3.....	50
	ПРИЛОЖЕНИЕ 4.....	54
	ПРИЛОЖЕНИЕ 5.....	56
	ПРИЛОЖЕНИЕ 6.....	61
	ПРИЛОЖЕНИЕ 7.....	69

Дата: «01» февраля 2016 г.

Исх. № 21/16

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 01 февраля 2016 года.

Целью оценки является определение рыночной стоимости (рыночная стоимость соответствует справедливой стоимости активов, определенной в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой 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.

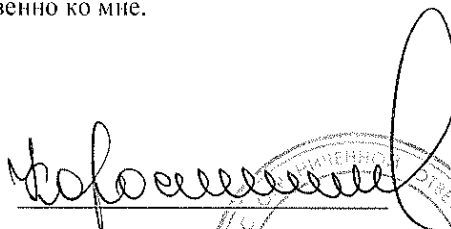
На основании информации, представленной и проанализированной в приведённом ниже отчёте, мы пришли к заключению, что рыночная (справедливая) стоимость квартиры, расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, д. 5, кв. 2, по состоянию на 01 февраля 2016 года составляет округленно (НДС не облагается):

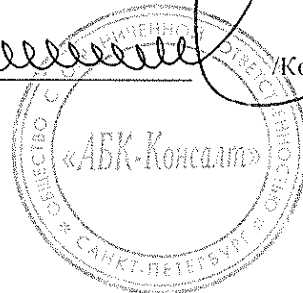
147 400 000 (СТО СОРОК СЕМЬ МИЛЛИОНОВ ЧЕТЫРЕСТА ТЫСЯЧ) РУБЛЕЙ

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
Собственники 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 владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «БАЛТИНВЕСТ – Российская недвижимость» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «БАЛТИНВЕСТ УК»
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. Рыночная стоимость соответствует справедливой стоимости активов, определенной в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». 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 N 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах».
Основание для проведения оценки	Договор на проведение оценки №119-БО от 30.10.2009 г.
Дата оценки	01 февраля 2016 года
Дата осмотра	01 февраля 2016 года
Номер и дата отчета	№ 21/16 от 01 февраля 2016 года
Рекомендуемый срок действия результатов оценки	Согласно статьи 12 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 г. № 135-ФЗ рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
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. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

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:
 - 1.1. Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №297.
 - 1.2. Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №298.
 - 1.3. Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №299.
 - 1.4. Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. №611.
2. Стандартов и правил оценочной деятельности «Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков».
3. Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

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.

3. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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 Отчёт об оценке рыночной стоимости имущества (далее – «Отчёт»), являются полномочными представителями ООО «АБК-Консалт», имеют необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки недвижимости.
2. В процессе подготовки Отчёта 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 Отчёте.
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 Отчёт (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором на проведение оценки.
6. Отчёт 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 Отчёте 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 Отчёте, 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 Отчёта 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 Отчете приводится итоговый результат оценки рыночной стоимости объекта оценки, без указания возможных границ интервала, в котором может находиться рыночная стоимость.

3.1. Прочие обременения, допущения, ограничивающие условия

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.
3. Рыночная стоимость соответствует справедливой стоимости активов, определенной в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике оценки	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. Место нахождения: 197101, Санкт-Петербург, улица Дивенская, дом 1, литера А.
Сведения об оценщике	<u>Оценщик, работающий на основании трудового договора:</u> Брель Олег Григорьевич <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. <u>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:</u> <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. <u>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:</u> В соответствии со страховым полисом № 433-191-057430/15 от 31.08.2015г. гражданская ответственность Оценщика застрахована в СПАО «ИНГОССТРАХ». Лимит ответственности: 50 млн. руб. Период страхования: с 08.09.2015г. по 07.09.2016г. включительно. Страховое покрытие: действует на всей территории Российской Федерации. Стаж работы в оценочной деятельности: 17 лет. Настоящий отчет составлен оценщиком, соответствующим требованиям пункта 1.7 Указания Банка России от 25.08.2015 г. N 3758-У. <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 ассоциации «Сообщество оценочных компаний «СМАО». <u>Сведения о страховании гражданской ответственности Общества с ограниченной ответственностью «АБК-Консалт» (ООО «АБК - Консалт»):</u> В соответствии с сертификатом к договору обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности № 433-191-085985 от 24.12.2015г. гражданская ответственность Общества с ограниченной ответственностью «АБК-Консалт» (ООО «АБК-Консалт») застрахована в СПАО «ИНГОССТРАХ». Общий лимит ответственности: 100 млн. руб. Период страхования: с 01.01.2016г. по 31.12.2016г. включительно. Страховое покрытие: действует на всей территории Российской Федерации.

5. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчуждён 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 приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний;
- **сравнительный подход** – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами;
- **доходный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Дата проведения оценки – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

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

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

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

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

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 недвижимости 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 избегать 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. Особое внимание уделяется личной инспекции объекта оценки, подтверждению достоверности собранной информации, ее полезности и актуальности.

Работа обычно осуществляется по двум направлениям:

1. Сбор и анализ общих данных, характеризующих экономические, социальные, природные 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 или даже более сложные аналитические зависимости. Все результаты, полученные на предыдущих этапах, сводятся на заключительном этапе согласования воедино и излагаются в виде отчета об оценке.

Проведение оценки включает следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки, в том числе осмотр объекта оценки.
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.
4. Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
5. Составление 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.</p> <p>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.</p> <p>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 Синюшской 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 Александроневской 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 относится, 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 переулки, 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, 92, 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 № K90, K177, K187, K258; • Автобусов № 3, 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 улицы 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. Определение сегмента рынка

Национальным Советом Российской Гильдии Риэлторов (РГР) в декабре 2012 года была утверждена Единая методика классифицирования жилых помещений по потребительскому качеству (классу), разработанная экспертами Комитетов по консалтингу и девелопменту РГР по заказу Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства.

Единая методика основана на положениях законодательства Российской Федерации, в том числе приказа Минрегиона России от 28.06.2010 г. № 303 «Об утверждении Методических рекомендаций по отнесению жилых помещений к жилью экономического класса», а также потребительских предпочтений покупателей жилья по отношению к параметрам, влияющим на комфортность проживания.

Классификация распространяется на многоквартирные жилые здания высотой до 75 м, в том числе общежития квартирного типа, а также жилые помещения, входящие в состав помещений зданий другого функционального назначения. Согласно единой методике, на рынке многоквартирного жилья можно выделить четыре класса жилья:

- эконо-класс;
- класс комфорт;
- бизнес-класс;
- элитный класс.

При этом эконо- и комфорт классы могут быть объединены в группу массового жилья, бизнес-класс и элитный – в группу жилья повышенного качества.

Эконом-класс

Это квартиры со стандартной планировкой, без отделки (либо с черновой отделкой), обычно располагаются в типовых серийных проектах (повторного применения) многоэтажных домов. Площади квартир: однокомнатные – от 28 кв.м, двухкомнатные – от 44 кв.м, трехкомнатные – от 56 кв.м, четырехкомнатные – от 70 кв.м, пятикомнатные – от 84 кв.м. Площади кухни до 8 кв.м. Высота потолков менее 2,7. Остекление окон – отечественные деревянные или пластиковые рамы. Благоустройство придомовых территорий стандартное, ограда по периметру и охрана отсутствуют. Наличие объектов социальной инфраструктуры – в радиусе 1 км от жилого дома. Инженерное обеспечение минимально необходимое.

Комфорт-класс

Это квартиры улучшенной планировки с черновой или улучшенной отделкой, обычно располагаются в многоэтажных домах усовершенствованных серийных проектов часто с переменной этажностью и разнообразными архитектурными решениями фасадов. Остекление – импортные пластиковые профили средней ценовой ниши. Площадь квартир комфорт-класса начинаются от 34 кв.м, площадь кухни от 8 м. Высота потолков от 2,7 м. Комнаты изолированные, в наличие большие балконы и кладовки. В некоторых проектах предусматриваются эркеры и летние помещения. Возможность перепланировки квартиры чаще всего ограничена. Благоустройство придомовых территорий и входных групп стандартное возможна ограда по периметру и охрана, консьерж, домофон. Стандартное, но улучшенное инженерное обеспечение. Паркинг согласно требованиям местного генплана.

Бизнес-класс

Квартиры свободной планировки. В помещениях предусмотрена качественная отделка «под ключ». Располагаются в домах, построенных по индивидуальным проектам с подчеркнутой дизайнерской проработкой архитектурного облика. Остекление – современные импортные пластиковые и деревянные профили верхней ценовой ниши со стеклопакетами изготовленными по энергосберегающим технологиям, характерна повышенная площадь остекления. Площадь квартир бизнес-класса начинается от 45 кв.м, площадь кухни от 12 кв.м, высота потолков от 2,75 м. Часто наличие пентхаусов, двухуровневых квартир. Предусмотрена возможность зонирования квартиры на гостевое пространство и места для отдыха. Возможно наличие балконов и лоджий большой площади для организации зимних садов. Наличие не менее 2 санузлов в квартирах свыше двух комнат. Дома бизнес-класса

отличаются улучшенным инженерным обеспечением дома. Закрытый наземный/подземный паркинг + возможность парковки на охраняемой придомовой территории из совокупного расчета не менее 1,0 машиноместа на квартиру. Благоустроенная придомовая территория с выделенными площадями под детские площадки и хоз. нужды с оградой по периметру. Озеленение территории с проработкой ландшафтного дизайна. Собственная служба охраны и эксплуатации, стационарные посты на входе в дом, на въездах в паркинг и во двор. Видеонаблюдение по периметру дома, система уведомления о доступе третьих лиц на территорию – домофон через консьержа. Дома бизнес-класса расположены в районах с развитой социальной инфраструктурой в радиусе не более 1 км от жилого дома.

Элит-класс (элитное жилье)

Это квартиры эксклюзивной планировки с авторским проектом и отделкой. Расположены в домах, возведенных по индивидуальному авторскому проекту известного архитектора (или архитектурного бюро). Архитектурный облик дома с глубокой проработкой внешних элементов здания и даже может претендовать на уровень архитектурного памятника местного значения. Площадь квартир элит-класса начинается от 60 кв.м. Планировочное пространство гибкое и ограничено только периметром наружных стен. Площадь кухни от 20 кв.м, высота потолков от 3 м. Остекление – современные импортные фиброгласовые и деревянные профили верхней ценовой ниши со стеклопакетами из энергосберегающих стекол. Повышенная площадь остекления с учетом климатического пояса. Современное инженерное обеспечение дома оснащены по «последнему слову техники». Жилой комплекс обеспечен необходимыми хозяйственными помещениями. Входная группа – холл ресепшн. Благоустроенная хорошо охраняемая придомовая территория с оградой по периметру, детальной проработкой ландшафтного дизайна и малых архитектурных форм. Собственная служба охраны и эксплуатации, стационарные посты на входе в дом, а также на въездах в паркинг и во двор. Усиленная система видеонаблюдения, система уведомления о доступе третьих лиц на территорию. Закрытый наземный или подземный паркинг предпочтительно с мойкой и экспресс автосервисом. Доступ к паркингу для жильцов: квартира-лифт-паркинг (не менее 1,5 машиномест на квартиру). Дома элит-класса расположены в районах с большой концентрацией объектов коммерческого и административного назначения, в непосредственной близости к культурным центрам, памятникам архитектуры.

Вывод: учитывая назначение объекта оценки, текущее использование помещения, особенности местоположения, планировку, состояние и инженерное обеспечение, мы пришли к выводу, что объект оценки целесообразнее всего позиционировать в сегменте элитной жилой недвижимости.

10. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

10.1. Анализ социально-экономической обстановки в России

Главные выводы из анализа социально-экономического развития за период январь-ноябрь 2015 года:

Предварительные данные за ноябрь показали снижение экономической активности. По оценке Минэкономразвития России, индекс ВВП с исключением сезонности составил -0,3% к предыдущему месяцу. В ноябре все основные индикаторы с сезонной корректировкой снизились по отношению к предыдущему месяцу: после положительной динамики в июле-октябре снизилось промышленное производство (-0,6%), усилился спад в сельском хозяйстве (-0,9%), строительстве (-0,2%), продолжается снижение розничной торговли (-0,8%) платных услуг населению (-0,7%).

По отношению к соответствующему периоду прошлого года темпы падения ВВП, по оценке Минэкономразвития России, несколько ускорились в ноябре – до 4,0%, за январь-ноябрь ВВП снизился на 3,8% против 3,7% в январе-сентябре и 4,1% в III квартале. В ноябре, по оценке Минэкономразвития России, снижение **промышленного производства** в целом с исключением сезонной и календарной составляющих составило 0,6% после положительной динамики в течение предыдущих четырех месяцев. Прежде всего, это связано со снижением в обрабатывающих производствах (на 0,5%) после роста в сентябре-октябре. Впервые с мая месяца произошло снижение добывающих производств (на 0,3%). Производство и распределение электроэнергии, газа и воды в ноябре стабилизировалось.

В отраслях промежуточного спроса продолжилось сокращение в целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности, в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий; сократился рост в отраслях химического комплекса, в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, в обработке древесины и производстве изделий из дерева; восстановился рост в производстве кокса и нефтепродуктов.

Из потребительских отраслей продолжилось сокращение в производстве кожи, изделий из кожи и производстве обуви, сократилось производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака и стабилизировалось текстильное и швейное производство.

В отраслях машиностроительного комплекса продолжился рост в производстве транспортных средств и оборудования, сократилось производство машин и оборудования и замедлилось сокращение в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования.

Снижение сезонно очищенной динамики **инвестиций** в основной капитал в ноябре усилилось, составив, по оценке Минэкономразвития России, 1,1% (в сентябре – снижение на 0,4%, в октябре – на 0,2%). Годовые темпы снижения инвестиций замедлились до 4,9% против 5,2% в октябре, что связано в большей степени с низкой базой прошлого года.

Ситуация в строительной деятельности остается напряженной. По виду деятельности «**Строительство**» с исключением сезонного фактора снижение в ноябре, по оценке Минэкономразвития России, составило 0,2% к предыдущему месяцу.

Производство продукции **сельского хозяйства** с исключением сезонности второй месяц показывает отрицательные темпы (ноябрь – -0,9%, октябрь – -0,5% по сравнению с предыдущим месяцем).

Продолжается снижение **оборота розничной торговли**. С учетом сезонной корректировки темп снижения в ноябре, как и в предыдущие два месяца, составил 0,8%.

Снижение **платных услуг населению** ускорилось в ноябре до 0,7% против снижения на 0,2% в сентябре и октябре, соответственно.

Уровень безработицы (с исключением сезонного фактора) в ноябре вырос на 0,2 п. пункта и составил 5,8% от экономически активного населения, что вполне ожидаемо и связано с общей неблагоприятной экономической ситуацией в стране.

Реальная заработная плата с исключением сезонного фактора в ноябре, по предварительным данным, осталась без изменений.

Реальные располагаемые доходы (с исключением сезонного фактора) в ноябре вновь вернулись в область отрицательных значений. Сокращение составило 1,3% к предыдущему месяцу с учетом сезонной корректировки.

Экспорт товаров в ноябре 2015 г., по оценке, составил 25,3 млрд. долл. США (68,8 % к ноябрю 2014 г. и 92,9 % к октябрю 2015 года).

Импорт товаров в ноябре текущего года, по оценке, составил 16,7 млрд. долл. США (72,2% к ноябрю 2014 г. и 97,1% к октябрю 2015 года).

Положительное **сальдо торгового баланса** в ноябре 2015 г., по оценке, составило 8,6 млрд. долл. США, относительно ноября 2014 г. снизилось на 36,8%.

В ноябре потребительская инфляция ускорилась до 0,8% против 0,6% в сентябре и 0,7% в октябре, с начала года она составила 12,1%, за годовой период – 15,0% (в 2014 году: с начала месяца – 1,3%, с начала года – 8,5%, за годовой период – 9,1%).

Таблица 4

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

	2014 год		2015 год			
	ноябрь	январь-ноябрь	октябрь	ноябрь	нояб. (с искл. сезон. и календ. факт., к пред. п-ду) ¹⁾	январь-ноябрь
ВВП ¹⁾	99,5	100,6	96,3	96,0	-0,3	96,2
Индекс потребительских цен, на конец периода ²⁾	101,3	108,5	100,7	100,8		112,1
Индекс промышленного производства ³⁾	99,6	101,5	96,4	96,5	-0,6	96,7
Обрабатывающие производства ⁴⁾	97,0	101,9	94,1	94,7	-0,5	94,7
Индекс производства продукции сельского хозяйства	100,5	103,5	107,7	102,3	-0,9	102,9
Инвестиции в основной капитал	92,2	97,0	94,8 ⁵⁾	95,1 ⁵⁾	-1,1	94,5 ⁵⁾
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	97,5	97,4	92,1	92,9	-0,2	90,1
Ввод в действие жилых домов	103,8	120,5	87,4	98,0	-1,3	103,4
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁶⁾	96,5	100,2	94,7	94,6 ⁷⁾	0,0	96,5 ⁵⁾⁷⁾
Реальная заработная плата работников организаций	98,8	101,9	89,5 ⁷⁾	91,0 ⁵⁾⁷⁾		90,8 ⁵⁾⁷⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	32546	31747	33357	33857		33175
Уровень безработицы к экономически активному населению	5,2		5,5	5,8 ⁶⁾	5,8	
Оборот розничной торговли	101,9	102,4	88,3	86,9	-0,8	90,7
Объем платных услуг населению	101,4	101,2	97,6 ⁷⁾	97,2 ⁷⁾	-0,7	98,1 ⁷⁾
Экспорт товаров, млрд. долл. США	36,8	459,4	27,2	25,3 ¹⁾		312,5 ¹⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	23,1	283,5	17,2	16,7 ¹⁾		177,6 ¹⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	78,3	100,9	46,8	42,1		52,6

1) Оценка Минэкономразвития России.

2) Октябрь, ноябрь - в % к предыдущему месяцу, январь-ноябрь – 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 учёта сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

Источник информации: Министерство экономического развития Российской Федерации,
www.economy.gov.ru/wps/wcm/connect/89ba6e06-f753-4239-b9b5-962df1e5ef2b/%D0%9C%D0%BE%D0%BD%D0%B8%D1%82%D0%BE%D1%80%D0%B8%D0%BD%D0%B3+%D1%8F%D0%BD%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%8C-%D0%BD%D0%BE%D1%8F%D0%B1%D1%80%D1%8C+2015.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=89ba6e06-f753-4239-b9b5-962df1e5ef2b

962df1e5ef2b/%D0%9C%D0%BE%D0%BD%D0%B8%D1%82%D0%BE%D1%80%D0%B8%D0%BD%D0%B3+%D1%8F%D0%BD%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%8C-%D0%BD%D0%BE%D1%8F%D0%B1%D1%80%D1%8C+2015.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=89ba6e06-f753-4239-b9b5-962df1e5ef2b

10.2. Итоги социально-экономического развития Санкт-Петербурга и Ленинградской области в январе-ноябре 2015 года

Оборот организаций в январе-ноябре 2015 года составил в Санкт-Петербурге 6786,0 млрд. рублей, или на 5,8% больше, чем за аналогичный период прошлого года. В Ленинградской области оборот составил 1640,4 млрд. рублей, что на 12,9% больше, чем в январе-ноябре 2014 года. В городе 35% оборота приходилось на оптовую и розничную торговлю, 34% – на обрабатывающие производства, 10% – на операции с недвижимым имуществом, аренду и предоставление услуг, 9% – на транспорт и связь, 5% – на строительство, 4% – на производство и распределение электроэнергии, газа и воды. В области 43% оборота сформировано обрабатывающими производствами, 30% – оптовой и розничной торговлей, 9% – производством и распределением электроэнергии, газа и воды, 8% – транспортом и связью, 4% – сельским хозяйством, лесозаготовками, охотой и лесным хозяйством, 3% – строительством, 2% – операциями с недвижимым имуществом, арендой и предоставлением услуг.

Промышленное производство

В Санкт-Петербурге индекс промышленного производства в январе-ноябре 2015 года по сравнению с январем-ноябрем 2014 года составил 92,1%, в том числе в добывающих отраслях – 88,5%, в обрабатывающих производствах – 91,9%, в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды – 93,5%.

На отрицательное значение индекса по обрабатывающим производствам наибольшее влияние оказало сокращение выпуска продукции в производстве транспортных средств и оборудования – на 18%, в производстве машин и оборудования – на 17%, в химическом производстве – на 15%, в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования – на 11%.

Увеличение выпуска наблюдалось в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий – на 5%, в производстве резиновых и пластмассовых изделий – на 4%, в обработке древесины и производстве изделий из дерева – на 2%.

В Ленинградской области индекс промышленного производства в январе-ноябре 2015 года по сравнению с январем-ноябрем 2014 года составил 99,3%, в том числе обрабатывающих производствах – 98,1%. В добывающих отраслях и в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды наблюдался прирост соответственно на 27,8% и 1,8%.

Отрицательное значение индекса по обрабатывающим производствам, в первую очередь, было обусловлено сокращением выпуска продукции в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий – на 23%, в производстве прочих не-металлических минеральных продуктов – на 14%, в производстве резиновых и пластмассовых изделий и в производстве машин и оборудования – на 4%.

Вместе с тем, по ряду видов экономической деятельности в составе обрабатывающих производств, наблюдался прирост продукции. В целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности – на 10%, в производстве кокса и нефтепродуктов – на 7%, в производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака – на 5%, в химическом производстве – на 2%.

В Санкт-Петербурге индекс цен производителей промышленных товаров в ноябре 2015 года по сравнению с декабрем 2014 года составил 113,7%, в том числе в обрабатывающих производствах – 114,0%.

Больше, чем в целом по Санкт-Петербургу, прирост цен производителей наблюдался в производстве резиновых и пластмассовых изделий – на 33,2%, в производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака – на 20,0%, в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования – на 18,0%, в химическом производстве – на 17,9%, в целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности – на 17,6%, в текстильном и швейном производстве – на 15,1%.

Снижение цен по сравнению с декабрем 2014 года не наблюдалось ни по одному подразделу ОКВЭД.

В Ленинградской области индекс цен производителей промышленных товаров в ноябре 2015 года по сравнению с декабрем 2014 года составил 110,0%, в том числе в обрабатывающих производствах – 111,1%.

Больше, чем в целом по Ленинградской области, прирост цен производителей наблюдался в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий – в 1,7 раза, в целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности – на 24,6%, в текстильном и швейном производстве – на 21,8, в производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака – на 12,8%.

Снижение цен по сравнению с декабрем 2014 года наблюдалось в обработке древесины и производстве изделий из дерева – на 12,2%, в производстве транспортных средств и оборудования – на 9,5%.

Строительство и инвестиции

Объем работ по виду деятельности «строительство» в январе – ноябре текущего года, как по Санкт-Петербургу, так и по Ленинградской области уменьшился по сравнению с январем – ноябрем прошлого года на 8,7% и 12,2% соответственно и составил 341,4 млрд. рублей по Санкт-Петербургу и 82,4 млрд. рублей по Ленинградской области.

По вводу в действие жилых домов за январь – ноябрь текущего года в Санкт-Петербурге идет снижение по сравнению с соответствующим периодом прошлого года на 8,9%, что составило 2383,0 тыс. кв. м жилой площади, в Ленинградской области идет увеличение по сравнению с соответствующим периодом прошлого года в 1,6 раза,

ввод составил 2203,1 тыс. кв. м.

В январе–ноябре 2015 года объем инвестиций в основной капитал по крупным организациям по Санкт-Петербургу и Ленинградской области снизился по сравнению с январем – ноябрем прошлого года на 10,9% по Санкт-Петербургу и составил 240,5 млрд. рублей, по Ленинградской области на 14,5% и составил 114,0 млрд. рублей.

В ноябре т.г. за счет нового строительства и реконструкции в Санкт-Петербурге введены торговые предприятия, 1 АЗС, административные здания, складские здания, и другие объекты, проведена реконструкция лицея в Калининском районе. В Ленинградской области введены: помещение для крупного рогатого скота, предприятия торговли, складские помещения, 1 детский сад, амбулаторно-поликлиническое учреждение, изолятор временного содержания и другие.

Транспорт и связь

Объем услуг организаций транспорта Санкт-Петербурга в январе–ноябре 2015 года составил 519,5 млрд. рублей и в действующих ценах увеличился по сравнению с январем–ноябрем 2014 года на 16,1%. В Ленинградской области объем услуг организаций транспорта составил 123,2 млрд. рублей и возрос на 28,9%.

Объем услуг связи, оказанных организациями Санкт-Петербурга, в январе–ноябре 2015 года составил 112,2 млрд. рублей и в действующих ценах увеличился по сравнению с январем–ноябрем 2014 года на 3,5%. В Ленинградской области объем услуг связи составил 3,8 млрд. рублей и снизился на 1,0%.

Сельское хозяйство

Объем производства сельскохозяйственной продукции хозяйствами всех категорий Ленинградской области в январе–ноябре 2015 года составил 88,9 млрд. рублей и по сравнению с январем–ноябрем 2014 года увеличился на 3,0% (годом ранее прирост производства продукции сельского хозяйства составлял 0,7% к уровню января–ноября 2013 года).

Цены

В январе–ноябре 2015 года индекс потребительских цен в Санкт-Петербурге составил 112,1% (в январе–ноябре 2014 года – 109,4%), в Ленинградской области – 112,1% (109,0%). По России индекс потребительских цен составил 112,1% (108,5%). Опережающими темпами росли цены на непродовольственные товары, в городе их прирост составил 15,3%, в области – 14,0%, на продовольственные товары, соответственно, – 13,1% и 12,9%, цены и тарифы на платные услуги населению возросли на 7,3% и 8,5% соответственно.

В ноябре т.г. ИПЦ в городе составил 100,7%, в области – 101,0%. Из продовольственных товаров подорожали: плодоовощная продукция (в городе – на 7,2%, в области – на 12,8%), в том числе помидоры на 33,9% и 1,5 раза соответственно, масло подсолнечное (4,5% и 1,2%), яйца (3,5% и 6,3%), сельдь соленая (3,1% и 4,9%), сыры твердые (1,4% и 2,0%). Снижение цен на сахарный песок составило в городе 4,7%, области – 3,6%, пшено – 0,7% и 0,6%, соответственно.

Отмечался рост цен на телерадиотовары (в городе – 4,0%, в области – 1,2%), школьно-письменные принадлежности (одинаково – 2,7%), обувь (2,1% и 0,9%), игрушки (1,6% и 2,5%), табачные изделия (1,6% и 2,0%), моющие и чистящие средства (1,4% и 1,1%).

В ноябре т.г. цены на автомобильный бензин, как в городе, так и в области, возросли в среднем на 0,1%.

В ноябре т.г. снизилась стоимость билетов в купейных вагонах поездов дальнего следования на 6% и авиабилетов на 4,9%.

Потребительский рынок

За январь–ноябрь 2015 года по сравнению с аналогичным периодом прошлого года оборот розничной торговли уменьшился в городе на 11,3%, в области – на 6,7%. Оборот общественного питания снизился как в городе, так и в области – на 5%. Оборот оптовой торговли снизился в городе на 15%, в области – на 11%.

Рынок труда

В октябре 2015 года по сравнению с октябрём 2014 года средняя численность работников в организациях (без субъектов малого предпринимательства) уменьшилась в Санкт-Петербурге на 0,4%, в Ленинградской области – на 0,3%.

По данным комитетов по труду и занятости населения Санкт-Петербурга и Ленинградской области численность официально зарегистрированных безработных увеличилась с ноября 2014 года по ноябрь 2015 года в городе на 36%, в области – на 21% и составила на конец ноября 2015 года, соответственно, 12,6 и 4,3 тыс. человек. Уровень регистрируемой безработицы на конец ноября 2015 года составил как в Санкт-Петербурге, так и в Ленинградской области – 0,4% экономически активного населения (на конец ноября 2014 года в городе – 0,3%, в области – 0,4%).

Показатели финансово-кредитной системы

По данным комитетов финансов Санкт-Петербурга и Ленинградской области за январь–октябрь 2015 года доходы консолидированного бюджета Санкт-Петербурга составили 375,8 млрд. рублей, Ленинградской области – 109,9 млрд. рублей, профицит бюджета города составил 62,0 млрд. рублей, профицит бюджета области – 22,7 млрд. рублей.

По оперативным данным УФНС России в январе–ноябре 2015 года в бюджетную систему Российской Федерации поступило налогов, сборов и иных обязательных платежей в городе на сумму 673,4 млрд. рублей, что на 10,0% больше, чем в соответствующем периоде прошлого года, в Ленинградской области поступило налогов, сборов и иных обязательных платежей на сумму 204,2 млрд. рублей, что на 13,1% больше. По сравнению с январем–ноябрем 2014 года поступления в консолидированный бюджет города увеличились на 6,9%, в консолидированный бюджет области – на 13,8% и составили, соответственно, 333,5 млрд. рублей и 107,3 млрд. рублей.

Задолженность по налогам и сборам, учитываемая с момента ее возникновения, в бюджетную систему на 1 декабря 2015 года составила 34,5 млрд. рублей в Санкт-Петербурге, 7,0 млрд. рублей – в Ленинградской области и по сравнению с 1 января 2015 года в городе увеличилась на 3,3%, в области – в 1,5 раза.

Финансы организаций

В январе–октябре 2015 года организациями Санкт-Петербурга был получен сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) в сумме 496,1 млрд. рублей, организациями Ленинградской области – 95,3 млрд. рублей. Темпы роста показателя к январю–октябрю 2014 года составили, соответственно, 148,7% и 2,3 раза.

За январь–октябрь 2015 года 579 организаций Санкт-Петербурга и 247 организаций Ленинградской области допустили убыток, их удельный вес от общего количества организаций составил 22,3% в городе и 31,3% – в области. Число убыточных организаций по сравнению с январем–октябрем 2014 года в городе увеличилось на 45 единиц, в области уменьшилось на 2 единицы. Общий размер убытка составил в Санкт-Петербурге 105,0 млрд. рублей, в области – 29,6 млрд. рублей. По сравнению с январем–октябрем 2014 года сумма убытка в городе возросла на 22,7%, в области уменьшилась на 29,2%.

Доходы и заработная плата населения

Реальные денежные доходы населения в январе–октябре 2015 года в Санкт-Петербурге снизились на 5,8% по сравнению с тем же периодом 2014 года, в Ленинградской области – на 0,8%.

В октябре на покупку товаров и оплату услуг использовано в городе 68,7% доходов, в области – 70,2%.

Средняя номинальная заработная плата, начисленная за октябрь 2015 года, составила в городе 43215 рублей, в области – 33280 рублей. Реальная заработная плата по сравнению с октябрем 2014 года снизилась в городе на 8,7%, в области – на 11,0%.

Просроченная задолженность по заработной плате по состоянию на 1 декабря 2015 года составила в Санкт-Петербурге 184,4 млн. рублей, в Ленинградской области – 50,7 млн. рублей и увеличилась по сравнению с 1 ноября 2015 года в городе в 2,8 раза, в области – в 2,5 раза, по сравнению с 1 декабря 2014 года в городе – в 3,2 раза, в области – на 33%. Вся задолженность в городе и в области образовалась из-за отсутствия собственных средств организаций.

Демография

За январь–октябрь текущего года численность постоянного населения Санкт-Петербурга увеличилась на 17,2 тыс. человек и по предварительной оценке на 1 ноября 2015 года составила 5208,9 тыс. человек, в Ленинградской области увеличилась на 0,7 тыс. человек и составила 1776,2 тыс. человек.

Число зарегистрированных родившихся на 1000 населения, по сравнению с январем–октябрем 2014 года, в Санкт-Петербурге увеличилось на 4%, в Ленинградской области осталось на уровне прошлого года, смертность на 1000 населения в городе увеличилась на 2%, в области снизилась на 3%. За январь–октябрь 2015 года в Санкт-Петербурге рождаемость превысила смертность на 14%. В области смертность превысила рождаемость в 1,6 раза.

По сравнению с соответствующим периодом прошлого года число зарегистрированных браков в городе и в области сократилось, соответственно, на 3% и 11%, количество разводов снизилось в городе на 8%, в области – на 13%.

Источник информации: Территориальный орган федеральной службы государственной статистики по г. Санкт-Петербургу и Ленинградской области,
www.petrostat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/petrostat/resources/f98dcc004b1a4beebe53ffcd2b11c90e/press11.pdf

10.3. Анализ рынка жилой недвижимости Санкт-Петербурга

В качестве источников информации при анализе рынка недвижимости Санкт-Петербурга были использованы:

1. Периодические издания:

- Недвижимость и строительство Петербурга;
- Деловой Петербург;
- Ежегодный бюллетень «Недвижимость Петербурга»;
- Бюллетень недвижимости;
- Городское обозрение недвижимости.

2. Исследования, интервью, экспертные оценки, опубликованные в средствах массовой информации и размещённые на сайтах сети Интернет, проведенные компаниями, работающими на рынке жилой недвижимости, например, Colliers International (www.colliers.ru), Knight Frank St.Petersburg (www.knightfrank.ru), GVA Sawyer (www.gvasawyer.ru), Astera (www.asteragroup.ru), ГУП «ГУИОН» (www.guion.spb.ru), «Итака» (www.itaka.spb.ru) и др.

Обзор вторичного рынка недвижимости Санкт-Петербурга по состоянию на январь 2016 года

Индекс стоимости «квадрата» в готовой типовой квартире в январе приподнялся на 0,5%. Это немного, и о тенденции говорить рано, но это первый плюс с мая 2015 года. Предыдущие восемь месяцев цены шли только вниз.

Средняя цена предложения типового жилья по Петербургу составила 96 089 рублей за 1 кв.м, примерно как в ноябре. Это на 3,4% ниже уровня января прошлого года.

Таблица 5

Динамика цен за кв.м жилья

Месяц	Рубль
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
Август 2015	98 525
Сентябрь 2015	97 553
Октябрь 2015	96 805
Ноябрь 2015	96 043
Декабрь 2015	95 627
Январь 2016	96 089

Возможно, рублевый прирост связан со значительным удешевлением рубля. Не исключено, впрочем, что вместе с ростом средних цен увеличились и скидки. (В Москве – до 25%, по Петербургу данных нет.)

При пересчете в мировые валюты цены в январе снизились на 9,4% в долларах и на 9,1% в евро. Снижение за год при таком подсчете – соответственно 23,3% и 17,2%.

Отставание от предкризисного сентября 2008 года в рублях теперь составляет 4,7%, а в долларах и евро – 68,8% и 58,7%.

Еженедельный объем предложения в листингах «БН» в январе традиционно невелик. Вот и на этот раз он упал по отношению к декабрю на 18,7%. За год этот показатель уменьшился на 9,8%.

В январе подорожали почти все типы квартир.

Таблица 6

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

К-во ком нат	2015												2016	Изменение цен		Январь (S)	Изменение за месяц (S)
	Янв.	Февр.	Март	Апр.	Май	Июнь	Июль	Август	Сент.	Окт.	Нояб.	Дек.	Янв.	За месяц	За год		
1	110 002	111 671	111 341	110 990	109 963	108 790	107 407	107 524	106 701	105 825	105 131	104 370	105 302	932	-4 700	1 367	-136
2	100 947	102 426	101 278	100 547	100 116	98 676	97 921	97 479	96 331	95 952	95 123	94 381	94 922	541	-6 025	1 233	-127
3	93 250	93 632	93 987	93 454	93 116	92 656	92 160	91 573	90 986	89 700	89 213	89 174	89 434	260	-3 817	1 161	-123
4	91 765	92 932	92 583	91 706	90 690	90 274	90 288	89 606	88 356	89 090	87 975	88 144	89 795	1 651	-1 970	1 166	-103
5	88 298	86 919	87 170	87 090	86 049	85 906	86 229	85 412	86 313	87 357	86 146	90 252	91 310	1 058	3 012	1 189	-111
6	94 012	93 615	91 804	92 109	87 718	87 917	88 851	90 035	90 901	90 373	89 638	89 283	84 751	-4 532	-9 261	1 097	-189
7 и более	89 041	88 514	84 010	84 344	82 746	88 702	81 808	86 130	88 224	84 637	85 188	86 646	93 425	6 779	4 384	1 217	-29

Наибольший прирост отмечен в Василеостровском, Петроградском и Кировском районах.

Четыре центральных района вместе с Московским по-прежнему лидируют в ценовом рейтинге со стоимостью квадратного метра, превышающей 100 000 рублей. Наиболее доступное по цене жилье находится на юге и востоке города – в Красносельском, Красногвардейском, Невском и Кировском районах.

Таблица 7

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

Район	2015												2016	Изменение цен		Январь (S)	Изменение за месяц (S)
	Янв.	Февр.	Март	Апр.	Май	Июнь	Июль	Август	Сент.	Окт.	Нояб.	Дек.	Янв.	За месяц	За год		
Адмиралтейский	97 363	99 232	101 288	102 359	102 891	99 109	99 006	98 527	98 249	98 069	98 242	100 318	100 107	-211	2 744	1 301	-142
Василеостровский	104 384	106 116	107 452	107 680	105 952	106 267	105 253	104 868	103 318	104 541	104 365	103 630	104 952	1 322	568	1 363	-129
Выборгский	100 243	102 026	103 437	102 739	100 934	99 892	99 476	98 547	98 073	96 473	95 031	94 340	94 408	68	-5 835	1 225	-134
Калининский	97 547	99 672	99 278	100 409	99 781	97 782	97 286	96 964	95 470	95 206	93 801	92 860	92 284	-576	-5 263	1 197	-141
Кировский	95 369	96 282	97 404	96 763	95 848	95 359	94 650	93 469	92 888	90 774	89 906	89 289	90 488	1 199	-4 881	1 175	-111
Красногвардейский	96 873	97 666	97 130	96 815	96 156	94 782	93 561	93 559	92 960	91 986	90 685	89 315	89 345	30	-7 528	1 158	-128
Красносельский	91 764	92 222	94 006	94 966	93 607	92 921	91 366	91 313	91 897	90 993	90 348	89 197	89 344	147	-2 420	1 161	-123
Московский	106 930	109 855	109 205	108 504	107 241	107 207	107 215	106 497	105 418	103 670	102 464	103 239	103 985	746	-2 944	1 348	-139
Невский	98 103	98 532	96 485	96 882	96 641	95 179	94 396	93 392	93 096	92 513	91 284	90 268	90 019	-249	-8 084	1 168	-133
Петроградский	100 113	99 750	100 760	102 190	103 755	104 466	102 707	104 025	106 526	102 008	103 531	104 834	106 124	1 290	6 012	1 381	-127
Приморский	97 995	98 372	97 367	98 063	98 854	99 240	99 208	98 739	98 379	97 620	97 884	97 294	97 977	683	-19	1 273	-129
Фрунзенский	95 475	97 831	99 678	99 759	98 891	97 624	96 407	95 763	94 843	94 582	94 075	92 990	92 437	-553	-3 039	1 199	-141
Центральный	105 742	107 773	107 273	106 980	109 338	108 608	107 376	108 784	105 289	107 255	106 681	107 432	107 502	70	1 760	1 400	-145

Увеличились цены в современных домах и в старом фонде. Самую дорогую жилплощадь можно найти в «сталинках» и современных кирпичных и кирпично-монолитных домах – более 100 000 рублей за метр. Дешевле всего «квадрат» в панельных пятиэтажках и «кораблях».

Таблица 8

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

Категория дома	2014												2015	Изменение цен		Январь (S)	Изменение за месяц (S)
	Янв.	Февр.	Март	Апр.	Май	Июнь	Июль	Август	Сент.	Окт.	Нояб.	Дек.	Янв.	За месяц	За год		
Старый фонд без капремонта	90 956	90 606	90 907	92 136	91 372	91 229	91 451	91 884	90 777	90 530	90 184	90 280	91 862	1 582	906	1 195	-104
Старый фонд с капремонтом	97 113	98 572	98 455	98 585	99 190	98 337	98 434	99 210	97 140	96 807	96 171	96 276	95 645	-631	-1 468	1 243	-143
Сталинные дома	102 126	102 406	104 226	104 772	103 843	104 491	104 026	103 728	102 792	100 427	101 929	103 237	103 284	47	1 158	1 336	-149
Кирпичные "хрущевки"	101 903	103 536	104 044	103 083	101 362	99 682	99 874	99 269	97 734	97 639	95 839	94 006	92 444	-1 562	-9 460	1 199	-155
Панельные "хрущевки" и "брежневки"	91 584	92 797	92 709	93 014	92 284	90 593	89 217	88 982	88 666	88 097	87 022	85 175	84 797	-378	-6 787	1 100	-126
"Корабли"	94 187	94 651	95 966	95 748	94 007	93 114	91 066	90 439	90 790	89 553	87 790	86 725	86 017	-708	-8 171	1 117	-132
Другие панельные многоэтажные дома	95 425	97 214	97 781	97 843	96 491	95 696	95 116	94 672	93 935	93 133	92 070	91 146	90 975	-171	-4 449	1 179	-133
Современные кирпичные и монолитные дома	103 120	104 335	103 011	103 669	103 373	102 996	102 753	102 158	101 859	101 282	100 516	99 690	100 803	1 113	-2 317	1 309	-126

Объем предложения в январе 2016 года составил 10,7 тыс. квартир, выставленных на продажу в течение месяца, что на 10,5% ниже показателя в январе 2015 года.

Максимальный объем предложения за прошедший год зафиксирован в апреле 2015 года.

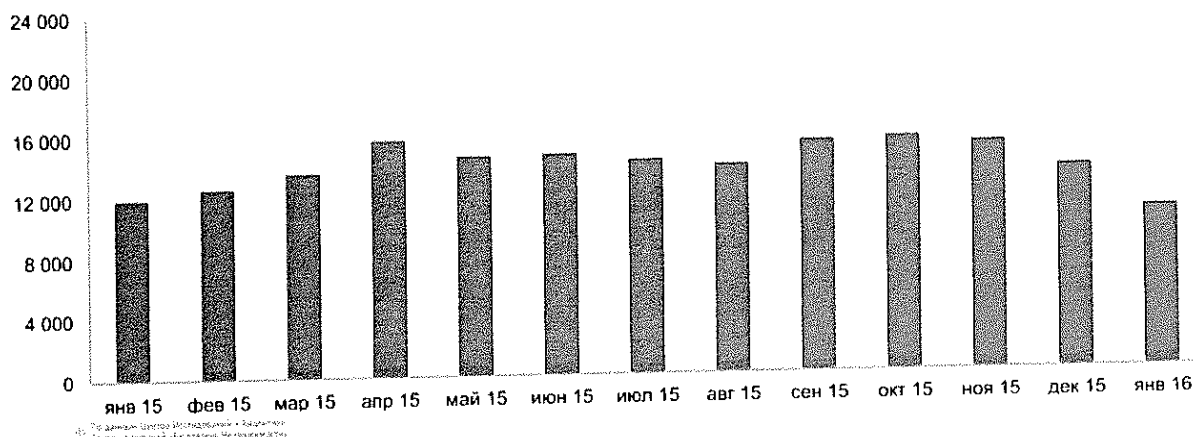


Рис. 1. Объем предложения (квартир в месяце)

На конец января 2016 года суммарная площадь выставленных на продажу квартир составила 667 тыс. кв. м. В данном объеме преобладали трех- и двухкомнатные квартиры, что составило 240 и 189 тыс. кв. м жилья соответственно. Для сравнения: в декабре 2015 года суммарная площадь выставленных на продажу квартир была 835 тыс. кв. м.

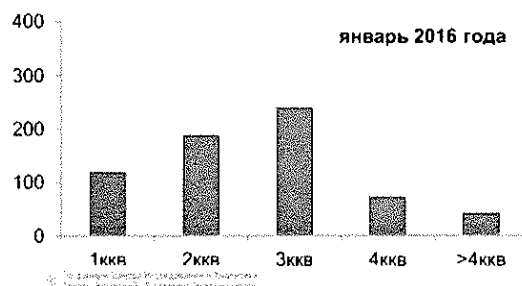


Рис. 2. Суммарная площадь квартир, выставленных на продажу в январе, тыс. кв.м

В январе 2016 года максимальное количество предложений однокомнатных квартир, выставленных на продажу, зафиксировано в диапазоне от 27 до 42 кв. м общей площади, что занимает 74% 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 70,2%. По трехкомнатным максимальное число предложений объектов находится в диапазоне общей площади от 55 до 85 кв. м, это 65,9% от всего объема по данному типу квартир.

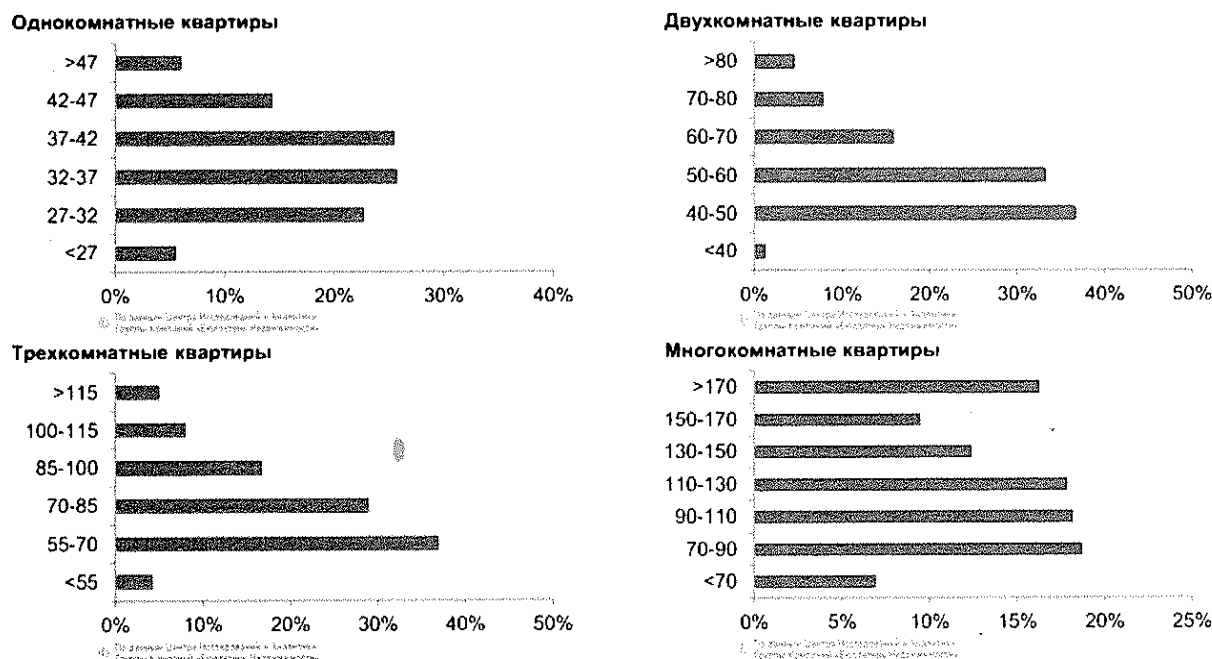


Рис. 3. Диапазоны площади, кв.м

В структуре предложения на вторичном рынке квартир по-прежнему преобладают одно-, двух- и трехкомнатные квартиры, они составили в январе 2016 года 91,3% рынка, многокомнатные – в среднем 8,7% от общего объема.

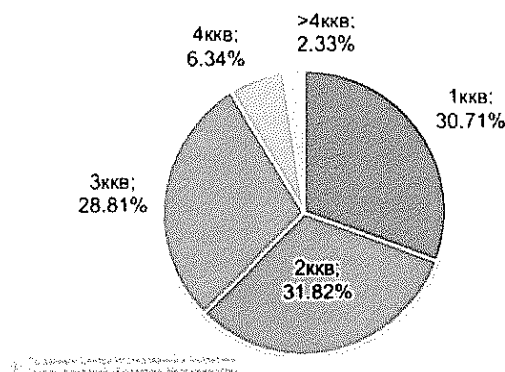


Рис. 4. Структура по типам квартир, % от общего объема

В предложении с разбивкой по типу дома в январе 2016 года, как и в декабре 2015 года, преобладают кирпичные и кирпично-монолитные дома, в сумме их доля на конец января составляет 40,9%. Также наибольший объем в структуре предложения занимают панельные дома старой постройки – 27,2% 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 12,1%, 11,6% и 10,5% соответственно от всего объема рынка вторичных квартир. Минимальную долю составляет предложение в Адмиралтейском и Петроградском районах, на каждый район она не превышает 4,5% от общего объема выставленных на продажу квартир.

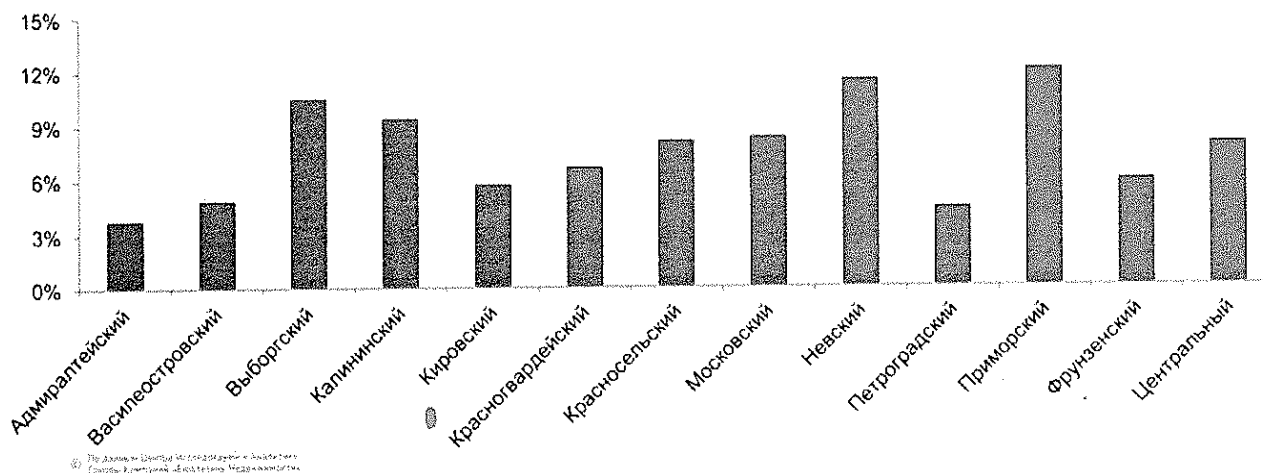


Рис. 6. Структура по районам, % от общего объема

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/nims/30507.html;

www.bn.ru/uploads/2016_02/vtorithenyrynok_yanvar2016goda.pdf

Основные выводы:

- В январе цены на готовое жилье поднялись на 0,5%. Средняя цена предложения составила 96 089 рублей за квадратный метр.
- Основным фактором, влияющим на стоимость жилой недвижимости, является местоположение. Наибольшая стоимость 1 кв.м жилья в Центральном (107 502 руб.), Петроградском (106 124 руб.), Василеостровском (104 952 руб.), Московском (103 985 руб.) и Адмиралтейском (100 107 руб.) районах. Наиболее доступное по цене жилье находится на юге и востоке города – в Красносельском (89 344 руб.), Красногвардейском (89 345 руб.), Невском (90 019 руб.) и Кировском (90 488 руб.) районах.
- Самый дорогой «квадрат» в «сталинках» (103 284 руб.) и современных кирпичных и кирпично-монолитных домах (100 803 руб.), самый дешевый – в панельных пятиэтажках (84 797 руб.) и «кораблях» (86 017 руб.).
- Объем предложения в январе 2016 года составил 10,7 тыс. квартир, выставленных на продажу в течение месяца, что на 10,5% ниже показателя в январе 2015 года. В данном объеме преобладали одно- (30,71%), двух- (31,82%) и трехкомнатные (28,81%) квартиры.
- В структуре предложения по районам лидирующие позиции занимают Приморский, Невский и Выборгский районы Петербурга, занимающие 12,1%, 11,6% и 10,5% соответственно от всего объема

рынка вторичных квартир. Минимальную долю составляет предложение в Адмиралтейском и Петроградском районах, на каждый район она не превышает 4,5% от общего объема выставленных на продажу квартир.

- Большое количество сделок с жилой недвижимостью совершается 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.

Обзор рынка элитной жилой недвижимости Санкт-Петербурга по итогам III квартала 2015 года

Уровень продаж III квартала показывает, что в 2015 году покупатели элитной недвижимости, ориентированные на новые объекты, не стали откладывать принятие решения на осень, а воспользовались благоприятной ситуацией для сделок – очередным скачком стоимости валюты, выгодными предложениями по ипотечным условиям и привлекательными предложениями от застройщиков.

География строящихся элитных комплексов соответствует ожиданиям и запросам целевой аудитории, проявляющей основной интерес к Центральному району, Петроградской стороне и Крестовскому острову.

На вторичном рынке следует отметить появление в продаже квартир, ранее сдававшихся в аренду. В связи с серьезными изменениями стоимости национальной валюты арендная ставка, установленная в рублях, перестала удовлетворять собственников этих квартир, проживающих за границей либо выплачивающих валютные кредиты. Таким образом, предложение стало пополняться ликвидными объектами в популярных местах, интересными как для проживания, так и для инвестиций с целью сохранения вложений.

Таблица 9

Основные показатели на рынке элитной жилой недвижимости по итогам III квартала 2015 г.

	Показатель	Динамика*
Первичный рынок		
Предложение квартир, шт.	1 412	↓ -10%
Спрос на квартиры, шт.	140	↓ -0,7%
Средняя цена, тыс. руб./кв.м	317	↑ 5,3%
Вторичный рынок		
Предложение квартир, шт.	2 895	↑ 7%
Средняя цена, тыс. руб./кв.м	193,2	↓ -2%

* По сравнению со II кварталом 2015 г.

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2015

Предложение

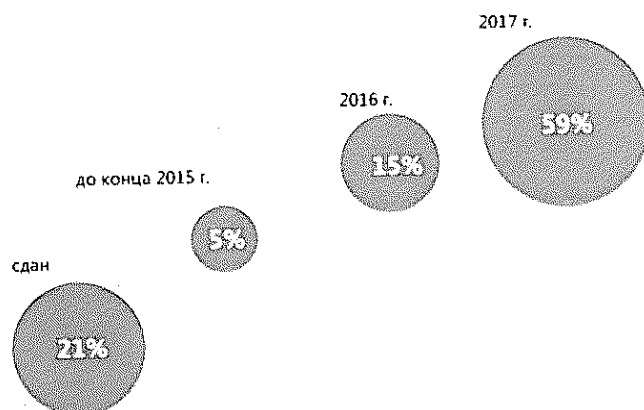
В III квартале 2015 г. на рынок элитной жилой недвижимости не вышло ни одного нового объекта. Сохраняющиеся объемы спроса привели к сокращению ликвидного предложения в сегменте. По итогам квартала свободная площадь представленных в продаже жилых комплексов составила 191 тыс. кв. м (1,4 тыс. квартир). Большая часть элитного предложения по-прежнему представлена на Крестовском острове и в локации Литейного проспекта. За III квартал 2015 г. были введены в эксплуатацию 4 жилых комплекса на 304 квартиры, причем в одном из объектов продажи завершились еще во II квартале.

Таблица 10

Объекты, введенные в эксплуатацию в III квартале 2015 г.

Название	Местоположение	Девелопер	Жилая площадь, кв.м	Кол-во квартир, шт.
—	ул. Радищева, д. 39	Возрождение Санкт-Петербурга	19 020	148
Novard Palace	Загородный пр., д. 19	Ховард СПб	16 617	73
Гранвиль	наб. Лейтенанта Шмидта, д. 21–23	SOLO	7 244	54
Особняк Кунцелова-Безбородко	наб. Кутузова, д. 24	Дар	6 310	29

В результате около 30% свободных квартир представлено в объектах, находящихся в высокой стадии готовности либо уже введенных в эксплуатацию.

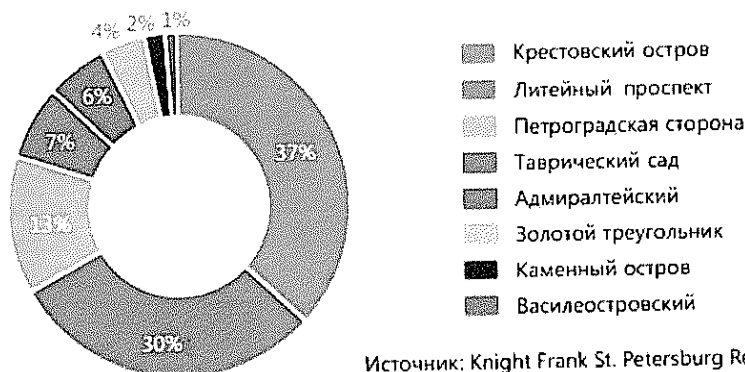


Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2015

Рис. 7. Структура предложения элитных квартир в зависимости от стадии готовности объекта

Дефицита ликвидного предложения в ближайшее время не ожидается. Около 40% представленных в продаже квартир в сданных и близких к вводу объектах приходится на востребованные типы площадей квартир с 2 и 3 спальнями.

На вторичном рынке элитного жилья продолжился рост предложения как за счет объектов «новой вторички», так и за счет ранее сдаваемых в аренду квартир. Новые квартиры появились во всех центральных районах, за исключением локации «Василеостровский», что обусловлено крайне низкими объемами строительства элитного жилья на Васильевском острове в последние годы.



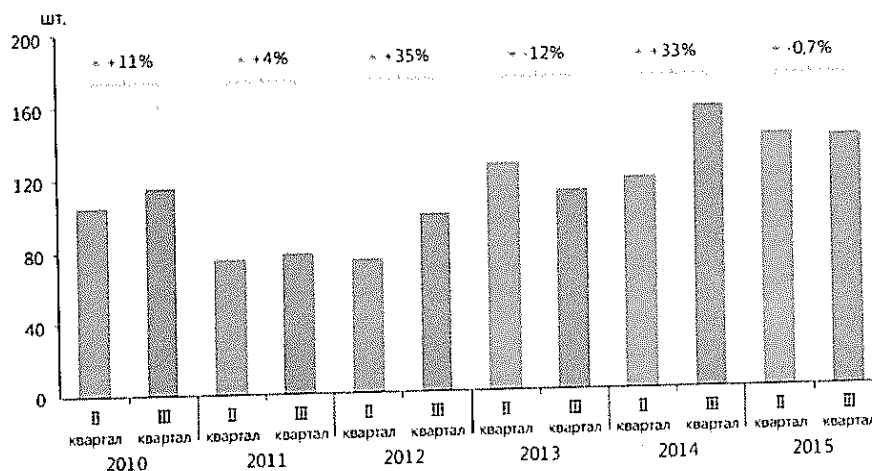
Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2015

Рис. 8. Распределение предложения элитных квартир по локациям

Совокупная площадь представленных в продаже квартир вторичного рынка составила 330,6 тыс. кв.м.

Спрос

В III квартале 2015 г. высокая курсовая волатильность активизировала «валютных» покупателей, что привело к сохранению спроса в элитном сегменте на прежнем уровне. По итогам квартала было реализовано 140 квартир совокупной жилой площадью 18,4 тыс. кв.м.



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2015

Рис. 9. Динамика количества реализованных квартир элитного сегмента

Доля объектов в формате апартаментов в структуре сделок составила 18%.



Рис. 10. Структура сделок по юридическому статусу жилья

Ожидаемым стало увеличение почти в 2 раза доли инвестиционных покупок. Причем основное число запросов на инвестиционные квартиры поступило на поиск вариантов стоимостью до 15 млн. рублей.

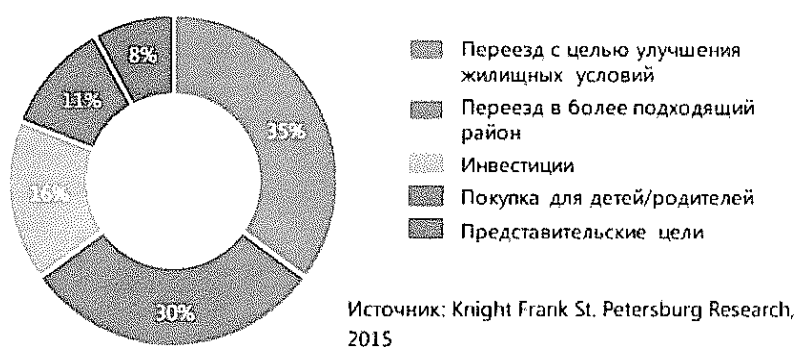


Рис. 11. Основные неценовые факторы при покупке квартир

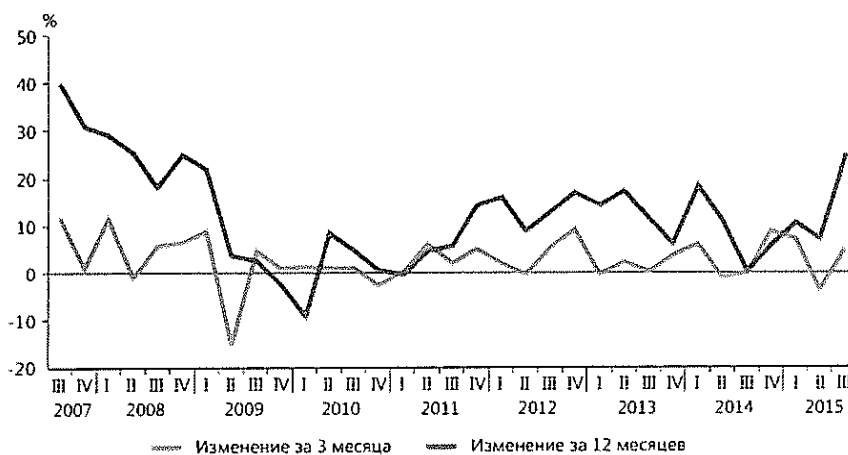
В целом соотношение спроса в зависимости от бюджета покупки скорректировалось в сторону более доступного предложения. Доля запросов на квартиры стоимостью выше 50 млн. рублей сократилась за последний квартал на 11%.

Сокращение бюджетов покупки сопровождается смещением интереса покупателей к квартирам меньших метражей. По итогам квартала средняя площадь реализованной квартиры составила 131,5 кв.м. При этом по-прежнему спросом пользовались квартиры с 2 и 3 спальнями.

Наиболее востребованными районами в III квартале стали Крестовский остров и локация Литейного проспекта.

Коммерческие условия

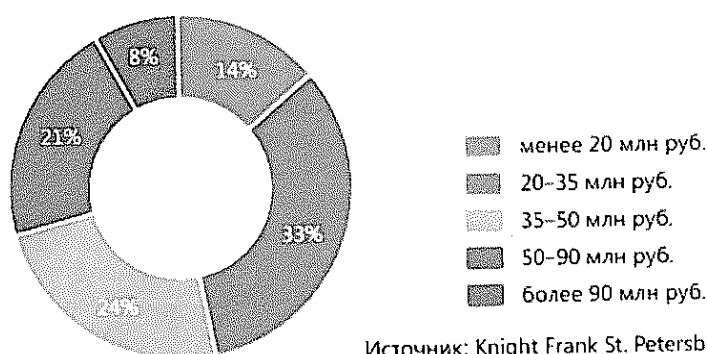
В III квартале 2015 г. ряд девелоперов произвел корректировку цен на квартиры. В более ликвидных объектах было зафиксировано повышение стоимости предложений, и, наоборот, в менее востребованных комплексах, где продажи за последние два квартала отсутствовали, цена скорректировалась в сторону понижения. В целом средняя динамика цен по элитным объектам за квартал составила 5,3%.



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2015

Рис. 12. Динамика средней рублевой цены элитных квартир на первичном рынке Санкт-Петербурга

Более половины сделок было совершено в ценовом диапазоне 20–50 млн. руб. (268 тыс. руб./кв./м).



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2015

Рис. 13. Структура сделок по стоимости квартир

Отсутствие господдержки ипотечных программ для квартир на вторичном рынке привело к заморозке многих потенциальных сделок. В условиях сокращения спроса продавцы продолжили снижать стоимости квартир. В результате средняя цена предложения на вторичном рынке снизилась на 2% и составила 193,2 тыс. руб./кв.м.

Прогноз

Конец года традиционно является периодом высокой активности покупателей в сегменте элитной жилой недвижимости. При этом вымывание ликвидного предложения может подтолкнуть часть покупателей к поиску объектов на вторичном рынке.

До конца 2015 г. запланировано к вводу в эксплуатацию несколько жилых комплексов совокупной жилой площадью 12,4 тыс. кв. м.

Источник информации:

www.content.knightfrank.com/research/603/documents/ru/2015q3kfresidentialmarketcityreportsbrus-3269.pdf

Основные выводы:

- Сохраняющиеся объемы спроса привели к сокращению ликвидного предложения элитных квартир, которое по итогам III квартала составило 191 тыс. кв. м.
- Большая часть элитного предложения по-прежнему представлена на Крестовском острове и в локации Литейного проспекта.
- За III квартал 2015 г. было реализовано 140 квартир совокупной жилой площадью 18,4 тыс. кв. м.
- Наиболее востребованными районами в III квартале стали Крестовский остров и локация Литейного проспекта.
- Более половины сделок было заключено с квартирами стоимостью 20–50 млн. руб.
- Средняя цена предложения на первичном рынке составила 317 руб./кв.м; на вторичном рынке – 193,2 тыс. руб./кв.м.

11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с п.12 ФСО №7 «Оценка недвижимости» анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

В соответствии с п. 3 ФСО №7 «Оценка недвижимости» наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Основательность оценки зависит от наиболее эффективного использования объекта и, в частности, от заключения по этому вопросу. Часто эту концепцию называют «самое выгодное законное использование».

Заключение о «наиболее эффективном использовании» объекта недвижимости отражает мнение Оценщика в отношении использования собственности, исходящее из анализа состояния рынка, и является основополагающей предпосылкой при определении стоимости.

В соответствии с п.15 ФСО №7 «Оценка недвижимости» анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

В соответствии с п.16 ФСО №7 «Оценка недвижимости» анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

В соответствии с п. 17 ФСО №7 «Оценка недвижимости» анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путём проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

1. Физическая возможность: рассмотрение физически осуществимых в данном районе способов использования.

2. Юридическая допустимость: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены законодательством (федеральные и местные законы, строительные нормы и правила, нормативные акты по охране исторических зданий и т.д.).

3. Финансовая оправданность: рассмотрение того, какое физически возможное и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.

4. Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово оправданных использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

При принятии решения о наиболее эффективном использовании объекта оценки, Оценщик учел следующий фактор:

- Объект оценки представляет собой квартиру, находящуюся в многоквартирном жилом доме. Квартиру из жилого фонда юридически невозможно использовать для целей иных, чем проживание, поэтому рассматриваемую квартиру можно использовать только как жилое помещение.

Вывод: наиболее эффективным использованием для объекта оценки является продолжение текущего использования в качестве жилого помещения.

12. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

В соответствии с п.11 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» при выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

В соответствии с п.24 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Согласно п.19-20 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» **затратный подход** преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства.

Согласно п.13-14 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» **сравнительный подход** рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Согласно п.16-17 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» **доходный подход** рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

По результатам анализа соответствующего сегмента рынка с учетом имеющейся в распоряжении оценщика информации в рамках настоящего отчёта при оценке рыночной стоимости недвижимости был использован один подход: **сравнительный**.

В рамках настоящего отчёта затратный подход не использовался по следующим причинам:

1. 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.
2. 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.
3. 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.
4. Согласно п. 24 ФСО №7 «Оценка недвижимости» затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений.

В рамках настоящего отчёта доходный подход не использовался по следующим причинам:

1. Прежде всего – это информация, полученная от Заказчика, что данная квартира будет использоваться исключительно для целей проживания, т.е. собственники не планируют сдавать её в аренду с целью извлечения дохода.
2. 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.
3. Также следует отметить, что доходный подход наиболее применим для оценки коммерческой недвижимости и редко используется при оценке типовой жилой.

Сравнительный подход применялся, поскольку на рынке имеется достаточное количество предложений к продаже аналогичных объектов для проведения расчётов. Сравнительный подход продаж позволяет получить наиболее достоверные результаты и максимально соответствует цели оценки.

13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПОМОЩЬЮ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Согласно п.12 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход (или рыночный) основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит за собственность больше, чем цена приобретения другой собственности, аналогичной по качеству и полезности.

Данный подход служит для оценки рыночной стоимости объекта, исходя из данных о совершаемых на рынке сделках. При этом рассматриваются сопоставимые объекты собственности, которые были проданы или, по крайней мере, предложены в продажу. Затем делаются поправки (корректировки) на различия, которые существуют между оцениваемым и сопоставимыми объектами. Откорректированная цена позволяет определить наиболее вероятную цену продажи оцениваемого объекта на открытом и конкурентном рынке, как если бы он предлагался в продажу.

В соответствии с п. 22 ФСО №7 «Оценка недвижимости» при применении сравнительного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);

- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

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 ofert);
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 ofert) 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 ofert 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.п. «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 МИР КВАРТИР (Екатерина Киселева, тел. 380-73-30, 938-17-13), Адвекс (Сулова Н.И., тел. 915-44-59; Арутюнян К.А., тел. 322-52-00, 957-51-37), АН Панорама (Надежда, тел. 640-00-55, 8-911-283-33-29), Knight Frank (тел. 363-22-22), величина данной корректировки для элитной жилой недвижимости составляет в среднем 10%-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%. Для дальнейших расчетов по квартире № 2 Оценщик для квартир, выставленных на продажу, а не реально проданных, решил уменьшить цену на 15%.

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), КОТЛИН недвижимость (Ковшова Е.А., тел. 8-911-250-29-83), АН Мой Город (Андреева А.А., тел. 8-911-971-33-79), 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 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), АН Мой Город (Андреева А.А., тел. 8-911-971-33-79), 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 (Лакта, 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.

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 включительно	3
от 120 кв.м 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	1
Нет	0

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 11-22 по методу качественной оценки представлены в Приложении 2.

Таким образом, рыночная стоимость объекта, рассчитанная сравнительным подходом, по состоянию на 01 февраля 2016 года после округления составила (НДС не облагается):

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

14. 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 01 февраля 2016 года после округления составила (НДС не облагается):

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

15. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

Основными источниками информации, использованными в Отчете, стали данные открытых электронных и печатных изданий, где в режиме свободного доступа размещаются сведения о публичных offerтах, 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 Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, www.rosreestr.ru;
- Сайт консалтинговой компании «Knight Frank», www.spb.knightfrank.ru;
- Сайт агентства недвижимости «МИР КВАРТИР», www.mirkv.ru;
- 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.

16. 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 собственности (общей долевой собственности, 100% долей) на квартиру, расположенную по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, д. 5, кв. 2, по состоянию на 01 февраля 2016 года после округления составила (НДС не облагается):

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

В соответствии 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» заключен трудовой договор.

Генеральный директор
ООО «АБК – Консалт»

Дипломированный оценщик
активов, бизнеса и инвестиций

(Копия диплома прилагается в Приложении 5).



[Signature]

/Коростелева Т.Н./

[Signature]

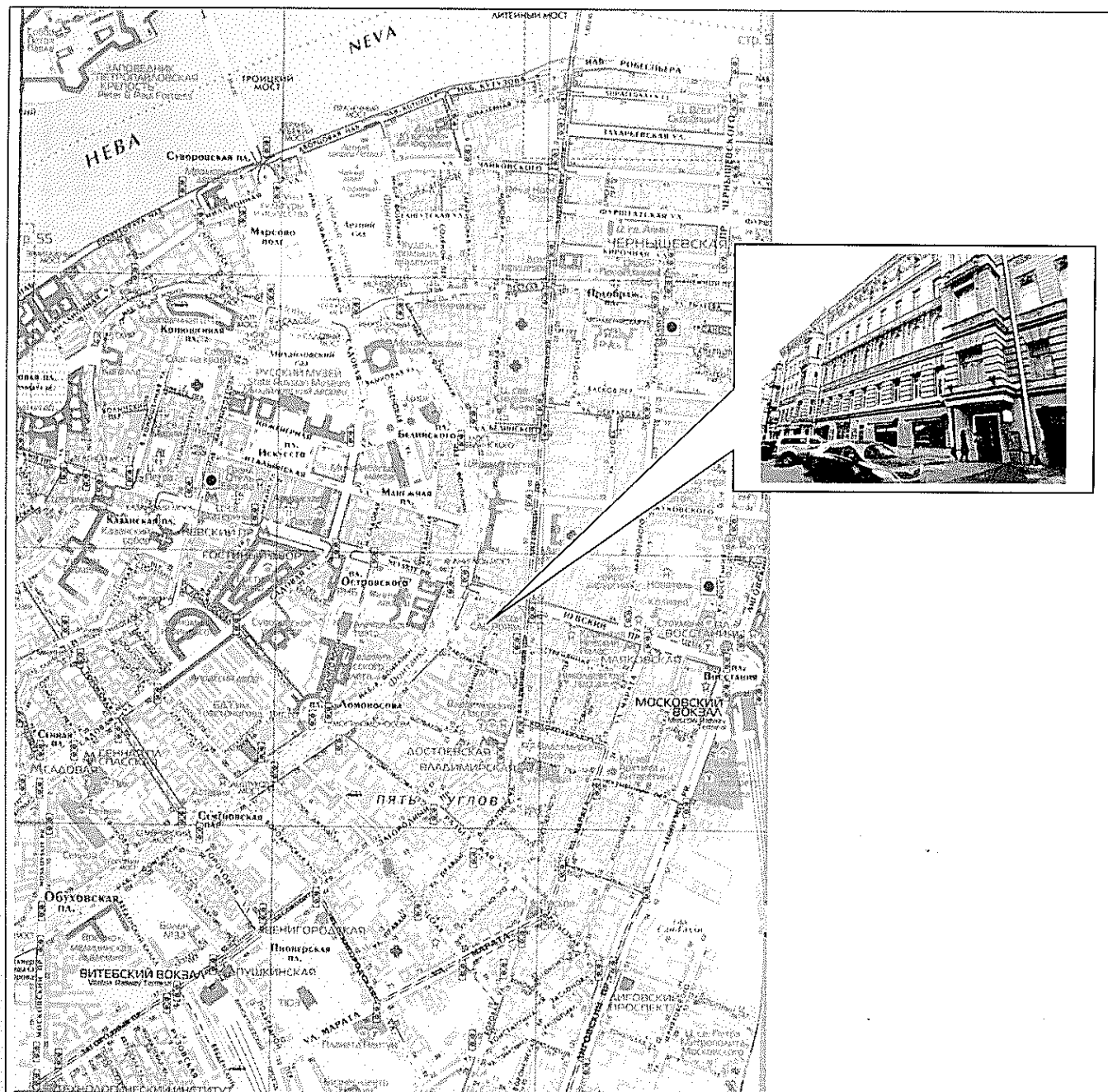
/Брель О.Г./

17. 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 11.

Таблица 11

ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ПО ОБЪЕКТАМ-АНАЛОГАМ

Характеристики объектов	Объект оценки	Объекты-аналоги				
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5
Наименование объектов	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Местоположение	г. Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, д. 5, кв. 2	г. Санкт-Петербург, улица Малая Конюшенная, д. 9	г. Санкт-Петербург, улица Захарьевская, д. 3	г. Санкт-Петербург, улица Кавалергардская, д. 2	г. Санкт-Петербург, улица Таврическая, д. 13/45	г. Санкт-Петербург, улица Таврическая, д. 37
Этаж	3/5	4/5	2/4	5/6	3/6	4/7
Общая площадь квартиры, кв. м	427,6	220,3	278,0	200,0	290,6	139,5
Состояние квартиры	65% - ремонт De luxe (дворцового типа), 35% - евроремонт	дизайнерский ремонт	евроремонт	ремонт De luxe	ремонт De luxe	ремонт De luxe
Тип дома	СФ	СФК	СФК	СФК	СФК	СФК
Вид из окон	на ул. Рубинштейна, во двор	на Малую Конюшенную ул., Невский пр. (частично), Казанский собор, церковь Святого Петра, во двор	на Захарьевскую ул. и во двор	на перекресток Суворовского пр. и Кирочной ул., во двор	на Таврическую и Кирочную ул., Таврический сад	на Таврическую ул., Таврический сад, во двор
Наличие балкона/лоджии	балкон	балкон	нет	нет	балкон	балкон
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия рынка (тип сделки)	сделка	предлож.	предлож.	предлож.	предлож.	предлож.
Условия рынка (дата сделки (предложения))	01.02.16	Февраль 2016	Февраль 2016	Февраль 2016	Февраль 2016	Февраль 2016
Стоимость объекта (руб.)		84 900 000	100 500 000	96 800 000	118 000 000	49 800 000
Цена 1 кв.м общей площади (руб.)	?	385 384	361 511	484 000	406 056	356 989
Источник информации		МНР КВАРТИР (Екатерина Киселева, тел. 380-73-30, 938-17-13), http://www.mirkv.ru/card/7330ed3c-2a83-46a7-8edb-96839ccb4893	Адвекс (Суслова Н.И., тел. 915-44-59), http://emls.ru/fullinfo/1/741817.html	Адвекс (Арутюнян К.А., тел. 322-52-00, 957-51-37), http://emls.ru/fullinfo/1/766726.html	АН Панорама (Надежда, тел. 640-00-55, 8-911-283-33-29), http://emls.ru/fullinfo/1/720435.html	Knight Frank (тел. 363-22-22), http://emls.ru/fullinfo/1/752382.html

Результаты расчета сравнительным подходом и произведенные корректировки приведены в таблице 12.

Таблица 12

КОРРЕКТИРОВКИ ЦЕНЫ 1 КВ.М. ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ

Характеристики объектов	Объект оценки	Объекты-аналоги				
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка в руб.		0	0	0	0	0
Скорректированная цена в руб.		385 384	361 511	484 000	406 056	356 989
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка в руб.		0	0	0	0	0
Скорректированная цена в руб.		385 384	361 511	484 000	406 056	356 989
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка в руб.		0	0	0	0	0
Скорректированная цена в руб.		385 384	361 511	484 000	406 056	356 989
Условия рынка (тип сделки)	сделка	предлож.	предлож.	предлож.	предлож.	предлож.
Скидка с цены предложения в %		-15,0%	-15,0%	-15,0%	-15,0%	-15,0%
Корректировка в руб.		-57 808	-54 227	-72 600	-60 908	-53 548
Скорректированная цена в руб.		327 576	307 284	411 400	345 148	303 441
Условия рынка (дата сделки (предложения))	01.02.16	Февраль 2016	Февраль 2016	Февраль 2016	Февраль 2016	Февраль 2016
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка в руб.		0	0	0	0	0
Скорректированная цена в руб.		327 576	307 284	411 400	345 148	303 441

Таблица 13

МАТРИЦА КОДИРОВАННЫХ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

Характеристики объектов	Объект оценки	Объекты-аналоги				
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5
Местоположение	г. Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, д. 5, кв. 2	г. Санкт-Петербург, улица Малая Конюшенная, д. 9	г. Санкт-Петербург, улица Захарьевская, д. 3	г. Санкт-Петербург, улица Кавалергардская, д. 2	г. Санкт-Петербург, улица Таврическая, д. 13/45	г. Санкт-Петербург, улица Таврическая, д. 37
Нормирование фактора	4,0	5,0	4,0	3,5	3,5	3,5
Этаж	3/5	4/5	2/4	5/6	3/6	4/7
Нормирование фактора	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Общая площадь квартиры, кв. м.	427,6	220,3	278,0	200,0	290,6	139,5
Нормирование фактора	0,5	1,0	1,0	1,0	1,0	2,0
Состояние квартиры	65% - ремонт De luxe (дворцового типа), 35% - евроремонт	дизайнерский ремонт	евроремонт	ремонт De luxe	ремонт De luxe	ремонт De luxe
Нормирование фактора	5,95	5,00	4,00	7,00	7,00	7,00
Тип дома	СФ	СФК	СФК	СФК	СФК	СФК
Нормирование фактора	1,0	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
Вид из окон	на ул. Рубинштейна, во двор	на Малую Конюшенную ул., Невский пр. (частично), Казанский собор, церковь Святого Петра, во двор	на Захарьевскую ул. и во двор	на перекресток Суворовского пр. и Кирочной ул., во двор	на Таврическую и Кирочную ул., Таврический сад	на Таврическую ул., Таврический сад, во двор
Нормирование фактора	1,0	2,0	1,0	1,0	1,5	1,5
Наличие балкона/лоджии	балкон	балкон	нет	нет	балкон	балкон
Нормирование фактора	1,0	1,0	0,0	0,0	1,0	1,0

Таблица 14

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	0,50	0,71	1,00	1,00	1,00	6,2	52713,4
Аналог № 2	0,80	1,00	0,50	0,57	1,00	0,50	0,00	4,4	70293,8
Аналог № 3	0,70	1,00	0,50	1,00	1,00	0,50	0,00	4,7	87531,9
Аналог № 4	0,70	1,00	0,50	1,00	1,00	0,75	1,00	6,0	58008,1
Аналог № 5	0,70	1,00	1,00	1,00	1,00	0,75	1,00	6,5	47045,1
Среднее значение									63118,4
Объект оценки	0,80	1,00	0,25	0,85	0,67	0,50	1,00	5,07	

Таблица 15

**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	0,50	2,86	2,00	2,00	0,25	14,6	22425,7
Аналог № 2	4,00	2,00	0,50	2,29	2,00	1,00	0,00	11,8	26072,6
Аналог № 3	3,50	2,00	0,50	4,00	2,00	1,00	0,00	13,0	31646,2
Аналог № 4	3,50	2,00	0,50	4,00	2,00	1,50	0,25	13,8	25101,7
Аналог № 5	3,50	2,00	1,00	4,00	2,00	1,50	0,25	14,3	21294,1
Среднее значение									25308,1
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 25308,1 руб./код.

Результаты методом качественной оценки представлены в таблице 16.

Таблица 16

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	0,25	3,40	1,33	1,00	0,25	12,2	309 602
Стоимость объекта оценки, НДС не облагается, округленно									132 400 000

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 17.

Таблица 17

ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ПО ОБЪЕКТАМ-АНАЛОГАМ

Характеристики объектов	Объект оценки	Объекты-аналоги				
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5
Наименование объектов	Квартира	Квартира	Коммунальная квартира	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, Загородный проспект, д. 24	Санкт-Петербург, Загородный проспект, д. 17	Санкт-Петербург, улица Ломоносова, д. 24
Этаж	3/5	4/6	5/5	мансарда/(6+мансарда)	5/(5+мансарда)	3/4
Общая площадь квартиры, кв. м	163,5	117,2	118,2	128,0	120,0	111,5
Состояние квартиры	требуется ремонт	требуется ремонт	требуется ремонт	хорошее	требуется ремонт	требуется ремонт
Тип дома	СФ	СФ	СФК	СФ	СФК	СФК
Вид из окон	во двор	во двор	на Большую Московскую ул. и во двор	во двор	во двор	во двор
Наличие балкона/лоджии	балкон	нет	нет	балкон	нет	нет
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия рынка (тип сделки)	сделка	предлож.	предлож.	предлож.	предлож.	предлож.
Условия рынка (дата сделки (предложения))	01.02.16	Февраль 2016	Февраль 2016	Февраль 2016	Февраль 2016	Февраль 2016
Стоимость объекта (руб.)		11 500 000	12 600 000	13 500 000	12 999 000	11 900 000
Цена 1 кв.м общей площади (руб.)	?	98 123	106 599	105 469	108 325	106 726
Источник информации		Невский Альянс (Короткова Ю.В., тел. 954-36-90), http://emls.ru/fullinfo/1757126.html	СМИРНОВ и К (Савина Е.Л., тел. 8-921-558-73-30), http://emls.ru/fullinfo/1441305.html	КОТЛИН (Ковинова Е.А., тел. 8-911-250-29-83), http://emls.ru/fullinfo/1398588.html	АН Мой Город (Андреева А.А., тел. 8-911-971-33-79), http://emls.ru/fullinfo/1723620.html	Веста-Н (Елена Дмитриевна, тел. 8-911-913-21-49), http://emls.ru/fullinfo/1728580.html

Результаты расчета сравнительным подходом и произведенные корректировки приведены в таблице 18.

Таблица 18

КОРРЕКТИРОВКИ ЦЕНЫ 1 КВ.М. ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ

Характеристики объектов	Объект оценки	Объекты-аналоги				
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка в руб.		0	0	0	0	0
Скорректированная цена в руб.		98 123	106 599	105 469	108 325	106 726
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка в руб.		0	0	0	0	0
Скорректированная цена в руб.		98 123	106 599	105 469	108 325	106 726
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка в руб.		0	0	0	0	0
Скорректированная цена в руб.		98 123	106 599	105 469	108 325	106 726
Условия рынка (тип сделки)	сделка	предлож.	предлож.	предлож.	предлож.	предлож.
Скидка с цены предложения в %		-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%
Корректировка в руб.		-9 812	-10 660	-10 547	-10 833	-10 673
Скорректированная цена в руб.		88 311	95 939	94 922	97 493	96 054
Условия рынка (дата сделки (предложения))	01.02.2016	Февраль 2016	Февраль 2016	Февраль 2016	Февраль 2016	Февраль 2016
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка в руб.		0	0	0	0	0
Скорректированная цена в руб.		88 311	95 939	94 922	97 493	96 054
Тип квартиры	Квартира	Квартира	Коммунальная квартира	Квартира	Коммунальная квартира	Коммунальная квартира
Корректировка в %		0,0%	2,0%	0,0%	2,0%	2,0%
Корректировка в руб.		0	1 919	0	1 950	1 921
Скорректированная цена в руб.		88 311	97 858	94 922	99 442	97 975

Таблица 19

МАТРИЦА КОДИРОВАННЫХ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

Характеристики объектов	Объект оценки	Объекты-аналоги				
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5
Местоположение	Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, д. 5, кв. 28	Санкт-Петербург, улица Марата, д. 8	Санкт-Петербург, улица Большая Московская, д. 11	Санкт-Петербург, Загородный проспект, д. 24	Санкт-Петербург, Загородный проспект, д. 17	Санкт-Петербург, улица Ломоносова, д. 24
Нормирование фактора	4,0	4,0	3,5	3,5	3,5	3,5
Этаж	3/5	4/6	5/5	мансарда/(6+мансарда)	5/(5+мансарда)	3/4
Нормирование фактора	2,0	2,0	1,5	1,25	2,0	2,0
Общая площадь квартиры, кв. м.	163,5	117,2	118,2	128,0	120,0	111,5
Нормирование фактора	2,0	3,0	3,0	2,0	3,0	3,0
Состояние квартиры	требуется ремонт	требуется ремонт	требуется ремонт	хорошее	требуется ремонт	требуется ремонт
Нормирование фактора	1,0	1,0	1,0	2,0	1,0	1,0
Тип дома	СФ	СФ	СФК	СФ	СФК	СФК
Нормирование фактора	1,0	1,0	1,5	1,0	1,5	1,5
Вид из окон	во двор	во двор	на Большую Московскую ул. и во двор	во двор	во двор	во двор
Нормирование фактора	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0
Наличие балкона/лоджии	балкон	нет	нет	балкон	нет	нет
Нормирование фактора	1,0	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0

Таблица 20

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	0,00	4,17	21194,5
Аналог № 2	0,88	0,75	1,00	0,50	1,00	1,00	0,00	5,13	19094,2
Аналог № 3	0,88	0,63	0,67	1,00	0,67	0,00	1,00	4,83	19639,0
Аналог № 4	0,88	1,00	1,00	0,50	1,00	0,00	0,00	4,38	22729,7
Аналог № 5	0,88	1,00	1,00	0,50	1,00	0,00	0,00	4,38	22394,3
Среднее значение									21010,3
Объект оценки	1,00	1,00	0,67	0,50	0,67	0,00	1,00	4,83	

Таблица 21

**РЕЗУЛЬТАТЫ ПРИВЕДЕНИЯ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ
ПОСЛЕ РАСТАНОВКИ 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	0,00	11,33	7792,1
Аналог № 2	4,38	1,50	1,00	2,00	2,00	2,00	0,00	12,88	7600,6
Аналог № 3	4,38	1,25	0,67	4,00	1,33	0,00	0,25	11,88	7993,4
Аналог № 4	4,38	2,00	1,00	2,00	2,00	0,00	0,00	11,38	8742,2
Аналог № 5	4,38	2,00	1,00	2,00	2,00	0,00	0,00	11,38	8613,2
Среднее значение									8148,3
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 8148,3 руб./код.

Результаты методом качественной оценки представлены в таблице 22.

Таблица 22

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	0,25	11,25	91 668
Стоимость объекта оценки, НДС не облагается, округленно									15 000 000

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фотография 1. Фасад дома



Фотография 2. Вход в подъезд со стороны ул.
Рубинштейна



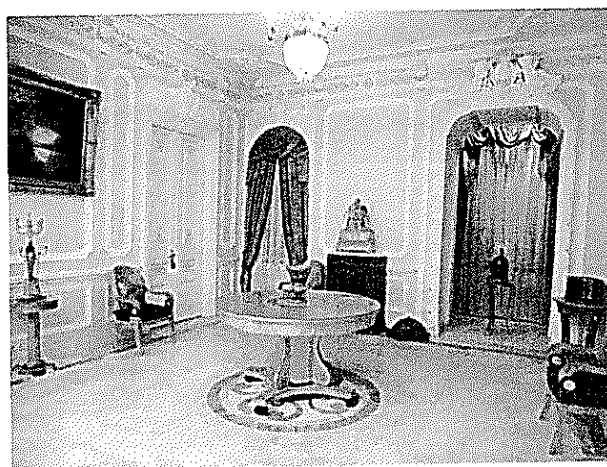
Фотография 3. Подъезд



Фотография 4. Входная дверь



Фотография 5. Комната (помещение 1 по плану)



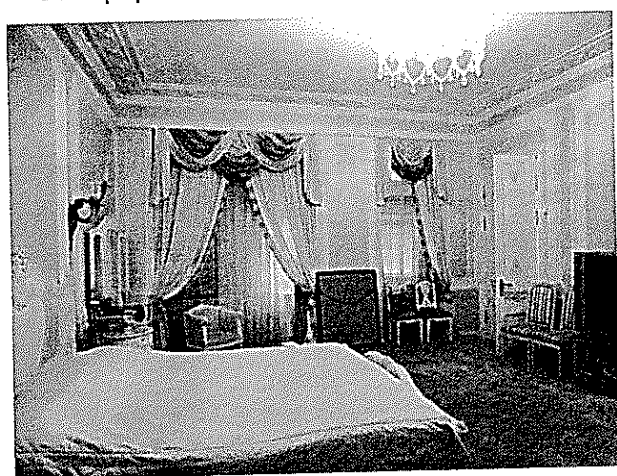
Фотография 6. Комната (помещение 2 по плану)



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)



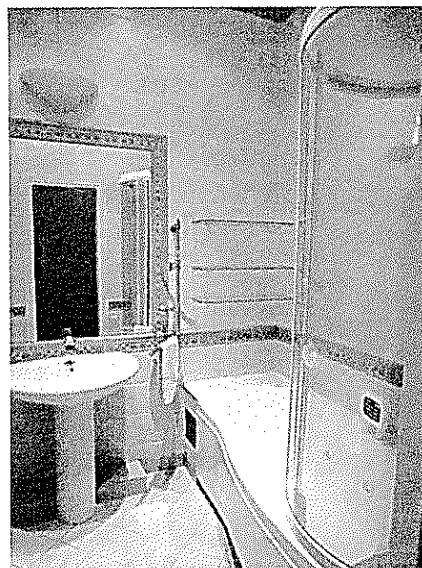
Фотография 11. Комната (помещение 7 по плану)



Фотография 12. Совмещенный санузел (помещение 18 по плану)



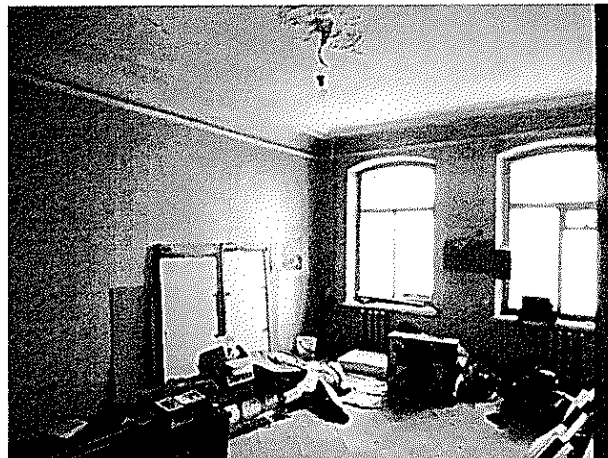
Фотография 13. Кухня (помещение 14 по плану)



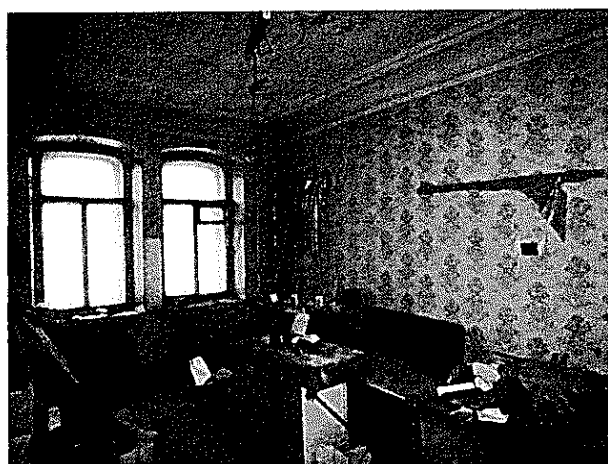
Фотография 14. Совмещенный санузел (помещение 17 по плану)



Фотография 15. Помещение без ремонта



Фотография 16. Помещение без ремонта



Фотография 17. Помещение без ремонта



Фотография 18. Вид из окон на ул. Рубинштейна, в сторону Невского пр.

ПРИЛОЖЕНИЕ 4

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ ОТ 29.01.2016 Г.

Объект оценки, состав объекта оценки, характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей	<p>Квартира, расположенная по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 5, квартира 2, условный номер 78-78-01/0010/2009-053.</p> <p>Квартира расположена на третьем этаже, состоит из 13 (тринадцати) комнат. Общая площадь 591,1 кв.м., жилая площадь 373,5 кв.м. Описательный адрес о строении литере А: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 5, число этажей: 5 (2-4-5), подвал, материал стен – кирпичные, год постройки – 1896.</p> <p>Данные указаны в соответствии с Паспортом на квартиру № 2775/08, выданным Филиалом ГУП «ГУИОН» ПИБ Центрального района Санкт-Петербурга 02 июля 2008 года, бланк серии А № 091840.</p>
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	<p>Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «БАЛТИНВЕСТ – Российская недвижимость» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «БАЛТИНВЕСТ УК»</p>
Цель оценки	<p>Определение рыночной стоимости объекта оценки. Рыночная стоимость соответствует справедливой стоимости активов, определенной в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Результатом оценки является итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки.</p>
Предполагаемое использование результатов оценки	<p>Результаты настоящей оценки будут использованы в целях, предусмотренных ст. 37 Федерального закона от 29.11.2001 N 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах».</p>
Вид стоимости	<p>Рыночная стоимость (сравнительный подход). Рыночная стоимость соответствует справедливой стоимости активов, определенной в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».</p>
Дата оценки	<p>01 февраля 2016 г.</p>
Срок проведения оценки	<p>10 календарных дней</p>
Допущения, на которых должна основываться оценка	<ol style="list-style-type: none"> 1. Специалисты, выполнившие оценку объекта оценки (далее – «Оценщик») и подготовившие Отчёт об оценке рыночной стоимости имущества (далее – «Отчёт»), являются полномочными представителями ООО «АБК-Консалт», имеют необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки недвижимости. 2. В процессе подготовки Отчёта 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 Отчёте. 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 Оценщика 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 Отчёт (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором на проведение оценки. 6. Отчёт 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 Отчёте 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 Отчёте, 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 Отчёта 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 Отчете приводится итоговый результат оценки рыночной стоимости объекта оценки, без указания возможных 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 Отчёта.

ПРИЛОЖЕНИЕ 5

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 Отраденским 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



ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-191-057430/15

«31» августа 2015 г.

г. Санкт-Петербург

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Брель Олег Григорьевич
Паспортные данные: 4102, 981951, выдан Отраденским ОМ Кировского района Ленинградской области, 19.02.2003г.
Россия, Санкт-Петербург, пр. Науки д.26 кв.141
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Питомная, 12 стр.2.
Филиал СПАО «Ингосстрах» в г. Санкт-Петербурге
Россия, 197110 г. Санкт-Петербург, Песочная наб. д.46,
тел. (812) 332-26-05, факс (812) 332-26-08
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.09.2015 (Лицензия ФССН №092877 от 20.07.2010 г.).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или приговором Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.
5.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 6.1. С «08» сентября 2015 года по «07» сентября 2016 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имеющих место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1, 10.4.2, 10.4.3 и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
- 9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:** 9.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов) Рублей.
9.2. Лимит ответственности в отношении Расхода на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
- 10. ФРАНШИЗА:** По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 17 300,00 (Семнадцать тысяч триста) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 11.09.2015г.
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре, как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не порождает каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Брель Олег Григорьевич

От Страхователя:
Брель О.Г.

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:
Владимирова Д.И.
Заместитель директора по корпоративному бизнесу
Филиала СПАО «Ингосстрах» в г. Санкт-Петербурге
Доверенность-передовое № 3897915-191/15 от 14.01.2015г.

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

СЕРТИФИКАТ

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 433-191-085985 от 24.12.2015г.

«24» декабря 2015г.

г. Санкт-Петербург

Настоящий Сертификат выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили Договор страхования №433-191-085985/15 от 24.12.2015г. (далее – Договор страхования). Настоящий Сертификат не имеет самостоятельной юридической силы:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Общество с ограниченной ответственностью «АБК-Консалт»
г. Санкт-Петербург, Выборгская наб., д.61, оф. 422,
ИНН 7805299816
Телефон: 335-11-20.

СТРАХОВЩИК:

Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2
Филиал СПАО «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 являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

**ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ
(СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА
СТРАХОВАНИЯ):**

С «01» января 2016 года по «31» декабря 2016 года обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором страхования.

**(СТРАХОВАЯ СУММА)
ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
СТРАХОВЩИКА:**

Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по Договору страхования по каждому страховому случаю установлена в размере 100 000 000,00 (Сто миллионов) Рублей.

УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:

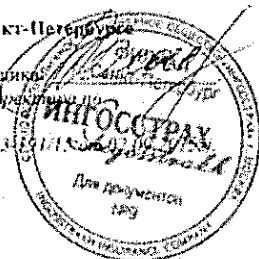
В соответствии с Договором №433-191-085985/15 от 24.12.2015г.

СТРАХОВЩИК:

СПАО «Ингосстрах»

Филиал СПАО «Ингосстрах» в Санкт-Петербурге

От Страховщика
(Ильдебаймова Г.В., заместитель директора по
корпоративному бизнесу,
Доверенность-передочная № 4558153)





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 418752

Настоящий диплом выдан

Бреле

Олегу Григорьевичу

в том, что он(а) с 04 апреля 2002 по 19 апреля 2002
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Междисциплинарном институте повышения квалификации кадров по новым направлениям развития экономики и технологий при Санкт-Петербургском государственном университете по программе "Оценка активов, бизнеса и инвестиций", специальности "Оценка активов, предприятия (бизнеса)".

Государственная аттестационная комиссия решением от 19 апреля 2002 удостоверяет право (соответствие квалификации) Бреле

Олега Григорьевича

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости объектов недвижимости (бизнеса)



Председатель государственной
аттестационной комиссии

Бреле

Город Санкт-Петербург 2002

Мин. Регистра. 12564

Диплом является государственными документами
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 20/140

ПРИЛОЖЕНИЕ 6

Объекты-аналоги для квартиры № 2

Объект-аналог № 1

Скриншоты веб-страниц с информацией об объекте-аналоге № 1.

Объект-аналог № 1

МАЛАЯ КОНЮШЕННАЯ УЛ. 9 ГОЛОСОВАЯ ПРЕЗЕНТАЦИЯ 220.3 М² 4 ЭТАЖ

84 900 000 Р \$
385 380 Р за м²

ОПИСАНИЕ ПЛАНИРОВКА ХАРАКТЕРИСТИКИ

№ 14494 СОСТОЯНИЕ ОТЛИЧНОЕ

ЕКАТЕРИНА КИСЕЛЕВА
+7(812) 380-73-30
ЛИЧНЫЙ САЙТ

МИР КВАРТИР онлайн! ivestor

84 900 000 Р \$
385 380 Р за м²

ОПИСАНИЕ ПЛАНИРОВКА ХАРАКТЕРИСТИКИ

№ 14494 СОСТОЯНИЕ ОТЛИЧНОЕ

ОПЕРАТИВНО ОТВЕЧУ

АДРЕС		ПАРАМЕТРЫ	
Район	Санкт-Петербург	вид дома	Старый фонд
Район	Центральный	год	Парадный с улицы
Улица	Малая Конюшенная ул., 9	этиж	из собор
		этаж	4 этаж
		площадь	5
		отделка	3.57
		балкон	балкон
		санузел	2 сан.узла

ПЛОЩАДЬ

Студия	220.3
Кухня	37+12.7+17.3+12.1+19+18.8
Жилая	121.9

ГОЛОСОВАЯ ПРЕЗЕНТАЦИЯ ОТСУТСТВУЕТ

84 900 000 Р
385 380 Р за м²

ПРЕЗЕНТАЦИЯ

РАССЧИТАТЬ КРЕДИТ

МИР КВАРТИР онлайн! ivestor

<http://www.mirkv.ru/card/7330cd3c-2a83-46a7-8cdb-96839ccb4893>

По информации агента компании МИР КВАРТИР (Екатерина Киселева, тел. 380-73-30, 938-17-13), состояние квартиры – дизайнерский ремонт. Квартира расположена в доме старого фонда с капитальным ремонтом. Вид из окон – на Малую Конюшенную ул., Невский пр. (частично), Казанский собор, церковь Святого Петра, во двор. Стоимость – 84 900 000 руб.

Объект-аналог № 2

emls.ru/fullinfo/1/741817.html

Продажа многокомнатной квартиры, Центральный район, метро Чернышевская, Захарьевская улица 3

Описание Фото Карта

EMLS ID: 741817
Даты: введена 20.06.2016, изменена 28.01.2016
Адрес: Санкт-Петербург адм.ц. Центральный район Захарьевская ул., 3
Метро: Чернышевская (пеш 10м) < 620 м.
Кол-во комнат: 8
Тип сделки: Прямая продажа
Цена: 100500 тыс.руб. (362 тыс.руб./м²)

Собственность: Прямая
Планировка: Изопропорциональная
Общая пл.: 278 м²
Жилая пл.: 75 м²
Пл.комнат: 76 м²
Кухня: 25 м²

Прихожая: Коридор
Здание: Кирпичный; Старый фонд с КР (сп. 1874.)
Этаж: этаж 2/4; потолок 3.3 м., без лифта
Телефон: Есть
Санузлы: Совмещенный
Балкон: Нет
Пол: Паркет
Ремонт: Евростандарт
Ванна: Коридор
Мусоропровод: Нет
Вход: С улицы
Вид из окон: На улицу и во двор

Примечание
915-44-59 Еёро ПП Квартира 2-стор оснащена эксклюзивными системами умный дом, авторский дизайн. Дом располагается в самом центре "Золотого треугольника", таинственный сад рядом.

Если объект не существует или в объявлении есть недостоверная информация - сообщите нам.
(Пожалуйста не сообщайте)

Контакт
Агент: Суслова Н.И.
Агентство: Адвекс
Телефон: +7(812)322-52-00

Корпорация "Адвекс, Недвижимость" принимает участие в выставке семинаре «Жилищный Проект» (13-14 февраля, СКК "Петербургский") Наш стенд А19

15 000 руб./мес

м. «Рыбацкое»

ТЕРРА-ТЕРМИНАЛ 947 72 47

АРЕНДА СКЛАДА ОТ 165 руб./кв.м. ВКЛ. КУ

АГЕНТУ ДНЯ

EMLS ID: 741817

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

По информации агента компании Адвекс (Суслова Н.И., тел. 915-44-59), вид из окон квартиры – на Захарьевскую ул. и во двор. Стоимость – 100 500 000 руб.

Объект-аналог № 3

emls.ru/fullinfo/1/766726.html

Продажа трехкомнатной квартиры, Центральный район, метро Чернышевская, Кавалергардская улица 2

Описание Фото Карта

EMLS ID: 766726
Даты: введена 04.08.2015, изменена 30.01.2016
Адрес: Санкт-Петербург адм.ц. Центральный район Кавалергардская ул., 2
Метро: Чернышевская (пеш 10м) > 1260 м.
Кол-во комнат: 3
Тип сделки: Встречка
Цена: 96800 тыс.руб. (484 тыс.руб./м²)

Собственность: Частная (с/вм. 1-этп. 2)
Планировка: Изопропорциональная
Общая пл.: 200 м²
Жилая пл.: 130 м²
Пл.комнат: 30+35+55 м²
Кухня: 60 м²
Прихожая: 18 м²

Прихожая: Коридор
Здание: Кирпичный; Старый фонд с КР (сп. 1913.)
Этаж: этаж 5/6; потолок 3.5 м., лифт
Телефон: Есть
Санузлы: Совмещенный
Балкон: Нет
Пол: Паркет
Ремонт: Евростандарт
Ванна: Совмещенная
Гор. вода: Теплоцентр
Мусоропровод: Нет
Вход: С улицы
Вид из окон: На улицу и в сквер

Примечание
Просторная, солнечная трехкомнатная квартира комфортной планировки с качественными ремонтами в дорогом стиле, произведенном при участии специалистов Эриксона и дизайнерских архитекторов Захарова Н.Л. Дубовый паркет, Красная парадная, консервированное блюдо. Во дворе - зеленый сквер, оборудованная детская площадка, два закрепленных пароместа, тоже под круглосуточным наблюдением. Рядом с домом прекрасный Таврический сад, Симфонический собор, знаменитые учебные заведения, музеи.

Контакт
Агент: Арутюнян К.А.
Агентство: Адвекс
Телефон: +7(812)322-52-00

Корпорация "Адвекс, Недвижимость" принимает участие в выставке семинаре «Жилищный Проект» (13-14 февраля, СКК "Петербургский") Наш стенд А19

ЦЕНЫ ОТ НАДЕЖНЫХ ЗАСТРОЙЩИКОВ

ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЙ ПРИКЛАДНОЙ БИЛЕТ

ТЕРРА-ТЕРМИНАЛ 947 72 47

АРЕНДА СКЛАДА ОТ 165 руб./кв.м. ВКЛ. КУ

ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ПРОЕКТЫ

2. Рыбацкое, ул. Чернышевская, 28

КА estate

ТЕЛ 330-1234

АГЕНТУ ДНЯ

EMLS ID: 766726

<http://emls.ru/fullinfo/1/766726.html>

По информации агента компании Адвекс (Арутюнян К.А., тел. 322-52-00, 957-51-37), состояние квартиры – ремонт De luxe. Вид из окон – на перекресток Суворовского пр. и Кирочной ул., во двор. Встречная покупка подобрана. Стоимость – 96 800 000 руб.

Объект-аналог № 4

Купить участок за 30...

Купить участок за 35...

Купить участок за 35...

Купить участок за 27...

Поиск

100%

Купить шестикомнатную...

emls.ru/fullinfo/1/720435.html

100%

18.22 01.02.2016

Продажа шестикомнатной квартиры, Центральный район, метро Чернышевская, Таврическая улица 13

Описание Фото Карта

ЕMLS ID: 720435
Даты: введена 20.05.2015, изменена 13.01.2016
Адрес: Санкт-Петербург адм.ц., Центральный район, Таврическая ул., 13
Метро: Чернышевская (пеш 10м) > 1060 м.
Кол-во комнат: 6
Тип сделки: Прямая продажа
Цена: 118000 тыс.руб. (406 тыс.руб./м²), **емлс**

Собственность: Приват
Полнотрест: Ипотечная
Общая пл.: 290.6 м²
Жилая пл.: 187.7 м²
Пл.комнат: 60+35+20+25+23+17 м²
Кухня: 22 м²
Прихожая: 35 м²
Коридор: 11 м²
Здание: Кирпичный, Старый фонд с КР (к.п. 1908.)
Этаж: этаж 3/6; лоджия 3.82 м.; лифт
Телефон:
Санузел: 3
Балкон: Балкон
Пол: Паркет
Ремонт: Евростандарт
Ванна: Остеленная
Горюховод: Теплоцентр
Мусоропровод: Нет
Вход: Парадный и черный
Вид из окон: На сквер

Примечание
ул.Таврическая, 13/45
Предлагается к продаже уникальная видовая элитная 6-ти комнатная квартира с балконом в историческом центре нашего города...
Напротив дома Таврический сад, в пешей доступности находится Смольный собор, музей Суворова, музей "Вселенской воды", станция метро "Чернышевская".
Общая площадь квартиры 290.6 кв.м., жилая 187.7 кв.м., высота потолков 3.82м.

Примечание
ул.Таврическая, 13/45
Предлагается к продаже уникальная видовая элитная 6-ти комнатная квартира с балконом в историческом центре нашего города...
Напротив дома Таврический сад, в пешей доступности находится Смольный собор, музей Суворова, музей "Вселенской воды", станция метро "Чернышевская".
Общая площадь квартиры 290.6 кв.м., жилая 187.7 кв.м., высота потолков 3.82м.

Контакт
Агент: Надежда И.И.
Агентство: АН Панорама
Телефон офиса: 640-00-55
Телефон агента: 8(911)283-33-29

ЦЕНЫ ОТ НАДЕЖНЫХ ЗАСТРОЙЩИКОВ
БЕСПЛАТНЫЙ ПРАГМАТИЧЕСКИЙ ВХОД
ТЕРРА-ТЕРМИНАЛ 947 72 47
АРЕНДА СИЛАДА ОТ 185 руб./кв.м. ВКЛ. КУ
DOM ORANGE КД
г. 330-1234

М.Борисовича 4500 кв.м. тел. (921)663-3842

АГЕНТ ДНЯ

Федоров Тарас Владимирович
Вся информация о сделках КРИС-Бюро
Согласно законод.

ИНФОРМЕР

Примечание
ул.Таврическая, 13/45
Предлагается к продаже уникальная видовая элитная 6-ти комнатная квартира с балконом в историческом центре нашего города...
Напротив дома Таврический сад, в пешей доступности находится Смольный собор, музей Суворова, музей "Вселенской воды", станция метро "Чернышевская".
Общая площадь квартиры 290.6 кв.м., жилая 187.7 кв.м., высота потолков 3.82м.

3 этаж кирпичного дома с капитальным фундаментом.
Парадный вход в дом представляет собой архитектурный ансамбль на выходной группе (великолепные дубовые двери, атланы и т.п.)
Вход в парадную имеет крупную ступенчатую охрану. Дом оснащен собственной котельной, современным лифтом - Опиз, центральное водоснабжение, канализация, газоснабжение.
В квартире выполнен высочайшего качества ремонт с использованием высококачественных материалов, сохранены все элементы декора стен и потолков.
В квартире 3 действующих балкона. Спальня с сауной, великолепным бассейном.
Прямая продажа. Надежда 89112833329.

Если объект не существует или в объявлении есть недостоверная информация - сообщите нам.
Помогите нам на объявление
слу-ба центра качества ЕMLS 24

НОВЫЕ ОЛЬШАНИКИ
ПОЛНАЯ ОТДЕЛКА
КОНСТРУКТИВНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ПРОЕКТИРОВАНИЕ
ПОСРЕДСТВОМ

МАВИС
ПОСРЕДСТВОМ

КВАРТАЛ ДЛЯ ЖИЗНИ
Уютно и комфортно
Современные
Средства
Средств

КОСМОНАВТЫ
РАСПРОДАЖА НА 2 ГОДА

Продажа квартир - Таврическая улица 13 город Санкт-Петербург:

Адрес	Кол-во комнат Общ./Жил./Кух./Ван./Др.	Этаж Лифт	Цена тыс.руб.	Агент	Телефон

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

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

[illegible]

По информации агента компании Knight Frank (тел. 363-22-22), состояние квартиры – ремонт De luxe. Вид из окон квартиры – на Таврическую ул., Таврический сад, во двор. Стоимость – 49 800 000 руб.

Объекты-аналоги для квартиры № 28

Объект-аналог № 1

emls.ru/fullinfo/1/757126.html

EMLS ID: 757126
Даты введена: 15.07.2016, изменена: 01.02.2015
Адрес: Санкт-Петербург адм.ц. Центральный
Мараца ул., 8
Метро: Малаяковская (пеш 20 м) - 310 м.
Кол-во комнат: 3
Тип сделки: Встречка
Цена: 11500 тыс.руб. (38 тыс.руб./м²), ипотека

Собственность: Приват
Планировка: Исправленная
Общая пл.: 117,2 м²
Жилая пл.: 65 м²
Пл.комнат: 14+22+20 м²
Кухня: 14,3 м²
Прихожая: 10 м²
Коридор: 22 м²
Здание: Кирпичный, Старый фонд без КР (п. 1876.)
Этаж/этаж: 4/5; потолок 3,4 м., лифт
Телефон: Есть
Санузлы: Раздельный
Балкон: Нет
Пол: Паркет
Ремонт: Требуется
Сдача:
Гор.вода: Газовая колонка
Мусоропровод: Нет
Вход: Со двора
Вид из окон: Во двор

Примечание
954 36 90 Встречная покупка. Более 3х лет собственности, не коммунальная квартира, детей собственников нет. Квартира солнечная (перезапись поспешива д-м) односторонняя, теплая. Состояние нормальное. 2 входа в квартиру. В ванной комната руфь в кухне, стены. Косметический ремонт. Двери и подоконники. Квартиры соседней отделены не коммунальные. Соседи все приличные. Возможность парковки в 2х дворах. Закрытый двор на путях Ст. Малаяковская. Зима пешком 5 мин. до станции. 5 мин. пешком до удобного маршрутно-транспортного сообщения. Центр города. Рядом продуктовые магазины, супермаркеты, детские сады, торговые, развлекательные центры, театры, музеи, крупнейшие современные магазины, скверы. Документы готовы. Приходите смотреть.

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

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

КВАРТИРЫ С ОТДЕЛКОЙ 2.4 м²/м² НА КОММ. ДОЛЖНОСТНИКАМ 59

КВАРТИРЫ У ОЗЕРА ДЛЯ ЖИЗНИ И ОУДЫХА

КОМПЬЮТЕРНЫЕ КУРСЫ ДЛЯ АГЕНТОВ

1 м. кв. 111.1 кв. м. Продаётся за 320 т.р. + 111.1 кв. м. кв. м. (812) 327-6200

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

По информации агента компании Невский Альянс (Короткова Ю.В., тел. 954-36-90), состояние квартиры – требуется ремонт. Встречная покупка подобрана. Стоимость – 11 500 000 руб.

Объект-аналог № 2

emls.ru/fullinfo/1/441305.html

Продажа трехкомнатной квартиры, Центральный район, метро Владимирская, Большая Московская улица 11

EMLS ID: 441305
Даты введена: 15.01.2014, изменена: 31.01.2015
Адрес: Санкт-Петербург адм.ц. Центральный
Большая Московская ул., 11
Метро: Владимирская (пеш 50 м) - 240 м.
Кол-во комнат: 3
Тип сделки: Расселение
Цена: 12600 тыс.руб. (107 тыс.руб./м²), ипотека

Собственность: Частная (съем. 3-х из 3)
Планировка: Исправленная
Общая пл.: 118,2 м²
Жилая пл.: 93,6 м²
Пл.комнат: 32,3+30,9+20,4 м²
Кухня: 15,3 м²
Прихожая:
Коридор: 12,6 м²
Здание: Кирпичный, Старый фонд с КР (п. 1884: кат.р. 1884)
Этаж/этаж: 5/5; потолок 2,95 м.
Телефон: Есть
Санузлы: Раздельный
Балкон: Нет
Пол: Паркет
Ремонт: Требуется
Ванна: Остаточная
Гор.вода: Теплоцентр
Мусоропровод: Нет
Вход: С улицы
Вид из окон: На улицу и во двор

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

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

Контакт
Агент: Савина Е.Л.
Агентство: СМЕРНОВ и К
Телефон офиса: 325-95-65
Телефон агента: +7(921)558-73-30

ЖИЛИЩНЫЙ ПРОЕКТ 13-14 февраля СНК

ТЕРРА-ТЕРМИНАЛ 947 72 47

АРЕНДА СКЛАДА 01 185 руб./кв.м. ВКЛ. КУ

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

По информации агента компании СМЕРНОВ 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

Продажа трехкомнатной квартиры, Центральный район, метро Владимирская, Загородный проспект 24

Описание Фото Карта

EMLS ID: 398588
Даты: введена 04.10.2013, изменена 01.02.2016
Адрес: Санкт-Петербург адм.ц. Центральный Загородный пр., 24
Метро: Владимирская (пеш 5м) < 440 м.
Кол-во комнат: 3
Тип сделки: Прямая продажа
Цена: 13500 тыс.руб. (105 тыс.руб./м²)

Собственность: Приват
Планировка: Изопараллельная
Общая пл.: 128 м²
Жилая пл.: 67 м²
Пл.комнат: 37+34+16 м²
Кухня: 10 м²

Прихожая: Коридор
Домин: Старый фонд
Этаж: этаж 7/7, лифт
Телефон: Есть
Санузел: Совмещенный
Балкон: Балкон
Пол: Паркет
Ремонт: Произведен
Ванна: Гидромассаж
Наусерпанован
Вход: Со двора
Вид из окон: Во двор

Примечание
811250-29-83 ГП супер
Прямая продажа.
Если объект не существует или в объявлении есть недостоверная информация, сообщите нам.
Пожалуйста, на объявление.
служба контроля качества EMLS 24

Контакт
Агент: Ковшова Е.А.
Агентство: КОТЛИН-недвижимость
Телефон: 438-30-08

ЖИЛИЩНЫЙ ПРОЕКТ
13-14 февраля
СКН
ЗОЛОТЫЕ КУПОЛА
Квартиры за 13 500 руб./мес.
Малоэтажный ЖК в Сергеево
КОМПЬЮТЕРНЫЕ КУРСЫ
ДЛЯ АГЕНТОВ

<http://emls.ru/fullinfo/1/398588.html>

<http://emls.ru/fullinfo/1/398588.html>

По информации агента компании КОТЛИН недвижимость (Ковшова Е.А., тел. 8-911-250-29-83), квартира расположена на мансардном этаже. Состояние квартиры – хорошее. Стоимость – 13 500 000 руб.

Объект-аналог № 4

Продажа пятикомнатной квартиры, Центральный район, метро Достоевская, Загородный проспект 17

Описание Фото Карта

EMLS ID: 723620
Даты: введена 25.05.2015, изменена 19.01.2016
Адрес: Санкт-Петербург адм.ц. Центральный Загородный пр., 17
Метро: Достоевская (пеш 10м) < 540 м.
Кол-во комнат: 5
Тип сделки: Встреча
Цена: 12999 тыс.руб. (108 тыс.руб./м²)

Собственность: Частная (с/ам.-4, к/п.-6)
Вид планировки:
Общая пл.: 120 м²
Жилая пл.: 98 м²
Пл.комнат: 30+19+11+9+30 м²
Кухня: 15 м²

Прихожая: Коридор
Домин: Кирпичный. Старый фонд с КР (п. 1907; кп.р. 1965)
Этаж: этаж 5/5, лифт
Телефон: Есть
Санузел: 2
Балкон: Нет
Пол: Паркет
Ремонт: Требуется
Ванна: Отдельная
Гор. вода: Теплоцентр
Мусоропровод
Вход: Со двора
Вид из окон: Во двор

Примечание
89119713379 торг мансарда только над этой квартирой, все окна во двор, двор застроенный зелеными насаждениями. Вокруг в доме мансарды. Дом с капитальным фундаментом. Есть гардеробная комната с окном до метро Достоевская 5 мин. пешком. Собственники все взрослые владеют более 5 лет.
Если объект не существует или в объявлении есть недостоверная информация, сообщите нам.

Контакт
Агент: Андреева А.А.
Агентство: АН Мой Город
Телефон: 438-05-43

Свидетельство
15 000 руб./мес.
м. «Рыбацкое»
ТЕРРА-ТЕРМИНАЛ
947 72 47
АГЕНДА СПЛАДА
ОТ 185 руб./л.м. ВКЛ. КУ
ИНВЕСТИЦИОННАЯ
г. Рубинштейна, д. 5, кв. 2

<http://emls.ru/fullinfo/1/723620.html>

<http://emls.ru/fullinfo/1/723620.html>

По информации агента компании АН Мой Город (Андреева А.А., тел. 8-911-971-33-79), квартира – коммунальная. Квартира расположена на 5 этаже, над квартирой – мансарда. Встречные покупки подобраны. Стоимость – 12 999 000 руб.

Объект-аналог № 5

emls.ru/fullinfo/1/728580.html

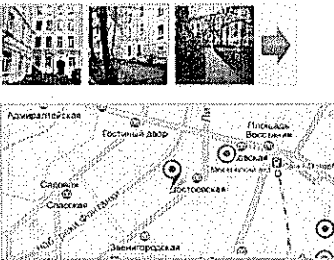

Даты: введена 01.05.2015, изменена 01.02.2015
№ Адрес: Санкт-Петербург адм.ц. Центральный
Ленинская ул., 24
Метро: Достоевская (пеш. 10м) < 420 м.
Коп.во комнат: 5
Тип сделки: Встречка
Цена: 11900 тыс руб. (107 тыс.руб./м²)

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

Собственность: Частная
Планировка: Семейно-интер.
Общая пл.: 111,5 м²
Жилая пл.: 82,8 м²
Пл.комнат: 23+18+15,6+16+10,2 м²
Кухня: 11,2 м²
Прокладка:
Коридор:
Здание: Кирпичный. Старый фонд с КР (сп. 1924, кап.р. 1969)
Этаж: этаж 3/4; потолок 2,95 м.
Телефон: Есть
Санузел: Раздельный
Белосн: Нет
Пол: Паркет
Ремонт: Не требуется
Ванна: Отдельная
Гор.вода: Газовая колонка
Мусоропровод:
Вход: Со двора
Вид из окон: Зеленый двор

Примечание
Продается 5х комнатная квартира, расположенная на 3 этаже 4х этажного кирпичного дома. Год постройки 1942, капитальный ремонт 1963 г. Перекрытия железобетонные. Общая площадь 111,5 кв.м. Комнаты 23,8 кв.м., 17,9 кв.м. (изолированные), 15,6 (проходная), 16,0 и 10,2 кв.м. (изолированные). Кухня 11,2 кв.м. С/У. Ванная-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. Его виденет от улицы. Ленинская с/двор с детской площадкой. Оча в зеленые дворы. В ход со стороны сквера. Застекленный двор. Есть парковочные места. Дом находится в историческом центре Санкт-Петербурга у пяти улоч. Ст.м. Владимирская, Достоевская, Звенигородская- 10 мин. пешком. Квартира продается со встречной покупкой. В собственности более 3х лет.
Тел. 8 911 913 21 49 Елена Дмитриевна

Иллюстрации:



КВАРТИРЫ У ОЗЕРА
для жизни и отдыха

скидка 15%
при 100% оплате
или ипотеке

Ирина Дмитриевна
134 кв.м.
2000 тыс.руб.100%
тел. 333-39-99

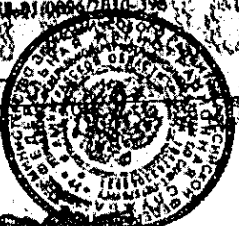
БОНУС
БОНУС

<http://emls.ru/fullinfo/1/728580.html>

По информации агента компании Веста-Н (Елена Дмитриевна, тел. 8-911-913-21-49), квартира – коммунальная. Состояние квартиры – требуется ремонт. Встречные покупки подобраны. Стоимость – 11 900 000 руб.

ПРИЛОЖЕНИЕ 7

КОПИЯ

 РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ			
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		
	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  Кошова В.В.			

78-АД 700253

7463485 01.13

КОПИЯ ВЕРНА

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ Д.РЕКТОР

ООО «БАЛТИНВЕСТ УК»

А.И. ДЕМИДОВ



КОПИЯ



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/здании

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

Год постройки: 1896

Год последнего капитального ремонта

Этажность: 5(2-4-5)

назначение

подвал

подземная

в доме есть

Материал стен: кирпичные

Материал перекрытий: дерево и бетон (дерево, металл, бетон)

дерево и бетон (дерево, металл, бетон)

кирпичные стены

деревянные

каменные

бетонные

II. Характеристика квартиры

Квартира расположена на 3 этаже, состоит из 13 комнат, S жил=373,5 кв.м, S общ=591,1 кв.м, высота 3,30 м

Благоустройство квартиры:

отопление: центральное ☒ автономное ☐
горячее водоснабжение: центральное ☐ от газовых колонок ☒ дровяных колонок ☐
водопровод ☒ канализация ☒ газоснабжение ☒ электропровод ☐ 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 01.03.05 - площадь квартиры)	В т.ч. площадь, кв.м		Кроме того, проведена площадь лоджии, балкона, веранды, террас	Примечание
				Жилая	Испом.		
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	55,9	55,9			под печью 0,50 кв.м
4	4	комната	28,1	28,1			
5	5	комната	43,5	43,5			1,2 балкон: 5,1 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			

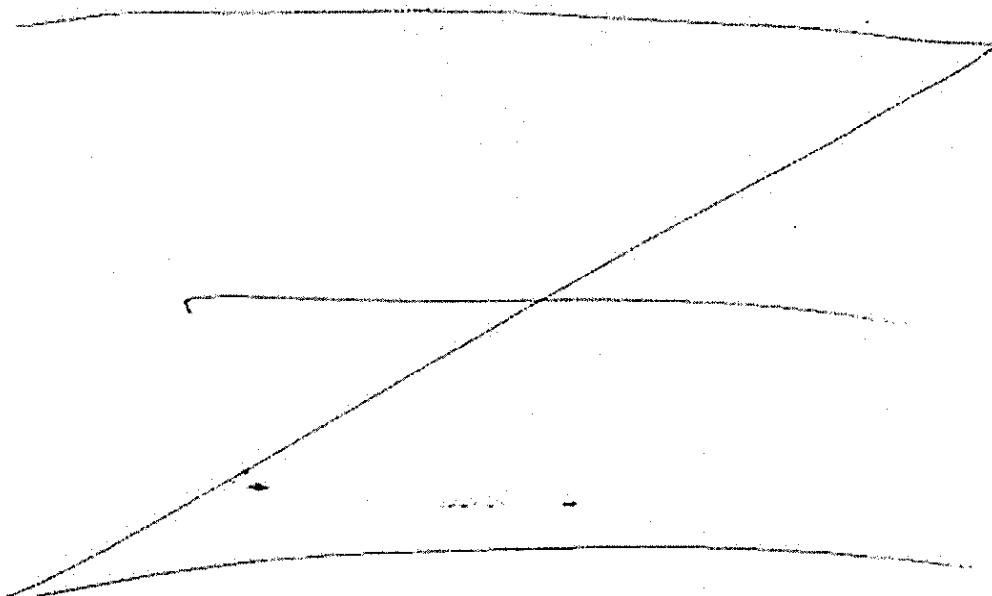
см. приложение I

III. Экспликация к плану квартиры

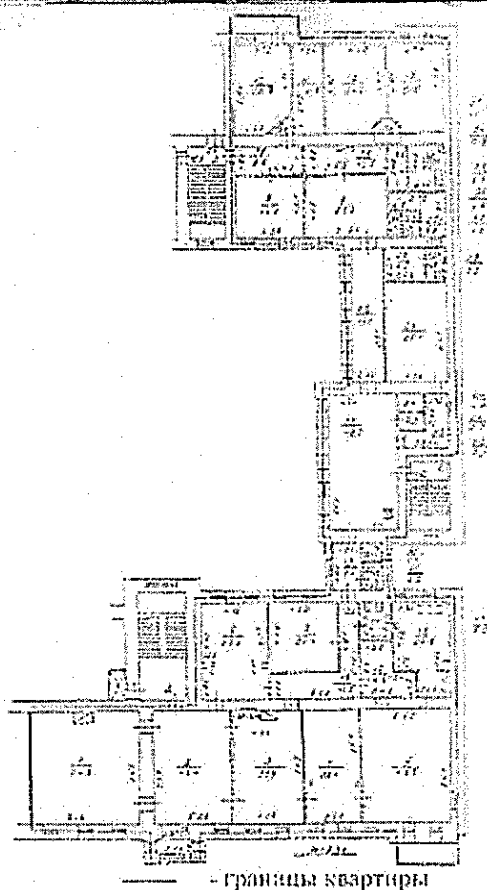
Приложение 1

№ п/п	№ части	Наименование части помещения	Общая площадь квартиры, кв.м (до 01.01.05 - площадь квартиры)	В т.ч. площадь, кв.м		Кроме того, принадлежащая площадь: лестнич., балконов, террас, веранд	Примечание
				Жилая	Вспом.		
1	2	3	4	5	6	7	8
13	13	комната	21.5	21.5			
14	14	кухня	12.7		12.7		
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	

протокол
эксперт
группы



IV. План квартиры



Дополнительные сведения:

Произведено объединение квартир № 2 и № 28 согласно утвержденного МВК Центрального района проекта (протокол № 38 от 13.12.2007г.) и акта приема 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 2008 г.

Исполнитель Соскин (Солнцев Т.И.) Подготовлено 02 Июня 2008 г.

Начальник филиала ГУП "ГУИОН"

ИЗБ Центрального района



Чайкина Г.С./

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

Помет-владелец:

1. Настоящим документом, являясь, подтверждаю, что я, Соскин, являюсь собственником квартиры, расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, д. 5, кв. 2. Данный документ составлен в соответствии с проектом (протокол № 38 от 13.12.2007г.) и актом приема 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.

КОПИЯ ВЕРНА

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ Д.РЕКТОР

ООО «БАЛТИНВЕСТ УК»

А.И. ДЕМИДОВ



Пронумеровано, прошито и
скреплено печатью 13 лист а

Генеральный директор

ООО «АБК-Консалт»

Иванова Т.Н.

